

# Rechtsfragen

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **32 (1957)**

Heft 6

PDF erstellt am: **22.07.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Oasen von Nordafrika und dem vordern Orient, auf Farmen in ganz Südamerika und Mexiko. In allen diesen Regionen ist der große Absorberkühlschrank in der Lage, den Kompressor-kühlschrank zu ersetzen.

#### *Der Absorptionskühlschrank in gemäßigten Zonen*

Wie schon eingangs erwähnt, hat der Absorptionskühlschrank bei uns zufolge seines niedrigen Anschaffungspreises eine enorme Verbreitung gefunden. Seiner Wirtschaftlichkeit sind aber gewisse Grenzen gesetzt infolge der Stromkosten. Ein Absorberkühlschrank von 50 Liter Inhalt hat ungefähr den gleichen Stromverbrauch wie ein Kompressor-kühlschrank von 100 Liter Inhalt. Diese Rechnung ist allerdings relativ überall dort, wo der Absorberkühlschrank in der elektrischen Küche mit billigem Kochstrom betrieben werden kann, während der Kompressor-kühlschrank am Lichtnetz angeschlossen werden muß. Viele Städte in der Schweiz haben für Absorptionskühlschränke auch Pauschalanschlußtarife, welche ebenfalls auf eine Stromkostensenkung hinauslaufen. Trotz alledem sollten elektrisch betriebene Absorptionskühlschränke in unseren Regionen nicht über etwa 80 Liter Inhalt hinausgehen. Bei größerem Inhalt sind heute schon billige Kompressor-kühlschränke mit wesentlich größerer Kalorienleistung erhältlich und betriebswirtschaftlich unbedingt vorteilhafter.

Als sehr zweckmäßig hat sich in der modernen Küche der Einbauschränk erwiesen, der mit geringer Mietpreiserhöhung fertig eingebaut in der Küchenkombination, aber noch besser

auf Sichthöhe im Küchenschrank eingebaut wird. In diesem Zusammenhang sei erwähnt, daß vom wirtschaftlichen Standpunkt aus auch der Einbau von zwei Kühlschränken von je 45 bis 65 Litern Inhalt an Stelle eines 100-Liter-Kompressor-kühlschranks als zweckmäßiger empfohlen werden kann. Es wird dadurch ermöglicht, die beiden Kühlschränke auf verschiedenen Kältestufen laufen zu lassen oder eine absolute Geruchstrennung herbeizuführen. Über den Winter kann aber einer der beiden Kühlschränke ausgeschaltet werden, so daß die erhöhten Stromkosten sich nur über den Sommer auf einige Monate erstrecken. Der Anschaffungspreis von zwei Absorberkühlschränken in dieser Größe ist aber nicht höher als ein 100-Liter-Kompressor-kühlschrank und daher unbedingt zu empfehlen.

Abschließend kann gesagt werden, daß der Markt für Absorberkühlschränke noch lange nicht gesättigt ist. In der Schweiz sind es kaum 20 Prozent der Haushaltungen, welche mit einem Kühlschrank ausgerüstet sind. In Übersee sind es aber, mit Ausnahme der USA, nicht einmal 5 Promille der Haushaltungen, welche sich bis jetzt einen teuren Kompressor-kühlschrank von 1000 Franken bis 1500 Franken leisten konnten. Mit der fortschreitenden Entwicklung bildet sich aber in allen Ländern ein zahlungsfähiger Mittelstand, der wohl in der Lage ist, für 300 Franken einen gut funktionierenden Absorptionskühlschrank anzuschaffen. Dies eröffnet für alle Absorberkühlschrankfabriken doch eine gute Zukunftsperspektive.

## RECHTSFRAGEN

### **Über die Pflichten der Genossenschaft bei vorzeitiger Aufgabe des Mietobjektes durch den Genossenschafter**

Von Dr. Peter F. Kugler, Advokat und Notar, Basel

Der in der «Schweizerischen Mieter-Zeitung», November 1956, erschienene Artikel über «Vorzeitige Aufgabe des Mietobjektes» von Herrn Erich Brunner hat unter den Genossenschaften beträchtliche Unsicherheit hervorgerufen. Der Autor behandelt in diesem Artikel die Frage, wieweit der Vermieter dazu verpflichtet sei, dafür zu sorgen, daß der ihm durch eine vorzeitige Kündigung erwachsende Schaden möglichst gering bleibe. Anders ausgedrückt, der Vermieter habe gemäß Treu und Glauben dafür zu sorgen, daß die Wohnung sobald als möglich weiter vermietet werde.

Soweit der Autor ausführt, daß der Vermieter verpflichtet sei, einen ihm vom Mieter angebotenen Ersatzmieter anzunehmen, dessen Annahme unter Berücksichtigung aller Umstände ihm auch zugemutet werden darf, kann den Ausführungen beige-pflichtet werden. Diese, aber nur diese Auffassung hat auch das Zürcher Obergericht im zitierten Urteil (Bl. Zch. R., Band 29, Nr. 129) vertreten, welches ausführt:

«Es war allerdings der Vermieterin nicht zuzumuten, jeden Reflektanten unbesehen anzunehmen, der zur Übernahme des Vertrages unter der Garantie des Klägers bereit war;

vielmehr war ihr eine gewisse Freiheit der Entschließung gewahrt, aber eine nach objektiven Gesichtspunkten zu bestimmende Freiheit; in dem Sinne, daß sie nur solche Personen annehmen mußte, deren Annahme nach ihrer Persönlichkeit und ihren Verhältnissen ihr nach der ganzen übrigen Sachlage billigerweise zugemutet werden konnte.»

Für Genossenschaften im speziellen ist zu erwähnen, daß sie in erster Linie ihre Mitglieder berücksichtigen und von ihren Mietern eine gute genossenschaftliche Einstellung verlangen müssen.

Auch verschiedene kantonale Entscheide folgen den Überlegungen des Zürcher Obergerichtes.

Auf die vom Autor erörterten prozessualen Fragen sei hier auch nicht eingetreten, sondern nur auf folgende, von den Genossenschaften nicht verstandene Ausführungen:

«Daß der Vermieter gemäß Treu und Glauben dafür zu sorgen hat, daß die Wohnung sobald als möglich wieder vermietet wird.

Es liegt dabei ganz im Interesse des Mieters, wenn er die Bemühungen des Vermieters unterstützt; selbst also die Suche nach einem Ersatzmieter aufnimmt.

..., daß der Vermieter nicht einfach untätig zusehen darf, wie seine Wohnung leer steht und dafür noch Mietzinsen einkassieren kann, sondern daß er Bemühungen unternehmen muß, um den Schaden des Mieters nicht anzuwachsen zu lassen.»

Diese Auffassung ist unhaltbar und entspricht auch keineswegs dem vom Autor zitierten Kommentar und dem von ihm und weiter oben zitierten zürcherischen Gerichtsentscheid.

Der Vermieter, der durch einen vorzeitigen Wegzug seines Mieters einen Schaden erleidet, ist nicht verpflichtet, einen neuen Mieter zu suchen. Neben dem Zinsausfall erleidet ja der Vermieter, sei es nun ein Privater oder eine Genossenschaft, noch weiteren beträchtlicheren Schaden wegen der Instandstellung der Wohnung. Jede Genossenschaft wird heute durch diese Kosten sehr belastet. Doch zurück zum Rechtsproblem.

Es ist Aufgabe des Mieters, dafür zu sorgen, daß der Vermieter keinen Schaden erleidet, und dieser ist nur nach Treu und Glauben verpflichtet, diese Bemühungen des Mieters zu unterstützen. Die Genossenschaft kann also bei vorzeitigem Auszug eines Mieters nicht einfach dessen Wohnung bis zum vertraglichen Kündigungstermin leer lassen und vom Mieter verlangen, daß er trotzdem die Miete entrichte, sondern sie hat, wenn der vom Mieter vorgeschlagene Ersatz ihren Anforderungen entspricht und ihr eventuell vom ehemaligen Mieter eine Garantie bezüglich der Miete und Einbezahlung der Anteilscheine geleistet wird, einen neuen Vertrag mit diesem Ersatzmieter abzuschließen, wodurch der alte Mieter entlastet wird. Es kann aber von der Genossenschaft keines-

wegs verlangt werden, daß sie sich selbst um die Weitervermietung der Wohnung kümmere. Tut sie dies, so ist dies ein Entgegenkommen und keine Pflicht.

Ist ein Mietvertrag bereits gekündigt und hat die Genossenschaft die Wohnung auf den Kündigungstermin weiter veräußert, so ist, unserer Auffassung nach, der Mieter, der vor diesem Termin auszieht, sogar verpflichtet, die Miete bis zum Kündigungstag zu bezahlen, auch wenn er einen Ersatzmieter bringen könnte, welcher sofort in das Mietverhältnis einträte. In dieser Situation kann der Genossenschaft nicht zugemutet werden, einen bereits abgeschlossenen Mietvertrag wieder aufzugeben, ganz abgesehen davon, daß sie sich damit eventuell Schadenersatzansprüchen des neuen Mieters aussetzen würde.

Bei der heute noch bestehenden Wohnungsknappheit sind obige Ausführungen allerdings weitgehend theoretisch, hat doch jede Genossenschaft praktisch für jede leere Wohnung schon drei neue Anwärter. Trotzdem muß heute schon darauf geachtet werden, daß eine klare Regelung nicht ins Gegenteil umgebogen und umgedeutet wird.

## AUS WOHNGENOSSENSCHAFTEN

### Die ABL im Jahre 1956

Rechtzeitig auf die Generalversammlung der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern vom 24. April ist in gewohnt gefälliger Form der Jahresbericht zuhanden der 3200 Mitglieder erschienen und des weitern zahlreichen Behörden, Körperschaften und genossenschaftlichen Unternehmen zugestellt worden. Er dürfte auch diesmal das legitime Interesse der Empfänger gefunden haben; vorab jener, die sich der genossenschaftlichen Idee verhaftet fühlen, nicht weniger aber auch jener, die genossenschaftlichen Erscheinungsformen grundsätzlich nicht gewogen sind. Denn für «Freund und Feind» bleibt von Bedeutung, zu sehen, wie ein gemeinnütziges Gebilde sich innerhalb der freiwirtschaftlichen Umwelt betätigt und die Probleme zu meistern sucht.

Um die angemessene Betrachtungsbasis zum verflossenen Geschäftsjahr zu finden, muß man sich vor Augen halten, was der Bericht abschließend festhält. Alle bezüglichlichen statistischen Verlautbarungen charakterisieren das Jahr 1956 als Zeitabschnitt von maximaler Geschäftigkeit, mit Ergebnissen, wie sie nie vorher erreicht wurden. Von dieser Konjunktur aber verspürte die ABL als solche nur die negativen Auswirkungen, nämlich den hartnäckigen kontinuierlichen Teuerungsauftrieb, dem gegenüber die Einnahmen (die Mietzinse)

stabil blieben, unverändert seit der Erstellung der Häuser, die in ihrer großen Mehrheit in den zwanziger Jahren bis 1931 bezogen werden konnten. Ohne von der bestehenden Möglichkeit der (15prozentigen) Heraufsetzung Gebrauch zu machen, ist das Unternehmen auch im zurückliegenden Jahre durchgekommen. Mehr als je aber besteht für die verantwortlichen Organe die zwingende Notwendigkeit, den Ablauf des politischen und wirtschaftlichen Geschehens zu verfolgen, um nicht von üblen Entwicklungen überrascht zu werden. Dem Hypothekarkreditzinsfuß kommt dabei die zentrale Bedeutung zu.

Das Jahr 1956 wird als Baujahr in die Geschichte der ABL eingehen, durch die Erstellung der ersten Etappe Studhalden mit 13 Häusern und 90 Wohnungen; am 27. Oktober waren sie unter Dach, und die neuen Genossenschafter sind inzwischen termingemäß eingezogen. Es handelt sich um gut ausgebaute, mit allem neuzeitlichen Komfort ausgestattete Wohnungen. Wir beabsichtigen, in einem späteren Zeitpunkt an dieser Stelle über die neue Kolonie ausführlich zu berichten und beschränken uns heute auf die Angabe der Mietzinse:

- 2-Zimmer-Wohnungen von Fr. 115.— bis 128.—,
  - 3-Zimmer-Wohnungen von Fr. 105.— bis 155.—,
  - 4-Zimmer-Wohnungen von Fr. 155.— bis 185.—
- (zuzüglich Zentralheizung Fr. 25.— bis 30.—).

Wie jedes Jahr, bildete der Liegenschaftsunterhalt das besondere Anliegen der Genossenschaftsorgane. Die Ausgaben-seite des Jahresberichtes enthält einen Posten in der Größe von Fr. 323 678.50, der allein für vorstehend erwähnten

# ANTHRAX

## KOHLLENHANDELS-AG. ZÜRICH

### Heizöl Kohlen

LÖWENSTRASSE 55

TELEPHON 239135