Zur Frage des Baurechts

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **18 (1943)**

Heft 3

PDF erstellt am: **30.04.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-101502

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

ten Klagen Anlaß gibt». Dieser Artikel werde in der Praxis am meisten angerufen. Wichtig wäre, daß ein Verschulden vorliegen müsse. Bestehen Streitigkeiten unter Mitmietern, so habe das Mietamt abzuklären, ob der Mieter, dem gekündigt worden ist, wirklich Veranlassung zur Kündigung gegeben hat, ob er also der Streitsüchtige gewesen ist. Wann nun eine Veranlassung zur Kündigung gegeben ist, ist weitgehend Ermessenssache. Kleinigkeiten werden durchweg nicht als Kündigungsgrund anerkannt. In einem Entscheid der kantonalen Rekursinstanz wird erklärt, daß die Kündigung gerechtfertigt sei, weil der Mieter immer wieder von neuem Gesuche und Reklamationen angebracht habe, die in einem gereizten, vorwurfsvollen, oft auch argwöhnischen Tone gehalten waren. Ein konkubinatsähnliches Verhältnis des Mieters mit seiner Haushälterin bilde ein Kündigungsgrund. Dagegen wäre der Ausdruck «Pfludere», den die Frau des Mieters gegenüber der Schwester der Vermieterin gebraucht habe, nicht als ehrverletzender Natur aufgefaßt worden; die Kündigung habe deswegen keinen Schutz erhalten. Zahlreich wären auch die Fälle von Zahlungsrückständigen. Habe der Vermieter geduldet, daß der pränumerando zu zahlende Mietzins erst im Laufe des Monats entrichtet werde, so bedürfe es zuerst einer Mahnung. Die bloße Tatsache des Zahlungsrückstandes bilde in diesem Falle keinen genügenden Kündigungsgrund, wobei es selbstverständlich dem Vermieter unbenommen bleibe, gemäß Art. 265 des SOR. vorzugehen und dem Mieter Frist unter der Androhung der Auflösung des Mietvertrages nach unbenütztem Ablauf anzusetzen. Wäre die Mahnung erfolgt und der Mieter bliebe wieder im Rückstand, so würde die Kündigung geschützt. Verweigere der Mieter die Bezahlung einer zivilrechtlich strittigen Forderung des Vermieters an den Mieter, so bilde dies ebenfalls keinen Kündigungsgrund. Wenn der Mieter in einem solchen Prozeß nur teilweise obsiege, könne der Vermieter aus dieser Tatsache ebenfalls keinen Kündigungsgrund herleiten.

Die Frage wäre noch nie entschieden worden, ob bei Mietern, die zugleich Genossenschafter sind, der Rückstand in der Bezahlung der Genossenschaftsanteile einen Kündigungsgrund bilde. Die persönliche Auffassung des Referenten geht dahin, daß hier genau gleich zu verfahren ist, wie bei den rückständigen Mietzinsen, zum mindesten dann, wenn nach den Genossenschaftsstatuten der Mieter Genossenschafter sein muß. Ob anders zu verfahren ist, wenn der Mieter nicht Genossenschafter zu sein braucht, äußerte sich der Referent nicht. In den Statuten der Genossenschaften werde meistens bestimmt, daß der Vorstand unter bestimmten Voraussetzungen einen Mieter aus der Genossenschaft ausschließen könne, und daß der Ausschluß aus der Genossenschaft auch die Kündigung der Wohnung nach sich zieht. Der Entscheid des Vorstandes einer Genossenschaft könne für das Mietamt nicht maßgebend sein. Letzteres habe frei und unabhängig zu prüfen, ob das Verhalten des Mieters derart sei, daß eine Kündigung gerechtfertigt erscheine.

Da bis jetzt aus den Genossenschaften nur ganz wenige, vereinzelte Fälle vor das Mietamt kamen, konnte sich hierbei auch noch keine Praxis ergeben. Zu begrüßen sei, wenn der Kleinkrieg, der den Prozessen vor Mietamt vorausgehe, größtenteils bei den Genossenschaftsbehörden selbst erledigt werde, denn das Mietamt hätte ohnedies genügend Arbeit. Dies dürfte auch in Erfüllung gehen, weil die Baugenossenschaften gleichzeitig die Interessen des Mieters und des Vermieters betreuen.

Zum Schluß hob der Referent hervor, daß im Jahre 1942 865 Begehren um Unzulässigkeit von Kündigungen gestellt worden sind, wovon bis Ende 1942 779 Fälle erledigt wurden. In 384 Fällen mußte eine Hauptverhandlung stattfinden, und 371 Fälle konnten ohne eine solche erledigt werden. Gegen die Entscheide des städtischen Mietamtes wurden 43 Rekurse erhoben. Von den 40 erledigten Rekursen hätte die kantonale Justizdirektion 32 abgewiesen, 3 wären gutgeheißen und 4 Rekurse wären anderweitig erledigt worden.

(2. Referat folgt in der nächsten Nummer.)

Zur Frage des Baurechts

Im Großen Stadtrat von Schaffhausen beantwortete Ende vergangenen Monats der Sprecher des Stadtrates eine freiwirtschaftliche Motion über das Baurecht, worin dem Stadtrat nahegelegt wurde, künftighin das Bauland in städtischem Besitz nicht mehr an Private zu verkaufen, sondern nur noch auf Baurechtsvertrag zu überlassen. Die Antwort des Stadtrates kam zum Schluß, daß sich unter den gegenwärtigen Verhältnissen der Stadtrat noch nicht zu einer grundsätzlichen Stellungnahme für oder gegen das Baurecht entschließen könne. Er erblicke in der Anwendung des Baurechts große Vorteile, speziell was die städtebauliche Seite anbelange, und sei bereit, dem Baurecht eine vermehrte Aufmerksamkeit als bis anhin zu schenken. Er werde dieses dort zur Anwendung bringen, wo er es für gegeben, zweckmäßig und der Allgemeinheit dienlich erachte. Er könne sich jedoch nicht dazu verpflichten, grundsätzlich zu erklären, daß er künftig städtisches Bauland weder verkaufen noch abtauschen werde.

Der Wohnungsmarkt im Kt. Baselland

Das Statistische Büro der Direktion des Innern des Kantons Baselland hat am 1. Dezember 1942 eine Enquête über den Leerwohnungsbestand durchgeführt, die sich nicht nur auf die größeren Ortschaften, sondern auf sämtliche Gemeinden des Kantons erstreckte, so daß ein umfassender Überblick über den gegenwärtigen Wohnungsmarkt gewonnen werden konnte.

Im ganzen Kanton standen am 1. Dezember 1942 nur