Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 28 (1953)

Heft: 8

Artikel: Geniessen die Erben Mieterschutz?

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-102570

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 22.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Genießen die Erben Mieterschutz?

Dem Vermieter ist es in der Regel nicht gleichgültig, wem er eine Wohnung vermietet. Er sucht sich nicht nur einen Mieter aus, von dem er erwarten kann, daß er die wesentlichen Bestimmungen des Mietvertrages einhält. Er wünscht auch, mit dem Mieter in ein gutes persönliches Verhältnis treten zu können, was bei diesem bestimmte Eigenschaften voraussetzt. Er schließt den Mietvertrag mit einer ganz bestimmten Person ab, die diese Eigenschaften hat. Dies gilt besonders auch bei der Genossenschaft als Vermieterin. Die Genossenschaft berücksichtigt bei der Vermietung zuerst ihre Mitglieder, weil diese bei ihr einen Anspruch auf eine Wohnung haben. Dieser stützt sich auf die Zweckbestimmung der Genossenschaft. Sie muß auch beim Mieter eine gute genossenschaftliche Einstellung und den Willen, mit den Nachbarn in Frieden zu leben, voraussetzen. Da bei der Genossenschaft alle Mitglieder gleich zu behandeln sind, wirken sich Extravaganzen einzelner Mieter für einen viel größeren Kreis von Beteiligten aus als bei der privaten Vermietung.

Das Recht, sich den Mieter, das heißt die Person, mit der der Mietvertrag abgeschlossen wird, selbst zu wählen, ist darum bei der Genossenschaft besonders wichtig. Dieses Recht muß sie vor allem auch dann ausüben können, wenn ein Mieter gestorben ist. Art. 270 des Obligationenrechtes bestimmt: «*Stirbt der Mieter, so sind sowohl seine Erben als der Vermieter berechtigt, die auf ein Jahr oder für längere Zeit abgeschlossene Miete unter Beobachtung der gesetzlichen Fristen auf das nächste Ziel ohne Entschädigung zu kündigen.*» Die Genossenschaft wird von diesem Recht nicht ohne triftigen Grund Gebrauch machen. Die Wohngenossenschaften gewähren in der Regel ihren Mitgliedern auf Grund der Statuten oder einfach in der Praxis ein Wohnrecht, solange nicht Ausschlußgründe vorliegen. Dieses Wohnrecht soll auch beim Tode des Mieters nicht erlöschen, damit nicht Frau und Kinder mit ihrem Ernährer auch noch die Wohnung verlieren. Die meisten Wohngenossenschaften haben denn auch in ihren Statuten eine Bestimmung, wonach die Mitgliedschaft beim Tode des Mitgliedes ohne weiteres auf dessen Ehefrau übergeht. Es kann aber nicht den Sinn haben, daß das Wohnrecht beim Tode des Mieters auf einen Mieter übergeht, der bisher nicht in der Wohnung wohnte oder zu der Genossenschaft keine Beziehungen hatte. So wird zum Beispiel in dem bisweilen vorkommenden Fall, daß der Schwiegersohn Anspruch auf die Wohnung erhebt, die Genossenschaft das Mietverhältnis nicht einfach auf diesen übergehen lassen, sondern bei der Neuvermietung ein älteres Mitglied der Genossenschaft vorziehen oder auf alle Fälle keine Ausnahme von den Regeln, nach denen sie sonst bei der Vermietung vorgeht, machen. Sie muß sich vorbehalten, den Art. 840 des Obligationenrechts anzuwenden, der sagt: «Über die Aufnahme neuer Mitglieder entscheidet die Verwaltung, soweit nicht nach den Statuten die bloße Beitrittserklärung genügt oder ein Beschluß der Generalversammlung nötig ist.»

Für Wohngenossenschaften, die Vorkriegswohnungen besitzen, ist dabei die Frage wichtig, ob die Erben im Falle der Kündigung wegen Todes des Mieters den Mieterschutz beanspruchen können. Kürzlich hat das Bundesgericht in dieser Frage einen Entscheid gefällt, der sich allerdings auf ein Ladenlokal und nicht auf eine Wohnung bezieht. Der Begründung des Entscheides ist aber zu entnehmen, daß der Bundesratsbeschluß über Maßnahmen gegen die Wohnungsnot Erben, die nicht bereits in der Wohnung gewohnt haben, vor der Kündigung beim Tode des Mieters nicht schützt.

Gts.

Nicht akzeptierter Wohnungsumbau rechtfertigt Kündigung nicht

Mit dem Mietamt der Stadt Zürich hat auch die Direktion der Justiz des Kantons Zürich die Kündigung der Baugenossenschaft Predigerhof gegenüber zwei Mietern als unzulässig erklärt. Die Mieterin Hanna hat im dritten Stockwerk eine Fünfzimmerwohnung inne, der Mieter Ulrich eine Vierzimmerwohnung auf der zweiten Etage. Durch Bundesgerichtsentscheid vom Jahre 1951 war der Mietzins für Hanna auf 1800 Franken und für Ulrich auf 1350 Franken festgelegt worden. Die Kündigung war deswegen erfolgt, weil die Vermieterin Predigerhof erhebliche Umbauten und Veränderungen in ihrem Mietgebäude am Zähringerplatz vorzunehmen beabsichtigte, womit sich die beiden Mieter nicht einverstanden erklären konnten. Begreiflich, da sie je ein Zimmer ihrer Wohnung hätten verlieren, dafür aber fast den doppelten Mietzins in Zukunft bezahlen müssen. Das wogen die geplanten Umbauten, Einbau weiterer Küchen, Badezimmer und Aborte sowie die Einrichtung eines Personenaufzuges, nicht auf. Gegenüber dem gegenwärtigen Mietpreis von 1820 Franken hätte Hanna inskünftig 4340 Franken und Ulrich statt bloß 1370 2970 Franken zu leisten, was sie nicht leichter Hand einfach akzeptieren konnten, mochte auch die Genehmigung durch die Preiskontrolle vorbehalten worden sein.

Die Motivierung der Zürcher Behörden kann dahingehend resümiert werden, die Kündigung der Vermieterin würde für die Mieter nichts anderes als den Verlust ihrer Wohnungen bedeuten. Die Mietlokalitäten seien aber nicht umbau-, sondern lediglich renovationsbedürftig. Der Einbau eines Personenliftes könne weder als notwendig noch als zweckmäßig erachtet werden. Woraufhin die Genossenschaft gegen den ablehnenden Entscheid der Regierung beim *Bundesgericht* wegen Verletzung von Art. 4 Bundesverfassung (Willkür) staatsrechtlichen Rekurs anhob, der mit Urteil vom 8. Juli 1953 mit 4 gegen 1 Stimmen *abgewiesen* worden ist. Nach Art. 4 des Bundesratsbeschlusses betreffend Maßnahmen gegen die Wohnungsnot vom 15. Oktober 1941/8. Februar 1946 (BMW) kann eine nach Obligationenrecht gültige Kündigung des Mietvertrages durch den Vermieter auf Begehren des Mieters als unzulässig erklärt werden, wenn sie nach den Umständen des Falles als ungerechtfertigt erscheint. Liegen keine der in Art. 5 und 6 beispielsweise aufgeführten Fälle vor, so ist die Interessenabwägung gemäß Art. 4 BMW vorzunehmen, wie das die Direktion der Justiz hier getan hat. Dabei steht ihr ein weitgehendes Ermessen zu, so daß das Bundesgericht nur einschreiten kann, falls der angefochtene Entscheid mit sachlichen Gründen