Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 25 (1950)

Heft: 6

Artikel: Arbeiter- und Mieterqualität sind nicht identisch

Autor: C.Kr.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-102190

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: 25.12.2025

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

den müsse, und die Kündigung erfolgte dann auch am 1. September 1949. F. hatte sich deswegen bereits im Mai schon um eine andere Wohnung bemüht und trat im August der Bau- und Mietergenossenschaft Luzern bei, die ihm auf den März 1950 eine Wohnung in neu zu erstellenden Bauten in Aussicht stellte. Doch konnte mit der Erstellung der Baute nicht wie vorgesehen begonnen werden. Eine andere Baugenossenschaft (Grünau) sicherte dann dem Mieter auf den 15. September 1950 eine Wohnung zu. Aus diesen Gründen ersuchte F. im Januar 1950 das Kontrollbüro der Stadt Luzern um einen Aufschub des Umzugstermins, und dieses setzte die Hauseigentümerin davon in Kenntnis, daß dies allenfalls nötig sein werde. Doch widersetzte sich die Eigentümerin dem Begehren, weil es dem Mieter möglich gewesen wäre, eine andere Wohnung zu finden. Er habe auch bereits eine solche gemietet gehabt, sei dann aber vom Vertrag wieder zurückgetreten. Die Vermieterin dagegen sei darauf angewiesen, die betreffende Wohnung auf den gekündigten Zeitpunkt beziehen zu können. Indessen hat das Kontrollbüro dem Mieter den verlangten Aufschub bewilligt (bis längstens 15. September 1950), was die Hausbesitzerin B. zu einem staatsrechtlichen Rekurs an das *Bundesgericht* veranlaßte, weil dies willkürlich sei und die Eigentumsgarantie verletze. Auch seien die Voraussetzungen der Art. 4 und 5 des Bundesratsbeschlusses über den Aufschub von Umzugsterminen vom 28. Januar 1944 (BAU) nicht erfüllt. Der Rekurs ist abgewiesen worden.

Auf Grund der Akten und des kantonalen Verfahrens durfte die vorinstanzliche Behörde ohne Willkür annehmen, daß die Voraussetzungen der Art. 4 und 5 BAU erfüllt seien, das heißt, der Mieter habe trotz eifrigen Bemühungen keine Wohnung finden können und die Gemeinde habe ihm auch keine Notwohnung oder keine beschlagnahmte Wohnung zur Verfügung stellen können, und daß daher der Aufschub zur Vermeidung von Obdachlosigkeit unumgänglich gewesen sei. Das trifft hier entgegen den Behauptungen der Hauseigentümerin aber zu. Als dem Mieter die Kündigung in Aussicht gestellt wurde, bemühte er sich um eine andere Wohnung. Er durfte auf Grund der Zusicherungen der Organe der Bau- und Mietergenossenschaft davon ausgehen, daß er im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses die ihm zugesicherte Unterkunft werde beziehen können. Es war nun nicht seine Schuld, wenn sich diese Erwartung zerschlug und wenn deswegen die inzwischen verflossene Zeit für das Suchen einer andern Wohnung verlorenging. Auch die Behauptung der Rekurrentin, der Mieter sei von einem bereits abgeschlossenen Mietvertrag zurückgetreten, erwies sich als unrichtig. Dagegen ist unbestritten, daß ihm nun eine andere Baugenossenschaft eine Wohnung auf Mitte September zur Verfügung stellt. Daß der Mieter zu jener Zeit eine andere Wohnung hätte finden können, ist nicht dargetan noch daß er damit rechnen durfte, die Wohnungsmarktlage werde sich vor Mitte März 1950 bessern. Darum war er befugt, auf die Offerte der andern Baugenossenschaft einzugehen, obwohl diese ihm eine Wohnung erst auf Mitte September 1950 in Aussicht stellen konnte. Die Eigentumsgarantie aber kann gegenüber den aus dem BAU sich für den Vermieter ergebenden Beschränkungen seines Eigentums nicht angerufen werden. *cave.*

Arbeiter- und Mieterqualität sind nicht identisch

Die Mieterschutzkommission der Gemeinde Riedern (Kanton Glarus) hatte die Kündigung einer Vermieterin, der Neuen Weberei AG. Riedern, auf Einsprache eines Mieters St. hin, als unzulässig erklärt, doch entschied der Regierungsrat des Kantons Glarus, die Kündigung sei gerechtfertigt gewesen.

Der Mieter war Arbeiter der Neuen Weberei gewesen, die ihm eine Wohnung vermietet hatte. Nachdem er im Frühjahr 1949, ohne zu kündigen, die Stelle verlassen hatte, kündigte ihm die Vermieterin das Mietsverhältnis auf den 31. Mai 1949, der Regierungsrat erstreckte dann den Vertrag auf den 31. August 1949, erklärte indessen, dem Mieter müsse bewußt sein, daß mit dem Arbeitsverhältnis auch das Mietsverhältnis dahinfalle. Hiegegen aber erklärte der Arbeiter St. beim *Bundesgericht,* gestützt auf Art. 4 der Bundesverfassung, wegen Willkür staatsrechtlichen Rekurs, der am 5. September 1949 *geschützt* worden ist.

Der Rekurrent hatte insbesondere geltend gemacht, daß er mit seiner großen Familie obdachlos würde, während die Neue Weberei über zwei leerstehende Wohnungen verfüge und eine dritte fremden Saisonarbeitern überlassen habe. Die Regierung aber nahm an, die Vermieterin benötige die vermieteten Wohnräume für andere Arbeiter, weshalb die Vorschrift des Art. 5 lit. a und b des Bundesratsbeschlusses betreffend Maßnahmen gegen die Wohnungsnot (BMW) zweifellos erfüllt seien, wonach eine Kündigung gerechtfertigt sei, wenn das Verhalten des Mieters zu berechtigten Klagen Anlaß gebe. Das treffe hier zu, weil der Rekurrent ohne Kündigung der Arbeit ferngeblieben sei. Die Vermieterin bestreitete, leerstehende Wohnungen zu haben, die Fremdarbeiter seien im Pferdestall auf Pritschen und Stroh untergebracht, diese Unterkunft stehe auch dem Rekurrenten zur Verfügung. (Ist das der neueste Glarner soziale Mieterschutz? D. B.)

Die staatsrechtliche Abteilung des Bundesgerichtes hingegen ging davon aus, daß falls die Kündigungsgründe der lit. a und b des Art. 5 BMV nicht zutreffend seien, jene von Art. 4 zu überprüfen seien, das heißt, daß dann das beidseitige Interesse gegeneinander abzuwägen sei. Das hat der Regierungsrat im Gegensatz zur Mieterschutzkommission ganz offenbar nicht getan, indem er von der unhaltbaren Meinung ausging, die Gründe des Art. 5 BMW seien vorliegend, die Kündigung gerechtfertigt. Der angefochtene Entscheid läßt nämlich nicht erkennen, auf Grund welcher Bestimmung des BMW der Regierungsrat die Kündigung als gerechtfertigt ansah. Jene des Art. 5 lit. a und b treffen aber ganz klarerweise nicht zu. Die dort erwähnten Klagen betreffen lediglich ein *Verhalten des Mieters* in dieser, seiner Eigenschaft, nicht aber etwa auch in seiner Eigenschaft als Dienstnehmer des Vermieters. Das ist scharf abzugrenzen. Der Umstand, daß im vorliegenden Fall der Mieter die Arbeit des Vermieters ohne Kündigung verließ, betrifft aber nur sein Verhalten der Dienstnehmer. Daß er in seiner Eigenschaft als Mieter zu berechtigten Klagen Anlaß gegeben hätte, wird gar nicht behauptet. Darum hat die Vorinstanz die Abwägung der gegenseitigen Interessen im Sinne von Art. 4 BMW nachzuholen, ihr angefochtener Entscheid aber war als unhaltbar und willkürlich aufzuheben. *Dr. C. Kr.*