

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 6 (1931)  
**Heft:** 7

**Artikel:** Freuden und Leiden genossenschaftlicher Arbeit  
**Autor:** Straub, K.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-100627>

### **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:** 05.02.2026

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

Die Notwendigkeit einer rationellen Arbeitsmethode weist uns die notwendige enge Beziehung zwischen Haushalt und Wirtschaft. Die Beziehung hat früher auch bestanden, aber sie beruhte früher auf einem wirtschaftlichen Diktat.

Seit sich das hauswirtschaftliche Wissen vertieft hat und die Hausfrau selbst urteilsfähig geworden ist, ist jene Umstellung erfolgt, die die Wirtschaft langsam für das reine Selbstinteresse des Haushaltes gefügig macht. —

## Freuden und Leiden genossenschaftlicher Arbeit

Aus einem Radio-Vortrag von K. Straub

Am 4. Juli wurde zum 9. Mal der internationale Genossenschaftstag begangen. Millionen und Millionen von Genossenschaftlern in aller Welt erinnerten sich dabei der Kämpfer für die Genossenschaftsidee in vergangenen Zeiten und reichten sich die Hände zu weiterem unentwegtem Schaffen auf dem Gebiete genossenschaftlicher Arbeit. In erfreulicher Einmütigkeit standen in der gleichen Front Menschen verschiedenster Weltanschauung, Genossenschaften verschiedensten Charakters mit mannigfachsten Zielen und Zwecken. Sie alle einigte der schöne Gedanke genossenschaftlicher Arbeit. Kaum 100 Jahre Genossenschaftswesen haben diese prächtige Entwicklung zuwege gebracht.

Es bietet nun gewiss einen besonderen Reiz, einmal einen Blick hinter die Kulissen dieser Arbeit zu werfen. Das soll mit den heutigen Ausführungen versucht werden. Bemerkte sei, dass ich kein Theoretiker des Genossenschaftswesens bin, wohl aber seit 25 Jahren in den verschiedensten Genossenschaften mitarbeiten durfte. Freuden und Leiden genossenschaftlicher Arbeit ergeben sich ja für den arbeitenden Genossenschafter nicht aus der einen oder anderen theoretischen Einstellung, sondern aus dem tagtäglichen Kleinkram des genossenschaftlichen Lebens heraus. Knüpfen wir also gleich bei diesem Kleinkram an.

Die Genossenschaft ist, in ihrer ursprünglichen Form wenigstens, ein demokratisches Gebilde reinsten Wassers: jedes Mitglied einer bestimmten Genossenschaft hat auch schon mit seiner Mitgliedschaft das Mitspracherecht innerhalb der Genossenschaft erworben, es kann sich zu den Geschäften der Genossenschaft d. h. zur Arbeit der Genossenschaftsleitung in irgend einer Form äussern, kann diese Tätigkeit mitbestimmen. Die Genossenschaft ist damit für den demokratisch veranlagten Schweizerbürger eine prächtige Gelegenheit, irgendwo und irgendwie einmal seinen Kropf leeren zu können. Und das wird dann auch da und dort gründlich besorgt. So gründlich, dass der eigentliche Zweck z. B. einer Generalversammlung vielleicht völlig untergeht unter dem demokratischen Geplänkel. — Man steht vielleicht dieser Erscheinung in manchen Genossenschaften oder auf Seite mancher Genossenschaftsleiter oft recht hilflos gegenüber. Soll man aufmucken und dreinschlagen, soll man sich verziehen und geduldig ausharren? Eine gewisse Zügellosigkeit und Undiszipliniertheit scheint offenbar zu sein. Wie ihr begegnen? Wie sie unschädlich zu machen? Das ist die heikle Frage. Damit ist aber nur ein typischer Fall gegeben. Die gleiche Erscheinung kehrt in anderem Gewande wieder. Kritik an der Arbeit der Genossenschaft und ihren Behörden, gut und recht. Aber diese Kritik wächst sich bald aus zur Kritiksucht und zur Nörgelei. Alles und jedes wird kritisiert. Oft wünscht man sich die Leiter der Genossenschaft als populäre Männer und Frauen. Gebärden diese sich nun freundlich, so geht ihnen bald genug der Ruf nach, sie wollten sich die gute Stimmung der Mitglieder sichern, wollten sich populär machen, sie seien Popularitäts-Hascher, fürchteten für ihre Aemtlein, klammerten sich an ihre Sessel. Male ich zu schwarz? Beispiele könnten aufgebracht werden und manches graue Haar auf dem Kopf eines alten Genossenschafters mag erzählen von der rauhen Wirklichkeit, die um nichts besser ist, als der geschilderte Zustand.

Der «Sacro egoismo» hat nicht nur während des Weltkrieges geblüht und macht sich nicht nur in Geschäft, in Handel und Wandel des Alltags bemerkbar, auch die Genossenschaft kennt ihn. Einige Beispiele aus der Praxis! Da hat man sich vor kurzer Zeit einer Konsumgenossenschaft angeschlossen. Plötzlich geht irgendwo an einer Ecke ein neuer Laden auf. Heisse er so oder so, seien seine Inhaber

bekannt oder unbekannt, es locken die billigen Preise, die verführerischen Sonderangebote, man läuft hin, gibt den kleinen Finger, dann die ganze Hand und vergisst seine Genossenschaft. Die Preise sind um 2 Rappen niedriger, ja «stauend billig», die Markenartikel offenbar reichhaltiger, die Bedienung natürlich freundlicher und «franko ins Haus», das Personal untertänig und gerührt über jeden neuen Kunden, und der begeisterte Genossenschafter im Nu ein ebenso begeisterter Einzelgänger. Oder man hat sich bei einer Baugenossenschaft eingemietet. Alles scheint schön und gut, bis plötzlich an der Ecke drüben ein ganz neues Haus erstellt wird, ausgerüstet mit noch mehr Komfort, die Badwanne eingebaut, der Boiler 150 statt 100 Liter, der Balkon 1 Meter breit statt 80 cm, die Tapete nach ganz neuen Mustern, der «Salon» noch etwas grösser als die Stube in der Genossenschaftswohnung. Warum sich lange besinnen? Die wenigen hundert Fränklein mehr Miete wird man aufbringen, dafür hat man die viel bessere und komfortablere Wohnung gefunden. Man verlässt die Genossenschaft und logiert sich drüben ein. Und mit dem Tag des Umzugs fällt auch das ja oft etwas lästige Kleid des Genossenschafters ab, man entpuppt sich wieder als der für den Lebenskampf gewappnete «self made man», dem eben schliesslich doch das Hemd näher liegt als der Rock.

Was sagen wir dazu? Sicher gibt es nichts wegzuleugnen. Aber ebenso sicher ist es, dass die Erfahrungen einigermaßen begreiflich sind. Einmal ist und bleibt die Genossenschaft zunächst eine Form. Ein ideal veranlagter Mensch wird diese Form zu einem Gefäss für einen idealen Inhalt machen, ein Egoist wird auch sie solange quetschen, bis er sie seinen egoistischen Zielen dienstbar gemacht hat. Der Mensch ist das Mass auch für die Genossenschaft, und die Form der Genossenschaft steht und fällt in ihrer Bedeutung mit dem genossenschaftlichen oder egoistisch veranlagten Menschen. Die Erwartung, schon die Mitgliedschaft bei einer Genossenschaft würde einen Menschen von einem Tag auf den andern zu einem überzeugten Genossenschafter werden lassen, ist also durchaus utopistisch und führt eben zu unvermeidlichem Enttäuschen. Viel natürlicher ist es zunächst, die Menschen als Genossenschaftsmitglieder durchaus so zu nehmen, wie sie überall sonst sich auch zeigen, nämlich als recht eigensinnige, oft recht egoistische oft auch recht kleinliche, nörkelnde, unfreundliche Geschöpfe, die auf diesem Erdboden herumstreichen. Vielleicht muss sogar noch mehr gesagt werden: wenn irgendwo, so wird eben gerade in der Genossenschaft der Mensch mit seinem ureigensten Ich zum Vorschein kommen, wird er gerade hier nicht etwa als leuchtender Schmetterling, sondern als die hässliche Puppe sich zeigen, die er eben auch sein kann, wenns ihm grad passt. Warum das? Weil die Genossenschaft, wie bereits ausgeführt wurde, die demokratische Form gemeinsamer Arbeit darstellt, und weil die Demokratie, wie allbekannt, eben den Tanzboden für alle besonderen Gelüste und Eigenheiten und Absonderheiten bildet. In aristokratischen, hierarchischen, absolutistischen, diktatorischen Gebilden wird sich der Einzelne wohl hüten, mehr von diesem innersten Denken und Fühlen hervorgucken zu lassen, als unbedingt zu einem Wohlergehen nötig ist. Hier aber, in der Genossenschaft braucht er ja keine Angst zu haben. Das Schlimmste, was ihm passieren kann, ist, dass er nicht selbst einmal auf den Sessel der Genossenschaftsbehörden zu sitzen kommt. Und auch dieses Schlimme ist gar nicht so sicher zu erwarten, im Gegenteil, wenn er sich vielleicht im richtigen Moment recht widerborstig aufführt, darf er hoffen, die Aufmerksamkeit der grossen Genossenschaftsgemeinde, der Generalversammlung, der Vertrauensleute einer Genossenschaft auf sich

zu lenken, ihnen zu imponieren, sich als den kommenden Mann vorzustellen und damit eine Police für späteres Nachrücken in die höchste Stelle der Genossenschaft tatsächlich schon sich zu verschaffen. Dazu kommt ein weiteres, was aufgeregte Genossenschaftsleiter vielleicht dann und wann vergessen: jeder Mensch braucht irgend eine Bühne, auf der er sich einmal gründlich ausleben kann. Der eine besorgt das im Hause und macht damit seiner Familie das Heim zur Hölle, als ein richtiges «Ekel», der andere kommt vielleicht zu Hause nicht so recht auf, dafür besucht er seine Vereine, vom Kegelklub über den Jassklub bis zum Berufsverein, vom literarischen Klub über den Gesangsverein bis zum wissenschaftlichen Zirkel und besorgt hier das Ausleben, vielleicht in feineren Formen, vielleicht kaum erkennbar, doch ebenso gründlich. Auf uns allen lastet heute mehr oder weniger der Druck der politischen und wirtschaftlichen Misere, lasten Berufsarbeit und mancherlei Sorgen. Ist es da zu verwundern, wenn wir uns weder mit den kleinen Freuden der Gegenwart noch mit einem vielleicht kommenden Glücksfall mehr trösten können, sondern oft genug eben dieser Möglichkeit des Auslebens nachjagen? Und diese vielleicht in der Genossenschaft finden?

Und noch ein weiteres: ist nicht da und dort eine Genossenschaft selbst ein klein wenig oder vielleicht sehr stark schuld an der falschen, egoistischen, kleinlichen, nörgelnden Einstellung ihrer Mitglieder? Genossenschaftliche Arbeit erhebt den Anspruch, gemeinnützige Arbeit zu sein. Sie fordert Opfer vom Einzelnen, Hingabe von Seiten der Funktionäre. Wird aber nicht allzuoft Gemeinnützigkeit verwechselt mit einer gewissen Rückständigkeit? Ist sie nicht da und dort verbunden mit Gleichgültigkeit und Mangel an Verantwortung für anvertrautes Gut. Sind nicht manche genossenschaftliche Opfer deswegen nötig geworden, weil leichtfertig verfahren wurde im Genossenschaftsbetrieb? Nicht als ob solche Tatsachen viel häufiger noch in nichtgenossenschaftlichen Betrieben vorkämen. Aber dass auch hier missliche Zustände, vor allem in Zeiten, in denen man sich gehen lassen konnte, tatsächlich geherrscht haben, kann leider nicht geleugnet werden. Und wenn schliesslich nicht das Schlimmste passiert, wenn nicht die ganze Genossenschaft in Gefahr gerät, wenn dank des Vertrauens der Mitglieder und ihrer Hilfe, vielleicht auch Dank ihrer Gleichgültigkeit langsam wieder bessere Zustände heraufgefördert werden können: Es genügt schon, wenn der Genossenschaftsbetrieb auf xbeliebigem Gebiet rückständiger, langsamer, unzweckmässiger gearbeitet hat. Man bedenke, dass wiederum jeder von uns irgendwie berührt ist vom modernen Arbeitstempo, dass er die Wirtschaftskrise Tag für Tag schon darin spürt, wie man ihn persönlich zur Arbeit antreibt, wie man seine Kräfte ausnützt, dass er von der Tagesarbeit heute wahrhaft müde ist, was in früheren Zeiten vielleicht gar nicht immer in dieser Masse der Fall war. Und nun sieht er hinein in seine Genossenschaft, die die Gemeinnützigkeit auf ihre Fahne geschrieben hat, stellt die Umtriebe fest, die es etwa braucht, um den einen oder andern Beschluss zu fassen oder auch nicht zu fassen, leidet vielleicht selbst, und wenn es auch nur in Kleinigkeiten wäre, unter dem unrationellen Geschäftsbetriebe, fühlt sich mitverantwortlich und doch vernachlässigt, mitberechtigt und doch übergangen. Soll ihm da nicht die Galle übergehen? Soll er da die Faust, die er im Privatleben, vielleicht auch im Privathaushalt, nur im Sack machen darf, nicht endlich einmal in aller Öffentlichkeit zeigen dürfen? Sicherlich. Und er zeigt sie, und die Genossenschaftsbehörden bekommen vielleicht nicht ganz verdient, vielleicht aber auch nicht ganz unverdient, seine Missstimmung zu spüren.

Auch hier wieder gilt es zu verstehen, und vor allem bei der Genossenschaft und ihrer Organisation selbst einzusetzen. Eine Genossenschaft, heisse sie Konsum- oder Baugenossenschaft, produktive oder landwirtschaftliche Genossenschaft, muss sich heute dem allgemeinen Geschäftsgefahren anpassen. Sind dazu ihre Leute nicht im Stande, dann fort mit ihnen. Rationelles Arbeiten lässt sich sehr gut mit gemeinnützigem Schaffen verbinden, ja es steht ihm sogar recht wohl an. Freundliche prompte Bedienung ist keine Schande für eine Konsumgenossenschaft, sondern ein ebensogrosser

Ruhmestitel wie für ein Privatunternehmen. Geschäftliche saubere Arbeit darf auch von einer Wohnbaugenossenschaft erwartet werden, nicht nur von einem Hausmeister. Richtige Kalkulationen und rationelle Organisation hat eine produktive Genossenschaft ebenso nötig, wie ein Privatgeschäft. Und wenn möglich sollen alle diese lichten Seiten gemeinsamer Betätigung gerade in der Genossenschaft besonders hervortreten. Wird sie doch von manchen als die zukünftige Form menschlichen Zusammenlebens angesprochen, so soll sie ihre grossen Ansprüche heute schon zu erweisen versuchen dadurch, dass sie nicht zurücksteht hinter denjenigen Gebilden, welchen sie etwas besseres an die Seite zu setzen den Anspruch macht.

Wenn aber unsere bisherigen Ausführungen etwa den Eindruck sollten erweckt haben, als ob genossenschaftliches Arbeiten eben doch immer mehr oder weniger Arbeit 2. Qualität, immer aber verbunden sei mit viel Mühseligkeit und wenig erfreuliche Nebenerscheinungen, darum vielleicht im besten Falle eine Liebhaberei für sonst unbefriedigte Seelen darstelle, so möchten wir einer solchen Auffassung, die gar nicht so vereinzelt ist, im weitern nachdrücklichst entgegentreten.

Die ganze ergreifende Schönheit des menschlichen Strebens und Suchens zeigt sich gerade im bescheidenen Kleide der Genossenschaft. Davon erzählen die zahlreichen Wracks zerschellter Genossenschaften sogar als die blühenden Gebilde, die heute zu Tausenden in der Arbeit stehen. Bedenkt man aber, dass am Anfang all dieser prächtigen, kraftstrotzenden Erscheinungen mit wenigen Ausnahmen einige kleine Leute, einige «Idealisten» vielleicht einige für verschroben verscriene arme Kerle, kurzum in der Regel die kleinen Leute standen, bedenkt man, was es für diese «redlichen Pioniere» bedeutete, gegen eine Flut von Missverständnissen, von Spott, von bösem Willen und Ungläubigkeit ihre Ideen zu behaupten? Schon diese eine Tatsache muss einem die Genossenschaft lieb und wert machen. Das Kleine besiegt die Welt, die Genossenschaft ist der beste Beweis dafür auf einem Gebiete, auf dem diese Wahrheit kaum je für zutreffend gehalten würde, bestünde nicht eben dieses genossenschaftliche Arbeiten. Man denke nur an die Entwicklung der Konsumgenossenschaften, an ihre Arbeit im kleinsten Dorfe, an ihre mächtige Entwicklung auf dem ganzen europäischen Kontinent. Man denke an die bescheidenen Anfänge des genossenschaftlichen Wohnungsbaues vor dem Kriege und vergleiche dann die heutige stetige Entfaltung dieser Gebilde. Nur ein Beispiel: Die grösste Baugenossenschaft der Schweiz hat begonnen mit einem Monatsbeitrag ihrer Mitglieder von 20 Rappen und führt heute in ihrer Bilanz Liegenschaften mit rund 27 Millionen auf. Aus kleinsten Anfängen heraus ist hier Grosses gewachsen. Nochmals sei es betont: Dank der treuen, unermüdlichen, hingebenden Arbeit kleiner Leute, die gross waren in ihrem Glauben an die gute Idee.

Damit hängt ein weiteres zusammen: in kaum einem Gebilde wirtschaftlicher Natur sind jemals so viele Kräfte mobil gemacht worden, wie das in der Genossenschaftsbewegung der Fall war und noch ist. Gerade die Tatsache, dass alle diese Gebilde nur mit dem Einsatz der allerletzten Kraft zum heutigen Stand gebracht werden konnten, führte dazu, dass auch der letzte Mann, die letzte Frau aufgeboten wurden, die sich irgendwie für die gemeinsame Arbeit begeistern liessen. Man redet heute viel von Propaganda und versteht darunter Inserat, Plakat, Flugschrift, Werbezirkular, Wurf-sendung und allerlei schöne Dinge. Aber die grossen Künstler der Propaganda waren unsere Genossenschaften vor allem in den Erstlingszeiten. Von Mann zu Mann wurde hier die Aufklärung betrieben, und sie blieb selten erfolglos. Was ein «Tip» eines Einzelnen vielleicht an anderer Stelle erreichte, das erreichten hier die Vielen, die sich der Genossenschaft zur Verfügung stellten. Was die wenigen hellen Köpfe auf anderem Gebiete austüftelten, das gelang hier der Masse von den einander helfenden und sich stützenden Schwachen und Kleinen. Und darum ist Genossenschaftsarbeit eine so hocherfreuliche Erscheinung. Es kommt dabei eine Schaffensfreude zum Vorschein, die jeden Lügen straft, der behaupten wollte, der Mensch von heute verstehe nicht mehr, aus freien Stücken zu arbeiten und sei zur Arbeitsmaschine geworden.



Diese Eigenart genossenschaftlichen Arbeitens hilft dem Einsichtigen, manche Schwierigkeiten zu überwinden. Freilich ist genossenschaftliches Arbeiten immer bis zu einem gewissen Grade dem Zufall anheimgegeben. Wer will sich anheischig machen, die Stimmung einer Versammlung, einer Genossenschaftsbehörde so zu meistern, dass keine Fehlbeschlüsse mehr möglich sind? Wer kann dafür einstehen, dass nicht dann und wann ein «Justizmord» gegenüber einem missbeliebigen Vorstandsmitgliede oder einer ganzen Genossenschaftsbehörde begangen wird? Wer hat ein Mittel gegen die allmähliche aber nicht weniger wirksame Verflachung der ursprünglichen Ziele einer Genossenschaft, des ersten Elans? Aber immer wieder bricht sich, und das zeigt die Erfahrung, das gesunde genossenschaftliche Empfinden Bahn. Eine Selbstverjüngung, eine Blutauffrischung stellt sich unerwarteterweise ein und von neuem strömt Leben aus den unerschöpflichen Quellen genossenschaftlicher Freude.

Diese Freude macht sich Luft in Festen und Feiern. Der kommende Genossenschaftstag ist ein Zeugnis dafür. Wer es nicht glauben mag, der besuche die Spielwiesen in den Städten, die Festabende der verschiedenen Genossenschaften, der sehe die roten Lampions vor jedem Fenster der Genossenschaftswohnungen brennen, der begleite die Kinderumzüge durch Strassen und Gassen und lasse sich anstecken von der Freude unserer jungen Genossenschaftler und Genossenschaftlerinnen.

Und der betrachte sich auch die stille aber eifrige genossenschaftliche Erziehungsarbeit, die das Jahr hindurch allüberall vor sich geht. Haben nicht verschiedene Baugenossenschaften auch ihr Kolonielokal, ihr Lesezimmer, ihre Ge-

meindestube mit geschaffen? Sprechen nicht die Jahresberichte der hundert und hundert Genossenschaften mit aller erfreulichen Deutlichkeit davon, wie Bildung und Erziehung in Genossenschaftskreisen keine leeren Worte, sondern Wirklichkeit geworden sind? Nicht zu vergessen die grosse Aufklärungsarbeit, die die Genossenschaften durch ihre Presse leisten, Konsumgenossenschaften, sogut wie Baugenossenschaften, landwirtschaftliche Genossenschaften und wie sie alle heissen und sich betätigen mögen.

Und schliesslich darf eines nicht vergessen werden: genossenschaftliche Arbeit ist nachgerade auch als erste wirtschaftliche Macht anerkannt, sie wird von Seiten der Behörden wie der Wirtschaft ernst genommen. Einer Genossenschaft wie dem Schweiz. Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform hat der Bund Fr. 200 000.— zur Verfügung gestellt für Versuchszwecke. Städte wie Zürich, Bern, Luzern, Genf haben ganze bedeutende Mittel investiert in die Bauten der dortigen Baugenossenschaften. Das Wort eines V. S. K. hat Gewicht in den Verhandlungen unserer obersten Landesbehörden. Alles Belege dafür, dass genossenschaftliche Arbeit und Organisation heute nicht mehr wegzudenken ist aus unserem Wirtschaftsganzen. Und wenn schliesslich der letzte Genossenschaftler sich darüber Rechenschaft abgibt, dass er ein kleine aber mitbestimmendes Glied ist in diesem grossen Gebilde genossenschaftlichen Lebens, dann mag man es ihm nicht verdenken, wenn er mit Stolz und Freude den internationalen Genossenschaftstag mitgefeiert hat, überzeugt, dass die Genossenschaft nicht am Ende ihrer Entwicklung angelangt ist, sondern mitten drin steht und sich immer weiter und schöner entfalten wird.

K. Straub.

## Mietrecht

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:

Umfang und Zulässigkeit der Untermiete. Die Untermiete ist gemäss Art. 264 O.R. dem Mieter grundsätzlich gestattet, jedoch nur unter der Voraussetzung, «dass dadurch nicht eine für den Vermieter nachteilige Veränderung bewirkt wird». Ferner «haftet der Mieter dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebrauchte, als es dem Mieter gestattet ist». Der Mieter kann also auf keinen Fall mehr Rechte an der Mietsache abtreten, als er selbst besitzt. Er kann dem Untermieter somit nur den vertragsmässigen Gebrauch einräumen. Handelt indessen der Untermieter dieser Bestimmung zuwider, so ist der Mieter dafür dem Vermieter haftbar, sofern er nicht beweist, dass ihn keinerlei Verschulden trifft. Damit ist allerdings nicht gesagt, dass der Untermieter nur den genau gleichen Gebrauch von der Mietsache machen dürfe, wie der Mieter, in dem Sinne, dass die Untermiete nur zu einem bestimmten, dem Mieter eingeräumten Zweck gestattet sei. Der Gebrauch darf aber niemals so ausgeübt werden, dass die Schädigung an der Mietsache erheblich grösser ist, als dies beim Vertragsabschluss vorgesehen werden konnte. So dürfen Lokalitäten, die ohne Ausschluss der Untermiete an ein Kolonialwarenhause vermietet worden sind, nicht zum Betriebe eines Kinematographentheaters weiter vermietet werden. Denn dadurch würde die Abnutzung eine erheblich grössere sein. In inem diesbezüglichen Falle entschied das Bundesgericht (BGE., Bd. 39, II, S. 705) unter anderem folgendes:

«Der Kläger behauptete, die Untervermietung eines Teiles der Mietlokalitäten an ein Kinematographentheater bewirke eine solche nachteilige Veränderung der Mietsache. Für diese seine Behauptung ist er beweispflichtig, wie denn auch nach einem allgemeinen Grundsatz der Beweislastverteilung Negatives nicht zu beweisen ist. Nach den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz bewirkt nun der Betrieb des Kinematographen in der Tat eine nachteilige Verände-

rung der Mietsache im angegebenen Sinne. Die Beklagte wendet ein, der Miet- und damit auch der Verkaufswert der Liegenschaft sei nicht etwa gesunken, sondern im Gegenteil bedeutend gestiegen. Allein hierauf kommt es nicht entscheidend an. Festgestellt ist, dass der Betrieb des Kinematographen die Feuersgefahr erhöht hat, was auch in der Zuschlagstaxe der bernischen kantonalen Brandversicherung zum Ausdruck gelangt ist; dass ferner die Behauptungen des Klägers über Erschwerung der freien Zirkulation im ganzen Hause grösstenteils begründet sind; endlich dass das Mietobjekt durch den Betrieb eines Kinematographen stärker in Anspruch genommen wird als durch denjenigen eines Kolonialwarenhauses, einer Crèmerie, Pâtisserie oder dergl., was der Experte ausdrücklich anerkannt hat. Dass die Einrichtungen für den Kinematographenbetrieb eine aussergewöhnliche Benutzung der Mietsache darstellen, die eine für den Vermieter nachteilige Veränderung bewirkt hat, hat das Bundesgericht schon in einem früheren Falle ausgesprochen, wo die Mieterin, ein Konfektionsgeschäft, das gemietete Lokal ohne Bewilligung des Hauptvermieters an ein Kinematographentheater weiter vermietet hatte. Nach alledem erweist sich die angefochtene Untermiete als ein nach Art. 264 O. R. unzulässiger, ungerechtfertigter Gebrauch der Mietsache».

Dagegen bedeutet es noch keine erhebliche Benachteiligung des Vermieters, wenn infolge der Untermiete eine Wohnung von ein bis zwei Personen mehr gebraucht wird als bisher, oder wenn ein Schlafzimmer in ein Wohnzimmer umgewandelt wird. Wenn aber eine erheblich grössere Familie als diejenige des Mieters von den Räumen Gebrauch macht, so tritt für den Vermieter offensichtlich eine nachteilige Veränderung im Sinne des Art. 264 ein. Als nachteilige Veränderung ist jedoch nicht bloss jede grössere Abnutzung oder Schädigung der Mietsache zu betrachten, sondern auch die bloss Gefährdung des Rufes des Hauses. Die Gewährung von Unterschlupf oder Aufnahme in Untermiete von Wahrsagerinnen, Dirnen, Kupplerinnen und dergleichen wäre zweifellos eine Pflichtverletzung seitens des Mieters und daher ein Einspruch des Vermieters berechtigt.