Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 28 (1953)

Heft: 10

Vereinsnachrichten: Aus dem Verbande

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: 12.12.2025

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

rechtes weiterhin gegeben sind, zwar offengelassen, aber doch festgestellt, daß die neuere Rechtsprechung diesem Standpunkt entgegenkomme. Das hat zur Folge, daß die Betreibungsämter jedenfalls nicht befugt sind, die Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses mit der Begründung zu verweigern, der geltend gemachte Mietzins werde für eine mehr als ein Jahr zurückliegende Zeit gefordert. Ob in diesem Falle das Retentionsrecht untergegangen sei, kann vielmehr nur vom Richter entschieden werden.

2. Was kann retiniert werden? Es wird immer wieder gerne übersehen — auch von Betreibungsämtern —, daß es sich um Sachen handeln muß, die «zur Einrichtung oder Benützung» der vermieteten Räume gehören. Es ist also immer zuerst auf die bestimmungsgemäße Funktion des Raumes zu sehen. In einer Wohnung können andere Gegenstände retiniert werden als in einer Werkstätte usw. Kleidungsstücke, Sportgeräte und Reiseutensilien zählen jedenfalls nicht zu den Sachen, die zur Einrichtung oder Benutzung einer Mietwohnung gehören. (BGE 79 III 75.) *Dr. R. Sch.*

Schadenersatzpflicht des säumigen Mieters nach Ausweisung aus der Wohnung

Da der Mieter mit der Zinszahlung in Verzug kam, löste der Vermieter den Mietvertrag, gestützt auf Artikel 265 OR, auf, ließ den Mieter am 15. Dezember ausweisen und vermietete die Wohnung am 18. Januar des folgenden Jahres auf den 1. Februar an einen neuen Mieter. Der Vermieter erhob für den Monat Januar Klage auf Ersatz für den entgangenen Mietzins. Das Obergericht des Kantons Zürich schützte diesen Anspruch. Es erklärte den Einwand, ein Schadenersatzanspruch sei ausgeschlossen, weil der Vermieter es in der Hand habe, keinen Mietzinsausfall entstehen zu lassen, in dieser allgemeinen Fassung als unhaltbar, denn die bloße Tatsache, daß der Vermieter von seinem Ausweisungsrecht Gebrauch mache, bilde an sich noch keinen Grund, ihn den hiebei entstehenden Schaden, der als Folge des vertragswidrigen Verhaltens des Mieters erscheint, tragen zu lassen. Allerdings sei nicht ausgeschlossen, im einzelnen Fall den Schadenersatzanspruch des Vermieters in Anwendung der Artikel 99, Absatz 3, und 44 OR ganz oder teilweise abzulehnen, nämlich dann, wenn dieser für Umstände einstehen muß, die auf die Entstehung oder Verschlimmerung des Schadens eingewirkt oder die Stellung des Ersatzpflichtigen sonst erschwert haben; beispielsweise wenn der Vermieter unterlassen hätte, die ihm nach Treu und Glauben zumutbaren Vorkehrungen zur Wiedervermietung der Wohnung oder zur Minderung des Schadens zu treffen (ZR 1953, Nr. 39, S. 69 ff.).

Grundsätzlich ist der Mieter somit verpflichtet, dem Vermieter den Schaden zu ersetzen, welcher diesem entsteht, weil er den Vertrag infolge Verzugs des Mieters vorzeitig auflösen mußte und die Wohnung deshalb leer stand. *Dr. R. Sch.*

AUS DEM VERBANDE

Einbau einer zentralen Warmwasserbereitungsanlage in bestehenden Häusern

Angeregt durch die in Frage kommenden Koloniebewohner bzw. deren große Mehrheit und gestützt auf die entsprechenden Beschlüsse und Kreditbewilligung seitens der Generalversammlung der *Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern* wurde in den Sommermonaten dieses Jahres das Projekt einer zentralen Warmwasserbereitungsanlage *in bereits bestehenden Häusern* zur Verwirklichung gebracht. Dieses Projekt bietet ganz zweifellos für unsere Baugenossenschaften interessante Aspekte. Deshalb hielten wir es für angebracht, im Organ «Das Wohnen» das Wesentliche kurz zu skizzieren.

In Frage stehen 21 Häuser mit 247 Wohnungen und zwei Geschäftslokalen. Diese Objekte wurden nach der Gründung der ABL auf dem Himmelrichareal während der Jahre 1925 bis 1929 erstellt, und zwar, im Gegensatz zu den nachher daselbst ausgeführten Bauten, ohne Zentralheizung und Warmwasserversorgung. Es war deshalb erklärlich, wenn sich in den letzten Jahren in der Mieterschaft der Wunsch regte, am zeitgemäßen Komfort ebenfalls zu partizipieren. Nach eingehendem Studium der Frage durch die Organe der ABL wurde dann vom Einbau einer Zentralheizung abgesehen, hingegen die *Installierung der Warmwasserversorgung* realisiert.

Als besonders günstige Voraussetzung muß betrachtet werden, daß die Neuanlage von der bereits bestehenden profitieren kann. An diese früher erstellte Anlage ist die gleiche Anzahl Wohnungen, jedoch mehr Geschäftslokale, angeschlossen. Ein gegenseitiger Vergleich des Wasserverbrauchs hat ergeben, daß für die Neuanlage ein Boilerinhalt von 16 000 Litern angenommen werden kann. Dafür wurden zwei Boiler mit je 8000 Liter Inhalt vorgesehen, welche an den bestehenden Kessel I angeschlossen wurden. Dieser Kessel genügt nach den Berechnungen und gemäß bisherigen Betriebserfahrungen für die Beheizung der bestehenden und der neuen Anlage.

Während der Sommermonate kann das warme Wasser von einem Elektrokessel mit 87 Kilowatt Anschlußwert aus erzeugt werden. (Der Einbau der elektrischen Heizbatterien in die Boiler direkt würde in preislicher Hinsicht Vorteile bieten. Wenn jedoch ein Boiler bei Revisionen ausgeschaltet werden muß, so bedingt dies auch die Außerbetriebsetzung der eingebauten elektrischen Heizbatterie. Ferner wird bei der vorgesehenen indirekten Heizung die Verkalkung der elektrischen Heizbatterie verhütet.)

Das Fernleitungsnetz wurde zum Teil in den bestehenden Kanälen und zum Teil in den bestehenden Bauten geführt. An zwei Stellen mußten zur Straßenüberquerung Bodenkanäle (zusammen etwa 46 Meter) erstellt werden. Die Art der Arbeiten, insbesondere die Installierung in den 21 Häusern, ermöglichte die weitgehende Aufteilung auf 20 Unternehmerfirmen bei einer Bauzeit von drei Monaten. In den Badezimmern, die vorher durch Holzbadeöfen beheizt wurden, sind nun elektrische *Badezimmerstrahler* installiert.

Die Gesamterstellungskosten betragen etwa 300 000 Franken. Nachdem, wie bisher schon, auch für die Neuangeschlossenen die Abgabe von 50 Litern Warmwasser pro Wohnung und Tag vorgesehen ist, stellt sich der Kostenanteil hiefür pro Mieter auf etwa 12 Franken pro Monat. Selbstverständlich muß ein Mehrkonsum extra verrechnet werden. *J. W.*

ALLERLEI

Die ersten gepflästerten Straßen

Im Jahre 1403 wurde die Stadt Zürich «besetzt mit steinen», das heißt ihre Straßen wurden gepflästert. Der Chronist sagt, das habe «drü tusend 200 pfund pfennig» gekostet, und es sei hernach während eines Jahres verboten gewesen, die Schweine auf den Gassen herumlaufen zu lassen. Die Stadt Bern war aber noch früher; denn man zählte «von gots geburt 1399 jar», als man anfing, die Straßen «mit steinen zu beschießen». *bo.*

LITERATUR

Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 1952

Das Jahrbuch enthält in einem ersten Teil die eigentliche Jahresstatistik über die Bevölkerungsbewegung, den Grundstück-, Bau- und Wohnungsmarkt, die Kleinhandelspreise und Lebenskosten, die Arbeiterlöhne, den Fremdenverkehr, die Schulen und Fürsorgeinstitutionen usw. Der zweite Teil besteht aus einläßlichen, zum Teil bis 1893 zurückreichenden, zeitlich vergleichenden Übersichten über die im Jahrbuchteil behandelten Sachgebiete. Im Anhang I sind die Resultate der Erhebung von Haushaltungsrechnungen von Angestellten- und Arbeiterfamilien im Jahre 1952 mitgeteilt, und im Anhang II weitere Ergebnisse der Volks- und Wohnungszählung 1950 aufgeführt. Neu sind bei der *Volkszählung* die Angaben über die bewohnten Gebäude, die Haushaltungen und die Bevölkerungsdichte nach statistischen Bezirken sowie die Gliederung nach Geschlecht, Heimat, Konfession, Zivilstand und Alter. Die Tabellen der *Wohnungszählung* enthalten Angaben über die Bewohner und Räume sowie die Wohnraumdichte, ferner über Wohnungsgröße, Besitzverhältnis, Ausstattung, Bauperioden und durchschnittliche Mietpreise.

Das in Leinwand gebundene Jahrbuch ist zum Preise von 4 Franken beim Statistischen Amte zu beziehen.

Statistisches Amt, Napfgasse 6 (Tel. 24 26 44)

OLMA
8.-18. Okt. 1953

Ich trockne meine Wäsche im
Avro dry tumbler
Albert von Rotz, Ingenieur, Basel 12 (061) 22 16 44

Verlangen Sie unsere TAPETEN-Sonderkollektion
«lichtecht und abwaschbar»
Das Beste für den billigen Preis (ab Fr. 4.80)
Talstr. 11 KORDEUTER AG Zürich 1

Jalousie- und Rolladenfabrik
HANS KIEFER OTELFINGEN-ZH

Hensel & Co.
LICHT
KRAFT
TELEPHON
Werkstätte für Schalttafelbau
Zürich 6 Beckenhofstraße 62 Telephon (051) 26 17 44

Spezialbeton AG Staad
Kunststeinwerke (St. Gallen)
Tel. (071) 4 19 34
Treppenanlagen Kunststeinerzeugnisse