Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 6 (1931)
Heft: 2

Artikel: Behaglichkeit im Heim
Autor: Hoche, P.
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-100597

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: 02.10.2025

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

der Mietpreisindex im Berichtsjahre von 181 auf 185 erhöht, wobei zu berücksichtigen ist, dass in diesem Ergebnis neben der reinen Preissteigerung auch der teilweise gehobene Wohnkomfort zum Ausdruck kommt.

Die Bautätigkeit in den grössern Städten im Jahre 1930

Vorgänglich einer detaillierten Publikation teilt das Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit Nachstehendes über die Wohnbautätigkeit im Jahre 1930 mit: .

Im Total von 25 Städten mit 10000 und mehr Einwohnern sind im Jahre 1930 2710 Gebäude mit Wohnungen baubewilligt worden, gegenüber 2761 im Vorjahr. Die Zahl der in diesen Gebäuden vorgesehenen Wohnungen beträgt 12034 im Jahre 1930, gegenüber 10312 im Jahre 1929. Im Total der berücksichtigten Städte sind somit im Berichtsjahr 1722 oder 16,7% mehr Wohnungen baubewilligt worden als im Vorjahr. An dieser Zunahme sind insbesondere die Städte Genf (Aggl.), Lausanne, Luzern und Biel beteiligt.

Die Zahl der fertigerstellten Gebäude mit Wohnungen beträgt im Total der berücksichtigten 25 Städte 2382 im Jahre 1930, gegenüber 2598 im Vorjahr. Die Zahl der fertigerstellten Wohnungen beläuft sich auf 9716 im Jahre 1930, gegenüber 8760 im Jahre 1929. Im Jahre 1930 sind im Total der erfassten Städte mithin 956 (10,9%) Wohnungen mehr erstellt worden als im Vorjahr. Der Hauptanteil an dieser Zunahme der Wohnungserstellung gegenüber dem Vorjahr entfällt auf Genf (Aggl.), Biel und Lausanne.

Behaglichkeit im Heim

Von P. Hoche

Es gehört zur Notdurft des Lebens, ein Dach über seinem Haupte zu wissen, eine umfriedete Stätte zu haben, wo der ermüdete Mensch ausruhen kann. Aber über diese gröbsten Ansprüche hinaus hat die Wohnung noch eine weitere Aufgabe, nämlich die Heimat der Seele zu sein, zum Orte wirklicher Ruhe zu werden, wo wirklich der Persönlichkeit immer neue Kräfte zuströmen.

Denn das Leben zieht und treibt uns hinaus unter fremde Dinge und Menschen. Wir mögen uns vielleicht ganz wohl unter ihnen fühlen, aber auf die Dauer werden wir ihrer doch müde, und nicht selten klingt leiser oder lauter die Sehnsucht auf: Ich möchte heim! Wie häufig aber müssen wir draussen gar einen harten Kampf führen, sind gezwungen, mit Menschen zusammen zu sein, die uns zuwider sind, an denen sich unsere Seele wundreibt; wir müssen in einer Umgebung leben, die uns nicht zusagt, die wir doch nicht ändern können; wir sind ins harte Muss eingespannt, und selbst bei gern getaner Arbeit verzehren sich unsere Kräfte. Wieder sehnen wir uns nach einem Asyl, das uns Ruhe und Frieden, Einsamkeit und Abgeschiedenheit bedeutet: wir möchten heim.

Wenn wir die Schwelle zu unserer Wohnung übertreten, sind wir der Welt entronnen und fühlen uns bei uns selber. An unserer Tür findet das laute Leben von draussen seine Schranke. Erst zwischen unsern vier Wänden sind wir mit uns allein, erst da sind wir Eigene und Herren, frei von den Bindungen des äusseren Lebens. In der Wohnung finden wir uns selber wieder. Denn sie ist ja unser Werk, das wir nach unserm Bilde geschaffen haben. Unser Heim ist unser Wunsch, Sehnsucht und Erfüllung, unser Selbst. In der Ruhe und Abgeschlossenheit, in der Geborgenheit und dem Beisichsein der Seele liegen die tiefen Wurzeln des Heimgefühls, das den im Leben zermürbten Menschen immer wieder nachhause lockt und ihm die Wohnung zum Brunnen macht, daraus immer neues Wasser quillt.

Wir sprechen vom Behagen des Heims und meinen damit jenen glücklichen Zustand, wo wir fast restlos glücklich fühlen, wo es der Seele wohlig ist, weil sie sich geborgen fühlt, weil alles um sie her Schönheit, Ruhe und Frieden atmet.

Es besteht die Meinung, dass Behaglichkeit vor allem in der kostbar ausgestatteten Wohnung möglich wäre. Weit gefehlt. Wir wollen nicht verkennen, dass Reichtum, glücklich angewendet, manche schöne Dinge in unser Haus zu bringen vermag, an denen wir hohe Freude haben. Aber behaglich wohnen, das können wir doch zum Glück auch ohne den Ueberfluss. Wir mögen in einer schlechten Gegend oder in einem unansehnlichen Hause wohnen, es liegt doch an uns, die Wohnstätte heimelig zu gestalten. Sie muss in erster Linie den Forderungen der Gesundheit entsprechen. Nach Möglichkeit sollen Licht und Luft befreiend durch die Räume fluten. Eine peinliche Sauberkeit bis in die letzten Winkel hinein ist eine Selbstverständlichkeit. Unsere Lunge wird dann mit Behagen drin atmen, das Auge gern herumschauen, und dabei gesundet nicht nur der Leib, sondern auch die Seele.

Unendlich viel kommt's auf die Dinge in unserer Wohnung an. Oft sind sie mit uns zusammen alt geworden, sie haben in unserm Heim unser Leben mit gelebt, haben eine Seele bekommen und sind mit uns eins geworden. Aus ihnen schaut uns unser Ich entgegen; wir können geheime Zwiesprache mit ihnen pflegen. «Schläft ein Lied in allen Dingen, die da träumen fort und fort, und die Welt hebt an zu klingen, triffst du nur das Zauberwort». Was wir an Gebrauchsgegenständen oder gar an Schmuck angeschafft haben, war nach unsern Neigungen geschehen, es entsprach unserm Wesen. In den Dingen unsers Heims, vor allem in ihrer Gestaltung und Anordnung finden wir uns daher selber wieder; Mensch und Dinge klingen in einen Akkord zusammen, und in dieser Eintracht, in diesem Sichwiederfinden liegt mit der tiefste Grund unsers Behagens am Heim.

Können wir heute eine Wohnung äusserlich in der Regel nur kärglich ausstatten, so liegt doch auch darin ein gewisser seelischer Gewinn. Wir sind veranlasst, das Heim weiter zu gestalten, zu ergänzen. Wir sparen auf neue Dinge und erstehen sie so, wie sie unserm besonderen Wesen entsprechen. Die Wohnung wird dadurch einen eigenen, einen höchst persönlichen Stil erhalten. Wir haben um das, was in langer Lebenszeit hinzugetan wurde, gearbeitet, haben die Dinge als Sehnsucht und Erfüllung im Herzen getragen und fühlen uns darum erst recht mit ihnen verbunden und deshalb glücklich und behaglich.

In der Regel wohnen wir mit andern Gliedern der Familie zusammen. Im eigenen Zimmer sind wir ungestört bei uns selber, sonst aber mit den andern zusammen. Die Art aber, wie wir zusammenleben, macht unsere Wohnung mit am meisten behaglich oder unbehaglich. In der Wohnung sollte jenels Wort Geltung haben: Die geboren sind, mit einander zu leben, sind auch geboren, einander zu gefallen. Unter Fremden sehen wir's als unsere Pflicht an, die guten Formen zu beachten, uns in strenger Selbstzucht zu halten. Müsste das alles aber in der heimischen Wohnung nicht erst recht gelten, wenn die Tugenden, die wir in der Welt üben, nicht nur aufgetragenem Firnis gleichen. Erst im Heim bestehen sie die Probe. Zuhause wollen wir ein freudiges oder wenigstens freundliches Gesicht zeigen, gefällig sein, die Launen verbannen, die starken Aufregungen bei geringfügigen Anlässen unterdrücken. So wünschen wir's doch von den andern gegen uns und wissen recht strenge Urteile zu fällen. Vergessen wir aber nicht, dass die andern ein gleiches Anrecht uns gegenüber haben und dass wir in dieser Beziehung viel zur Behaglichkeit unsers Heims beitragen können. Unser Heim bedeutet Heimat, will eine Heimat der Seele sein; Menschen und Dinge in ihr müssen uns locken, müssen uns sehnsüchtig machen, müssen dann aber auch unsern tiefen Wünschen nach Ruhe, Friede und Glück Erfüllung geben.

Aus diesem eingebornen Heimgefühl erklärt sich auch die starke Freude am eigenen Hause, wie sie der Engländer in seinem Sprichwort zum Ausdruck bringt: Mein Haus ist meine Burg. In unserm Wesen ruht ein starker Hang zum Sinnieren, zum Grübeln und Sichverschliessen. Daher ziehen wir uns gerne zwischen die vier Wände zurück und leben dort ein besonderes Eigenleben.

Keine Kulturnot drückt heute so wie die Wohnungsnot. Millionen können nicht erträglich und behaglich leben.

Ihnen so schnell wie möglich eine Heimstätte, eine Heimat der Seele zu schaffen, ist die dringendste Forderung der Zeit. Jede Wohnung ist ein Ergebnis ihrer Bewohner. Jeder Mensch in ihr trägt einen bestimmten Ton in ihre Musik. Aber die Frau ist es, die gleichsam die Melodie trägt. In gewissem Sinne und doch mehr als beim Manne ist ihr die Wohnung doch die Welt; sie wird sie im wesentlichen zum Heim, zur Heimat der Seele, sie wird sie behaglich gestalten und damit zu einem unversiegbaren Brunnen der Kraft machen.

Die Besichtigung der Räume durch Mietreflektanten

In dem interessanten Werk von Dr. Brunner in Zürich «Handbuch über Fragen aus dem Mietrecht», Verlag Löpfe-Benz in Rorschach, findet sich folgender Artikel, den wir als Beispiel für die gründliche und objektive Darstellung mitteilen:

Die Besichtigung der Räume durch Mietreflektanten ist eine Frage, über die verhältnismässig viel gestritten wird. Denn sie tritt gewöhnlich erst dann an die Parteien heran, wenn sie in gekündigtem Vertragsverhältnis stehen. Und in diesem Falle sind sie eben meist nicht mehr gut auf einander zu sprechen.

In welchem Umfange hat nun ein Mieter die Besichtigung seiner Räume durch Mietreflektanten oder auch Kaufliebhaber zu dulden? Das Gesetz enthält hierüber keine Bestimmung. Das ist durchaus begreiflich, denn in solche Einzelheiten konnte es sich nicht einlassen. Aber auch die Mietverträge, sofern es sich nicht um gedruckte Formulare handelt, enthalten in der Regel hierüber nichts. In den gedruckten, von den Hauseigentümerverbänden herausgegebenen Formularen wird dagegen meist bestimmt, dass dem Vermieter oder seinem Vertreter die notwendige Besichtigung, sowohl zur Wiedervermietung, als auch zur Wahrung seines Eigentumsrechtes, gestattet sei. Bei den ausführlicheren Formularen wird ebenso auf Verkaufsverhandlungen verwiesen.

Dieses Recht zur Besichtigung der vermieteten Räumlichkeiten steht indessen dem Vermieter auch ohne besondere Vertragsbestimmung zu. Grundsätzlich hat zwar der Mieter einen Anspruch auf ungestörten Besitz der Räume. Ohne seine Erlaubnis dürfen sie nicht betreten werden. Geschieht dies durch den Vermieter dennoch, trotz dem Widerspruch des Mieters, und trotz dessen Aufforderung, sich zu entfernen, so macht sich der Vermieter der Störung des Hausfriedens schuldig. Und Hausfriedensbruch ist eine strafrechtlich verfolgbare Handlung.

In gewissen Fällen aber hat der Mieter doch ein Betreten seiner Wohnung durch den Vermieter zu dulden. Der Vermieter ist nämlich befugt, zur Wahrung seines Eigentumsrechtes unter besonderen Umständen auch ohne Erlaubnis des Mieters dessen Räumlichkeiten zu betreten. Man denke hier nur an einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache durch den Mieter, an einen Leitungsbruch, an einen Deckeneinsturz oder dergleichen.

In gleicher Weise hat der Vermieter das Recht, die Räumlichkeiten zu betreten, wenn es sich darum handelt, dieselben zwecks Wiedervermietung mietlustigen Personen zu zeigen. Diese Duldung ist ohne Zweifel eine Pflicht des Mieters. Diese Pflicht ist allerdings nirgends ausdrücklich festgelegt; sie entspricht aber Treu und Glauben. Denn Räume pflegen bekanntlich erst nach einer vorgehenden Besichtigung gemietet zu werden. Der alte, in gekündigtem Mietverhältnis stehende Mieter, von dem verlangt wird, dass er seine Räume den Mietreflektanten zeige, wird sie auch nur nach vorgehender Besichtigung gemietet haben. Er muss also auch bei der Beendigung seines Mietverhältnisses dem Vermieter wieder in gleicher Weise die Möglichkeit geben, die Räume dem neuen Mieter zu zeigen.

Dieses Dulden der Besichtigung der Räume kann aber begreiflicherweise nicht unbegrenzt gefordert werden. Vom Mieter kann nicht verlangt werden, dass er während der ganzen Dauer seines Mietverhältnisses zu jeder beliebigen Zeit zum Vorzeigen der Räume bereit stehe. Zunächst ist einmal mit bezug auf die Tageszeit zu sagen, dass der Mieter nur während der üblichen Geschäftszeit eine Besichtigung der Räume zu gestatten hat. Abends spät und morgens früh, sowie an Sonn- und staatlich anerkannten Feiertagen darf sich der Mieter zweifellos einen Besuch durch Mietreflektanten verbitten. Steht im Vertrage, die Besichtigung sei «jederzeit» erlaubt, so ist sie dennoch auf gewisse Tage und Tageszeiten zu beschränken. Der Mieter hat auch in diesem Falle seine Räume mangels einer genaueren Bestimmung nur eine angemessene Zeit zur Besichtigung zur Verfügung zu halten. Als angemessen gilt in städtischen Verhältnissen die Zeit von 10—12 Uhr vormittags und 3—5 Uhr nachmittags. Der Samstag ist wohl überall für solche Besuche auszuschliessen. Im übrigen ist auch hier auf den Ortsgebrauch Rücksicht zu nehmen. So geht es nicht an, dass ein Ladenlokal gerade zu einer Zeit zur Besichtigung frei stehen soll, zu welcher der Kundenandrang am grössten ist; auch braucht ein Zimmer, in welchem sich ein Kranker befindet, nicht geöffnet zu werden. Der Mieter darf grundsätzlich mit dem Vorzeigen seiner Wohnung nicht mehr als unbedingt nötig belästigt werden. Auf keinen Fall darf die Besichtigung der Räume zu einer erheblichen Störung des Mieters führen.

Nun erhebt sich aber in diesem Zusammenhange noch die weitere Frage, von welchem Zeitpunkte des Mietverhältnisses ab die Räumlichkeiten zu zeigen sind. Sind sie schon zu zeigen, wenn überhaupt noch nicht einmal gekündigt ist oder sind sie es schon von einer zu früh erfolgten Kündigung ab? Grundsätzlich hat der Mieter, wie bereits erwähnt, ein Recht auf ungestörten Besitz. Jede Besichtigung ist aber eine Störung. Diese Ueberlegung gibt uns gleich die Antwort: Der Mieter ist vor solchen Störungen soweit als möglich zu schützen; die Störungen sind daher auf einen bestimmten Zeitraum einzudämmen. Und deshalb darf vom Mieter die Duldung der Besichtigung auch erst von der Kündigung ab verlangt werden. Erst wenn das Mietverhältnis gekündigt ist, kann für den Mieter die Schererei mit der Besichtigung durch Mietreflektanten losgehen. Da aber die Kündigung nur unter Einhaltung einer bestimmten Kündigungsfrist erfolgen darf, und die Einhaltung dieser Kündigungsfrist im Interesse des Gekündigten liegt, damit sich derselbe inzwischen für die Eingehung einer neuen Miete umsehen kann, so ist eine vorzeitige Kündigung rechtlich durchaus zulässig. Ist also beispielsweise ein Mietvertrag vierteljährlich auf 1. April und 1. Oktober kündbar, so kann er von beiden Parteien schon am 1. April oder sogar noch früher auf den 1. Oktober gekündigt werden; statt ein Vierteljahr wird er also schon ein halbes Jahr vorher gekündigt. Die vierteljährliche Kündigungsfrist will bloss sagen, dass der Mietvertrag spätestens ein Vierteljahr vor seiner tatsächlichen Beendigung gekündigt werden muss. Ist nun in einem solchen Falle der Mieter gehalten, schon von dieser zu früh erfolgten Kündigung ab die Räumlichkeiten zu zeigen? Nein. Denn er hat eben Anspruch auf ungestörten Besitz. Und dieser dauert mit bezug auf die Besichtigung durch Mietreflektanten bis zu jenem Termin, an dem spätestens gekündigt werden kann.

Diese gleichen Ueberlegungen gelten auch bei einem Vertrag, der von Anfang an nur für eine bestimmte Zeit abgeschlossen worden ist und der also ohne jegliche Kündigung endet. Hier, wo eine besondere Kündigung nicht mehr nötig ist, und das Ende des Mietverhältnisses von vornherein gegeben ist, kann aber doch nicht während der ganzen Dauer des Mietverhältnisses vom Mieter die Duldung der Besichtigung seiner Räume verlangt werden. In diesem Falle kommt die Duldungspflicht nur für die Dauer der gesetzlichen Kündigungsfrist in Frage.