Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 30 (1955)

Heft: 8

Rubrik: Rechtsfragen

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: 20.08.2025

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

Deutschland etwa 2¼ Millionen durch Krieg zerstörte Wohnungen aufzuweisen hatte. Dazu kam ein ebenso großer Wohnungsbedarf seitens der 10 Millionen Vertriebenen sowie ein Nachholbedarf zufolge neugegründeter Haushaltungen für eine weitere Million Wohnungen. Damit geht aber offensichtlich auch die *Tendenz nach aufgelockertem Wohnen* einher. So enthält das neue Wohnungsbaugesetz von 1953 Bestimmungen zur Förderung des Eigenheimgedankens und zur Schaffung von Familienheimen. Ferner wurde in einer Regierungserklärung des gleichen Jahres hervorgehoben, daß in erster Linie der Bau von Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Eigentumswohnungen erfolgen soll. Daß dadurch auch die Denzentralisation und damit eine Herabsetzung der Trefferempfindlichkeit bei Luftangriffen gefördert wird, versteht sich. Jedenfalls beschreitet das kriegserfahrene Deutschland auf diese Weise und durch seine neuen behördlichen Richtlinien für den Städtebau den *Weg zu einem besseren zivilen Bevölkerungsschutz* im Katastrophenfall.

Eine *Qualitätsverbesserung* ist im Wohnungsbau der letzten Jahre ebenfalls eingetreten. Das läßt sich an der Entwicklung der Kosten pro Wohnungseinheit ermessen. Diese beliefen sich im Jahre 1950 auf 10 100 DM, im Jahre 1952 auf 13 100 DM, im Jahre 1953 auf 14 100 DM und in den ersten drei Vierteln des Jahres 1954 auf 15 400 DM. In diesen Zahlen ist zwar für die Jahre 1950—52 auch ein Preisanstieg enthalten; vom Frühjahr 1952 bis zum Frühjahr 1954 erfolgten jedoch fühlbare Preissenkungen. Trotz neuen Erhöhungen im zweiten Halbjahr 1954 ist aber das Preisniveau am Ende des letzten Jahres niedriger als im Frühjahr 1952, was nicht zuletzt auf eine *Rationalisierung der Bauvorgänge* zurückzuführen ist. Ferner sank von 1952 bis 1954 der Anteil der Dreizimmerwohnungen von 46,8 auf 40 Prozent, wogegen die Vierzimmerwohnungen von 28 auf 37 Prozent anstiegen. Diese Veränderungen sind naturgemäß im öffentlich geförderten *sozialen Wohnungsbau* noch ausgeprägter, doch werden sie durchweg noch als ungenügend betrachtet. Immerhin stieg hier von 1952 auf 1953 der Anteil der Eigenheime von 16,3 auf 19,1 Prozent. Die stärkere *Bevorzugung von Kleinhäusern und Eigenheimen* gegenüber größeren Mietbauten geht auch daraus hervor, daß die Zahl der Wohnungen pro Gebäude von 2,7 im Jahre 1952 auf 2,4 in den ersten drei Vierteln des Jahres 1954 zurückgegangen ist.

Das Bundesministerium für Wohnungsbau plant nun eine weitere Revision des Wohnungsbau- und Familienheimgesetzes. Durch die Gewährung eines Sonderkredites von 50 Millionen DM sollen die *Eigenleistungen der Bauherren vorfinanziert* werden. Bei einer dem Einkommen entsprechenden Eigenleistung der Bauherren ist ein Rechtsanspruch auf ein öffentliches Baudarlehen mit Vorrang vor allen anderen Bauherren vorgesehen. Außerdem werden besondere Familienzusatzdarlehen für Bauherren mit drei und mehr Kindern in Aussicht genommen. Dazu kommen Erlasse auf der Darlehensschuld, wenn Tilgungsraten vorzeitig zurückbezahlt werden, und zwar, je nach Kinderzahl, im Ausmaß von 25 bis 35 DM pro 100 DM.

Als Neuestes ist zu vernehmen, daß am 3. Februar 1955 der Beirat des Bundesministeriums für Familienfragen auf Grund eines wissenschaftlichen Gutachtens vorschlägt, die Höhe der Eigenleistung statt starr vom Jahreseinkommen des Haushaltvorstandes vom gesamten Haushalteinkommen im Verhältnis zur Zahl der Haushaltmitglieder her zu bestimmen. Damit soll die tatsächliche wirtschaftliche Belastung der Familie vermehrt berücksichtigt werden, als die nominale Einkommenslage des Haushaltungsvorstandes dies ermöglicht. Auf solche Weise soll besonders auch dem Kreis der wirklich *Einkommensschwachen* der Zugang zu einem *Familienheim erleichtert* werden. *a.*

RECHTSFRAGEN

Was ist Bauland?

Bekanntlich leidet unser Land an einer zunehmenden Verknappung an landwirtschaftlich nutzbarem Boden. Das Wachstum unserer Städte und der Ortschaften in ihrem Einzugsgebiet, die Entwicklung der Industrie auch auf dem Lande und nicht zuletzt die Ausdehnung der Verkehrswege fressen immer mehr Kulturland auf. Das eidgenössische Bodenrecht ist darum bestrebt, den bäuerlichen Grundbesitz zu schützen und zu erhalten (vgl. Art. 1 des Bundesgesetzes über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes [EGG] vom 12. Juni 1951). Das wird u. a. mit einer über die landwirtschaftlichen Grundstücke verhängten Sperrfrist zu erreichen versucht. Nach Art. 218 OR (in der durch das oben genannte Bundesgesetz gegebenen neuen Fassung, AS 1952, S. 418) dürfen solche Grundstücke während einer Frist von zehn Jahren, vom Eigentumserwerb an gerechnet, weder als Ganzes noch in Stücken veräußert werden. Diese Bestimmung ist aber gemäß Abs. 2 dieses Artikels *auf Bauland nicht anwendbar.*

Was ist nun «Bauland»? Die Frage kann auch für Baugenossenschaften auf dem Land von Bedeutung sein, darum sei sie hier anhand eines neuen bundesgerichtlichen Entscheides kurz erörtert. Vorerst ist zu bemerken, daß das Gesetz den Begriff selber nicht definiert, auch in den Materialien wird er nicht erläutert. Es ist daher Aufgabe der mit der Anwendung des EGG betrauten Behörden, den Begriff zu bestimmen und auf Grund der konkreten Verhältnisse des einzelnen Falles zu entscheiden, ob ein Grundstück als Bauland zu gelten hat. Da gegen die letztinstanzlichen Entscheide der kantonalen Behörden über diese Frage kein eidgenössisches Rechtsmittel wegen unrichtiger Gesetzesauslegung, sondern nur die lediglich zu beschränkter Prüfung führende staatsrechtliche Beschwerde wegen Verletzung des Art. 4 der Bundesverfassung (Rechtsgleichheit) gegeben ist, wird es *keine für die ganze Schweiz verbindliche einheitliche Bestimmung* des Begriffes «Bauland» geben. Diese kann vielmehr von Kanton zu Kanton differieren.

In dem vom Bundesgericht zu beurteilenden Fall handelte es sich um Grundstücke in der Gemeinde Spreitenbach im Kanton Aargau. Von 11 im Dezember 1953 erworbenen Parzellen sollten drei bereits im April des folgenden Jahres, also vor Ablauf der Sperrfrist, weiterverkauft werden zu 124 260 Franken (Steuerwert 5050 Fr.!). Der Regierungsrat lehnte die Genehmigung dieses Verkaufes ab, wobei er annahm, es handle sich bei den fraglichen Grundstücken nicht um Bauland, da sie *für eine Überbauung noch nicht erschlossen* seien.

Wenn auch Wasser und Licht zuführbar seien, so sei doch weder eine Kanalisation vorhanden noch projektiert; auch seien die Grundstücke nur mit Wegen für die landwirtschaftliche Nutzung, nicht aber für die Überbauung erschlossen. *Bauland im Sinne von Art. 218 Abs. 2 OR seien aber nur erschlossene Bauplätze, nicht auch Land, das erst auf lange Sicht für eine Überbauung in Frage komme.* Das Bundesgericht erklärt dazu, es möge diskutabel sein, ob die Erschließung das richtige Kriterium sei, weil zwar bei Vorhandensein von Straßenanlagen, Kanalisationen, Wasser- und Elektrizitätsanschluß ein Grundstück zweifellos Bauland ist, das Fehlen solcher Erschließung aber nicht unbedingt als schlüssig für das Gegenteil erscheine. Die Auffassung des Regierungsrates sei aber auf jeden Fall nicht willkürlich, denn sie werde durch den Wortlaut des Gesetzes nicht ausgeschlossen, trage dem Gesetzeszweck, den bäuerlichen Grundbesitz zu schützen und zu erhalten und die Spekulation mit solchem zu bekämpfen, am wirksamsten Rechnung und werde auch in der Literatur vertreten. Die drei fraglichen Parzellen seien unbestrittenermaßen noch nicht voll erschlossen, so daß sich die Überbauung noch jahrelang hinausziehen könne; auch seien sie heute noch landwirtschaftlich genutzt. Unter diesen Umständen habe der Regierungsrat ohne Willkür annehmen dürfen, es handle sich um noch nicht baureife landwirtschaftliche Grundstücke. Daran vermöge auch der Umstand nichts zu ändern, daß die Beschwerdeführer für das Land einen den Bodenertragswert übersteigenden Preis bezahlt haben. Ob ein verkauftes Grundstück Bauland sei, bestimmt sich nicht nach dem vereinbarten Preis, besonders dann nicht, wenn das Vorgehen auf spekulative Absichten schließen läßt. (Urteil vom 2. März 1955.) Es ist wahrscheinlich, daß nach diesem Entscheid auch andere kantonale Behörden auf das Kriterium der Erschließung abstellen werden, wenn nicht wichtige Gründe einen Verzicht auf die Sperrfrist nahelegen.

Dr. R. Sch.

Um die Verjährung der Haftung des Architekten

Während die ordentliche Verjährungsfrist zehn Jahre beträgt (OR 127), verjährt der Anspruch des Bestellers eines unbeweglichen Bauwerks wegen allfälliger Mängel des Werks gegen den Unternehmer sowie gegen den Architekten oder Ingenieur mit Ablauf von fünf Jahren (OR 371, Abs. 2). Meist wird die Haftung des Architekten aber vertraglich auf zwei Jahre nach Fertigstellung des Werkes verkürzt, so zum Beispiel auch nach dem Normvertrag des SIA beziehungsweise der Honorarordnung dazu. Es ist kontrovers, ob eine derartige vertragliche Änderung der gesetzlichen Verjährungsfrist zulässig ist, doch ist die Frage von der Praxis für Art. 371 mehrheitlich bejaht worden. (Die ordentlichen Verjährungsfristen gemäß Art. 127 und 128 OR hingegen können kraft ausdrücklicher Vorschrift, Art. 129, nicht abgeändert werden.)

Es kann keinem Zweifel unterliegen, daß diese zugunsten des Architekten aufgestellte vertragliche Regelung für den Bauherrn zu großen Härten führen kann. Das zeigt zum Beispiel folgender Fall: Übernahme eines umgebauten Gebäudes im Dezember 1946. Im Sommer 1948 stellt der Bauherr an Decken und Trägern im Keller erstmals das Auftreten des Hausschwammes fest. Bis die angeordnete Expertise die Ursache — eben den Umbau des Gebäudes und Konstruktionsfehler —, aber auch den Umfang des Schadens abgeklärt hatte, vergingen weitere anderthalb Jahre, so daß der Bauherr die Verjährung erst im Februar 1950 durch Betreibung unterbrechen konnte. Die vertragliche Frist von zwei Jahren seit Fertigstellung des Werks war also längst abgelaufen. Der Architekt erhob denn auch die Verjährungseinrede.

Das Kantonsgericht Graubünden hat nun aber, obwohl es grundsätzlich die vertragliche Reduktion der Verjährungsfrist von fünf Jahren auf zwei Jahre als zulässig erachtete, *diese Möglichkeit praktisch in sehr bedeutsamer Weise wieder eingeschränkt für den Fall, daß dadurch die Rechtsverfolgung des Gläubigers (Bauherrn) in unbilliger Weise erschwert würde;* eine solche, die Interessen des Gläubigers in hohem Maße beeinträchtigende Regelung müsse als unzulässig bezeichnet werden. Das treffe insbesondere für *verborgene Mängel* an Gebäuden zu, die erfahrungsgemäß häufig erst später feststellbar sind. Um einen solchen Mangel habe es sich auch im erwähnten Fall gehandelt, der als Beispiel dafür gelten könne, wie durch die Herabsetzung der gesetzlichen fünfjährigen Verjährungsfrist auf nur zwei Jahre die Rechtsstellung des Grundeigentümers, der aus einem verborgenen Mangel Schaden erleidet, in einer stoßenden, jedenfalls aber unbilligen Weise geschwächt werden kann. Eine die gesetzliche Regelung abändernde Parteivereinbarung, durch die berechtigte Parteiinteressen einseitig in so hohem Maße verletzt werden, könne nicht geschützt werden. (Urteil veröffentlicht in der «Schweiz. Juristen-Zeitung», 51. Jg., 1955, S. 212 ff. — Das Bundesgericht hat eine gegen diesen Entscheid ergriffene staatsrechtliche Beschwerde abgewiesen.)

Mit diesem Urteil wird die vertragliche Verkürzung der Haftpflicht des Architekten in einem entscheidenden Punkt illusorisch gemacht. Es wird von Interesse sein zu verfolgen, ob es durch andere Gerichte Nachahmung finden wird und insbesondere, ob diese Argumentation vor unserem obersten Gericht auch dann standhält, wenn es sie als Appellationshof frei überprüfen kann und nicht, wie als Beschwerdeinstanz, in seiner Urteilsfindung eingeschränkt ist. *-ch.*

Die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten im Kanton Basel-Stadt 1934 bis 1953*

I.

Seit Frühjahr 1934 besteht in Basel eine staatliche Schlichtungsstelle zur gütlichen Beilegung von Mietstreitigkeiten. Ihre Entstehungsgeschichte ist kurz die folgende: Auf einen Anzug im Großen Rat betreffend Schaffung einer paritätischen Kommission zur Vornahme der erforderlichen Abklärung über die Mietpreis- und Wohnverhältnisse legte der Regierungsrat im Januar 1933 einen Entwurf zu einem Gesetz betreffend die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten vor. Er begründete seine Vorlage in erster Linie mit der Wünschbarkeit

* Der vorliegende Aufsatz stellt eine Zusammenfassung meines gleichnamigen Artikels über Vorgeschichte, rechtliche Grundlagen und Tätigkeit der Schlichtungsstelle dar, publiziert im Vierteljahresheft «Wirtschaft und Verwaltung» (Heft 4, 1954), herausgegeben vom Statistischen Amt des Kantons Basel-Stadt.

einer Entlastung der Gerichte; ferner aber auch wollte er damit den wenig prozeßerfahrenen Parteien eine Möglichkeit schaffen, in außergerichtlichem Verfahren ihre Rechte geltend machen zu können.

Der sachliche Geltungsbereich des Gesetzes, welches in zwei Lesungen durchberaten wurde, ist auf die im Kanton Basel-Stadt gelegenen Mietsachen und zudem auf die Beurteilung von Streitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern, nicht aber solche zwischen Mietern, beschränkt. Entscheidungsbefugnis steht der Schlichtungsstelle lediglich dann zu, wenn sich die Parteien ausdrücklich dahin verständigt haben. Ist dies nicht der Fall, kann nur ein Vergleichsvorschlag unterbreitet werden, dessen Annahme oder Ablehnung den Parteien freisteht. Das Verfahren ist kostenlos. Die Verfahrensvorschriften sind einfach gehalten.

Der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten kommt eine dem friedensrichterlichen Sühneverfahren anderer Kantone analoge Funktion auf dem Gebiete der Mietstreitigkeiten zu. Ihre Anrufung ist fakultativ. Das in Basel geltende, in den weitaus meisten Fällen verwendete, «offizielle» Mietvertragsformular sieht jedoch in seiner Gerichtsstandsklausel eine obligatorische Anrufung der Schlichtungsstelle vor, die der Hängigmachung einer Klage beim Gericht vorangehen muß, so daß trotz dem gesetzlichen Fakultativum wohl die Mehrzahl der Mietstreitigkeiten vor die Schlichtungsstelle kommt.

Die Schlichtungsstelle ist paritätisch. Sie besteht aus je einem Vertreter der Mieter und der Vermieter sowie einem neutralen Vorsitzenden. Die Wahl der Mitglieder erfolgt durch den Regierungsrat. Die Schlichtungsstelle steht außerhalb der Gerichtsorganisation, untersteht jedoch der Aufsicht des Departements des Innern. Die administrativen Arbeiten werden vom Amtlichen Wohnungsnachweis des Kantons Basel-Stadt besorgt, dem zugleich auch die Kantonale Kontrollstelle für Miet- und Pachtzinse angegliedert ist. Auf diese Weise sind die drei mit den Wohnungsfragen (ausgenommen Baufragen) sich befassenden Ämter des Kantons zusammengefaßt. Dies hat sich — besonders in der Zeit der Wohnungsnot — als zweckmäßig sowohl für die Verwaltung wie auch für den einzelnen erwiesen. Als Kuriosum sei erwähnt, daß gegen das Gesetz betreffend die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten von sechs Bürgern eine staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht eingereicht wurde. Sie beantragten eine ganze oder teilweise Aufhebung des Gesetzes wegen Verfassungswidrigkeit, da es die durch die Verfassung garantierte Rechtsgleichheit verletze. Die Beschwerde wurde jedoch abgewiesen, soweit darauf überhaupt eingetreten werden konnte.

II.

Die erste Sitzung der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten fand am 11. Mai 1934 statt. Nach nunmehr rund 20 Jahren der Tätigkeit dürfte ein kurzer Rechenschaftsbericht allgemein interessieren. Dies soll im folgenden auf Grund des vorhandenen Zahlenmaterials versucht werden. Aus praktischen Gründen müssen wir uns auf die Untersuchung einiger Jahre beschränken. Bei deren Auswahl wurde so vorgegangen, daß ab 1935 jedes dritte Jahr zur Überprüfung herangezogen wurde. Diese Auswahl hat den Vorteil, daß wir die Tätigkeit der Schlichtungsstelle in drei voneinander verschiedenen Zeitabschnitten betrachten können. Die Jahre 1935 und 1938 zeichnen die Vorkriegstätigkeit, während die Jahre 1941 und 1944 Kriegsjahre sind. Mit den Jahren 1947, 1950 und 1953 konnte ein umfassendes Gebiet der Nachkriegszeit beleuchtet werden.

Im Jahre 1935 wurden insgesamt 126 Fälle behandelt. Das Jahr 1938 zeigte eine sprunghafte Entwicklung nach oben, konnten doch bereits 460 Klagen gezählt werden. Eine weitere, wenn auch langsamere Zunahme ergibt sich aus den Zahlen von 1941 mit 569 Fällen. In der Folge ging die Zahl der erledigten Klagen aber wieder zurück, zunächst auf 352 (1944) bzw. 340 (1947) und neuerdings auf 259 (1950) bzw. 257 (1953). Die auf den ersten Blick überraschende Abnahme im Laufe der vierziger Jahre — den Jahren der großen Wohnungsnot — ist vermutlich so zu erklären: Mit Verordnung betreffend Maßnahmen gegen die Wohnungsnot vom 29. Dezember 1942 wurde, gestützt auf den Bundesratsbeschluß vom 15. Oktober 1941 betreffend Maßnahmen gegen die Wohnungsnot, die Beschränkung des Kündigungsrechtes und die Verlängerung von Mietverträgen für unser Kantonsgebiet eingeführt. Der Vollzug dieser Verordnung, wie auch der in gleichem Zusammenhang erlassenen Verordnung betreffend den Aufschub von Umzugsterminen, liegt ebenfalls der Schlichtungsstelle ob. Diese Erweiterung des Tätigkeitsbereiches mag nun eine Verlagerung der Fälle vom reinen Schlichtungsgebiet auf das Gebiet des Notrechtes zur Folge gehabt haben. Einen sicheren Nachweis hierüber können wir jedoch nicht erbringen, da wir die Tätigkeit der Schlichtungsstelle nur in bezug auf das Gesetz betreffend Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten und nicht in bezug auf das Notrecht überprüften.

Im Gegensatz zum Gericht, das eine dem praktischen Leben entsprechende Vielfalt von Klägertypen kennt, haben wir bei der Schlichtungsstelle, der Natur der Sache nach, lediglich zwei Arten von Klägern: Mieter oder Vermieter. Interessant ist vor allem die Tatsache, daß die Vermieterschaft mit 55,1 Prozent gegenüber der Mieterschaft mit nur 44,9 Prozent das größere Kontingent der Kläger stellte. Diese Feststellung ist deshalb überraschend, weil gerade Hausbesitzerkreise anfänglich zu den heftigsten Gegnern der Schlichtungsstelle zählten. Sie ist um so bemerkenswerter, als die Gesamtzahl der Vermieter ganz wesentlich unter jener der Mieter liegt. Der Anteil der Vermieter als Kläger fällt daher entsprechend schwerer ins Gewicht. In den Vorkriegsjahren 1935 und 1938 weisen zwar die Mieter mit 52,6 Prozent Klägern ein leichtes Mehr gegenüber den Vermietern auf. Die Kriegsjahre 1941 und 1944 bringen aber eine vollständige Umkehr der Verhältnisse. Zwei Dritteln Vermieterklägern steht lediglich ein Drittel Mieterkläger gegenüber. Die Nachkriegsjahre 1947, 1950 und 1953 verzeichnen wiederum eine Angleichung, bringen aber keine Umkehr der Verhältnisse; nach wie vor stellten die Vermieter das größere Klägerkontingent.

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Aufteilung der Schlichtungsfälle nach Klagegründen (in Prozenten):

Klagegründe	Vorkriegsjahre	Kriegsjahre	Nachkriegsjahre	Zusammen
Instandstellungskosten	44,4	32,2	34,9	36,2
Mietzins	18,6	19,0	18,7	18,8
Schadenersatz	14,0	18,6	18,2	17,3
Heizung, Warmwasserverbrauch	4,1	12,6	8,8	9,1
Vorzeitige Vertragsauflösung	7,7	6,4	6,8	6,9
Hausordnung	2,9	3,1	5,2	3,9
Kündigung	3,4	3,4	3,5	3,4
Vertragsbruch	3,2	1,2	0,5	1,4
Andere Gründe	1,7	3,5	3,4	3,0
Zusammen	100,0	100,0	100,0	100,0

Die weitaus größte Anzahl der Klagen bezieht sich auf die Instandstellungskosten. Sie machen in den sieben erfaßten Jahren mit 36,2 Prozent mehr als einen Drittel aller Fälle aus. Etwas weniger als jede dritte Klage wird also wegen der Instandstellungskosten eingereicht. Hierbei müssen zwei Arten

grundsätzlich unterschieden werden. Bei Beendigung eines Mietverhältnisses hat gemäß dem «Basler Mietvertrag» der Mieter das Mietobjekt in «besenreinem» Zustand zurückzugeben. Der Vermieter übernimmt die ortsübliche Instandstellung. Diese besteht im Putzen der Wohnung, Weißeln der Plafonds und Wände und, sofern vorhanden, im Ausstreichen der Zimmeröfen oder des Ofens einer Etagenheizung. Der Mieter leistet hieran einen Beitrag von 7 Prozent des beim Auszug geltenden Jahresmietzinses; dabei handelt es sich um die sogenannten ordentlichen Instandstellungskosten, das heißt um solche, die der Mieter ungeachtet eines Verschuldens seinerseits gemäß Vertrag zu bezahlen hat. Unabhängig davon ist aber auch noch eine Forderung von Instandstellungskosten wegen Beschädigung des Mietobjektes möglich. In diesem Fall entsteht dem Mieter eine Haftung für sogenannte außerordentliche Instandstellung. Die Gründe, weshalb wegen der daraus erwachsenen Kosten Klage erhoben wird, sind vielfältig. Wir können sie aber dennoch in zwei grundsätzlich voneinander verschiedene Gruppen einteilen. Die Bestreitung erfolgt entweder, weil der Mieter der Auffassung ist, die gegen ihn geltend gemachten Schäden würden sich im Rahmen der ordentlichen Abnützung bewegen, oder aber er erklärt, sie hätten schon bei seinem Einzug bestanden. Für diese letztere Behauptung ist er beweispflichtig, da das OR die Vermutung begründet, der Mieter habe den Gegenstand in gutem Zustand empfangen. In Anlehnung daran ist in den «Basler Mietvertrag» die Bestimmung aufgenommen worden, daß als festgestellt gilt, der Vermieter habe das Mietobjekt in gebrauchsfähigem, sauberem Zustand nach Maßgabe des Ortsgebrauchs übergeben, sofern der Mieter nicht binnen eines Monats seit seinem Einzug schriftlich Reklamationen erhebt.

An zweiter Stelle kommen, sowohl in der Vorkriegs-, Kriegs- wie auch Nachkriegszeit, die Klagen betreffend Mietzinse. An dritter Stelle stehen mit 17,3 Prozent die Klagen wegen Schadenersatz. Die Anteile der restlichen Klagegründe liegen alle unter 10 Prozent. In einem Falle überschreiten sie 1 Prozent nicht wesentlich; die Klagen wegen Vertragsbruches partizipieren an der Gesamtzahl lediglich mit 1,4 Prozent.

Bei Betrachtung der Prozentanteile in den einzelnen Perioden können wir feststellen, daß Heizung und Warmwasser in der untersuchten Vorkriegsperiode mit nur 4,1 Prozent, während der Kriegszeit mit 12,6 und in der Nachkriegsperiode mit 8,8 Prozent an der Gesamtheit der Klagen beteiligt sind. Dieses Ansteigen in der zweiten Periode auf rund das Dreifache und in der dritten Periode auf mehr als das Doppelte des Prozentanteiles der Vorkriegszeit hat seinen Grund wohl darin, daß es vor Einführung der Mietpreiskontrolle üblich war, Zentralheizungs- und Warmwasserkosten in pauschalen, in den Mietzins eingebauten Beträgen abzugelten. Die Vorschriften über die Mietzinskontrolle brachten dann aber eine Ausscheidung der Warmwasser- und Heizungskosten aus dem Mietzins. Verträge mit Pauschalabmachungen wurden auf Grund des Mietpreiskontrollrechtes in diesem Punkt nichtig. Daraus kann das sprunghafte Ansteigen der Klagen über Heizung und Warmwasser in der zweiten Periode erklärt werden. Wenn in der dritten Periode ein Absinken des Prozentanteiles dieser Klagen festzustellen ist, so wohl deshalb, weil durch die nunmehr seit längerer Zeit erfolgte Anwendung der zuvor neuen Berechnungsgrundlagen ein sicherer Boden zur Beurteilung entsprechender Forderungen geschaffen wurde.

Interessant ist auch das leichte Ansteigen der Klagen in bezug auf die Hausordnung. Gegenüber 2,9 Prozent der Vorkriegsperiode beträgt ihr Anteil in der Kriegsperiode 3,1 und in der Nachkriegsperiode sogar 5,2 Prozent. Ist dies wohl eine Auswirkung der Beschränkung des Kündigungsrechtes durch das Mietnotrecht? Wir könnten uns zum Beispiel vorstellen, daß ohne Bestehen der Kündigungsbeschränkung im einen oder anderen Fall bei Verstößen gegen die Hausordnung vom Vermieter ohne lange Umstände gekündigt worden wäre. Da nun aber unter der Herrschaft des Mietnotrechtes in der Regel nur sehr ernsthafte und wiederholte Verstöße gegen die Hausordnung als Kündigungsgründe durchzudringen vermögen, könnte sich der Vermieter gezwungen sehen, wegen solcher Verstöße im Schlichtungsverfahren Klage zu erheben. Demgegenüber steht aber interessanterweise die Feststellung, daß gerade in bezug auf die Hausordnung in 64,8 Prozent von den Mietern und lediglich in 35,2 Prozent von den Vermietern geklagt wurde.

Mit durchschnittlich 6,9 Prozent noch recht ansehnlich vertreten ist die Klage auf vorzeitige Vertragsauflösung. Die drei Perioden verzeichnen Anteile von 7,7 bzw. 6,4 und 6,8 Prozent. Bei der Betrachtung der Klägerschaft stellt sich heraus, daß sich Mieter und Vermieter ungefähr die Waage halten. In 56,2 Prozent klagte der Mieter und in 43,8 Prozent der Vermieter. Eine allgemeine Übersicht nach Klagegründen und verteilt nach Klägern ergibt folgendes Bild:

Klagegründe	Kläger	
	Mieter	Vermieter
Instandstellungskosten	38,9	61,1
Mietzins	25,0	75,0
Schadenersatz	59,4	40,6
Heizung, Warmwasserverbrauch	44,7	55,3
Vorzeitige Vertragsauflösung	56,2	43,8
Hausordnung	64,8	35,2
Kündigung	74,1	25,9
Vertragsbruch	55,9	44,1
Andere Gründe	67,6	32,4
Zusammen	44,9	55,1

Greift man die drei am häufigsten vorkommenden Klagegründe heraus, so ergibt sich folgendes: Von je 100 Klägern waren bei Klagen wegen Instandstellungskosten rund 39 Mieter, wegen Mietzinses 25 und wegen Schadenersatzes etwa 59 Mieter. Auffallend ist die kleine Zahl von Mieterklägern bei den Klagen wegen Mietzinses. Sie sind nur mit einem Viertel an der Gesamtheit der aus diesem Grunde erhobenen Klagen als Kläger beteiligt. Auch in bezug auf die Instandstellungskosten befinden sich die klagenden Mieter offensichtlich in der Minderheit, während einzig beim Schadenersatz ihr Anteil sich auf beinahe 60 Prozent beläuft.

III.

Die Staatliche Schlichtungsstelle hat den Parteien während der Verhandlung oder nach deren Abschluß und durchgeführten Beratung einen Vergleichsvorschlag zu unterbreiten. Dieser kann von den Parteien abgelehnt oder angenommen werden, wobei im letzteren Falle die Annahme unter Ratifikationsvorbehalt geschehen kann. Amtet die Schlichtungsstelle als Schiedsgericht, so kann sie einen Entscheid fällen. Demzufolge sind die vier Arten der Erledigung möglich, die wir in der folgenden Übersicht auseinanderhalten (Prozentzahlen).

Klageerledigung	Vorkriegsjahre	Kriegsjahre	Nachkriegsjahre	Zusammen
Vergleich angenommen	58,5	48,8	55,6	53,7
Vergleich gescheitert	22,7	32,7	31,1	29,6
Ratifikationsvorbehalt	16,2	16,7	13,1	15,3
Schiedsgericht	2,6	1,8	0,2	1,4
Zusammen	100,0	100,0	100,0	100,0

Eine klare Situation besteht in bezug auf die abgelehnten oder bedingungslos angenommenen Vergleichsvorschläge. Wenn

wir bedenken, daß die Parteien vor der Schlichtungsstelle vollkommen frei sind, einen ihnen unterbreiteten Vergleich anzunehmen oder abzulehnen, so ist die Zahl der gescheiterten Fälle gering. Nur in knapp drei Zehnteln aller Fälle (29,6 Prozent) ist es der Schlichtungsstelle nicht gelungen, den Parteien einen akzeptabel erscheinenden Vergleichsvorschlag zu unterbreiten. In 53,7 Prozent wurde der unterbreitete Vergleichsvorschlag ohne weiteres von den Parteien akzeptiert. Berücksichtigen wir die unter Ratifikationsvorbehalt abgeschlossenen und nachträglich genehmigten Vergleiche, so sehen wir, daß sich die Prozentzahl der angenommenen Vergleiche von 53,7 Prozent um 11,4 Prozent der nachträglich ratifizierten auf 65,1 Prozent erhöht, daß somit in rund zwei von drei Fällen ein Vergleich zustande kam. 65,1 Prozent angenommene und 33,5 Prozent gescheiterte Vergleiche ergeben zusammen 98,6 Prozent der Fälle. Die restlichen 1,4 Prozent entfallen auf die Tätigkeit der Schlichtungsstelle als Schiedsgericht.

Das Verfahren vor der Schlichtungsstelle ist lediglich ein Vorverfahren. Kommt eine Einigung zwischen den Parteien nicht zustande, kann Klage beim Gericht erhoben werden. Es dürfte deshalb interessant sein, abschließend einen Blick auf das weitere Schicksal der vor der Schlichtungsstelle gescheiterten Verfahren zu werfen. Als erstes, überraschendes Ergebnis stellt sich heraus, daß nicht einmal ganz die Hälfte der vor der Schlichtungsstelle gescheiterten Verfahren eine Fortsetzung beim Gericht gefunden hat (47,7 Prozent). In rund 52 von 100 Fällen ließen die Parteien die Sache auf sich beruhen. Bei der Weiterziehung der gescheiterten Schlichtungsfälle ist es durchaus nicht immer die ursprünglich klagende Partei, die vor dem Richter als Kläger auftritt. In erster Linie pflegen sich die Vermieter ans Gericht zu wenden. Selbst jene Gerichtsfälle, denen ein Schlichtungsverfahren auf Initiative des Mieters vorausging, wurden zu annähernd zwei Dritteln vom Vermieter weitergezogen. Das Umgekehrte hingegen, daß der Schlichtungsklage des Vermieters eine Gerichtsklage des Mieters folgte, war nur in vereinzelten Ausnahmen zu registrieren. Zu erwähnen wäre noch, daß ein ganz ansehnlicher Teil der ans Gericht weitergezogenen Verfahren dort mit dem Abschluß eines Vergleiches endigten, nämlich 33,5 Prozent oder rund ein Drittel.

Der Erfolg der Tätigkeit der Schlichtungsstelle zeigt sich darin, daß möglichst viele Verfahren mit einem Vergleich enden. Die letzte Abrundung ergibt jedoch ein Blick auf die Belastung der Gerichte durch Mietstreitigkeiten vor und nach Errichtung der Schlichtungsstelle. Im Jahre 1931 lagen beim Einzelrichter 2972 Klagen vor. Davon entfielen 710 auf Mietstreitigkeiten. Das entspricht rund einem Viertel aller Verhörklagen. Wir können annehmen, daß die genannte Zahl ungefähr einem Durchschnitt entspricht. Ein Vergleich des Anteiles der Mietstreitigkeiten an allen Verhörfällen beim Zivilgericht in den Jahren 1937 bis 1953 ergibt nun, daß schon 1937 bis 1939 der Anteil der Mietstreitigkeiten auf 11,1 Prozent sank. Die Jahre 1940 bis 1944 zeigen ein leichtes Ansteigen um 1,1 auf 12,2 Prozent. Die anschließende Periode 1945 bis 1949 verzeichnet einen Rückgang auf 10,1 Prozent, während für den Zeitabschnitt 1950 bis 1953 gar ein Absinken auf 7,3 Prozent festzustellen ist. Für die gesamte Periode 1937 bis 1953 berechnet, ergibt dies eine Quote von 10 Prozent. Der Anteil der Mietstreitigkeiten an allen Verhörfällen ist somit gegenüber dem Jahre 1931 von einem Viertel auf einen Zehntel gesunken. In absoluten Zahlen ausgedrückt, bedeutet dies eine Entlastung des Zivilgerichtes um einige hundert Verhörfälle in Mietsachen pro Jahr.

Das Sekretariat der Schlichtungsstelle führt zur kostenlosen Beratung von Mietern und Vermietern regelmäßige Sprechstunden durch, die sich eines regen Zuspruches erfreuen. Genaue Aufzeichnungen über die Besucherzahlen bestehen erst für die Jahre 1951 bis 1954. In diesem Zeitabschnitt haben 4209 Ratsuchende vorgesprochen; also über 1000 pro Jahr. Das Bild wäre jedoch nicht vollständig, wenn wir nicht noch auf die äußerst zahlreichen täglichen telephonischen Anfragen hinweisen würden. Ein weiteres großes Tätigkeitsfeld — es wurde hier bereits erwähnt — ist der Schlichtungsstelle im Mietnotrecht erwachsen, dessen Vollzug ihr betreffend Beschränkung des Kündigungsrechtes und betreffend den Aufschub von Umzugsterminen übertragen ist. In diesen Verfahren steht der Schlichtungsstelle Entscheidungsbefugnis zu.

Wir dürfen somit abschließend feststellen, daß die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten sich aus ihren Anfängen heraus zu einer vielseitigen und der Allgemeinheit wie dem einzelnen nützlichen Institution entwickelt hat.

Dr. O. Schmutz

DIE SEITE DER FRAU

Die Revolutionierung der Waschküche

Kam da eines Nachts mein Gatte aus der Vorstandssitzung der Baugenossenschaft zurück und sagte so ganz nebenbei: «Übrigens wird die Genossenschaft für die Mehrfamilienhäuser sehr wahrscheinlich vollautomatische Waschmaschinen anschaffen.» Ob dieser unerwarteten Großzügigkeit blieb mir beinahe der Mund offenstehen. Die Sprache verschlug es mir ohnehin, was bei mir etwas Außergewöhnliches ist. Nachdem ich diese wiedergefunden hatte, gab ich meiner profunden Verwunderung über diese revolutionäre Idee Ausdruck. «Jetzt nimmt mich nur wunder, was euch dazu veranlaßt hat, eine solch hypermoderne Maßnahme ins Auge zu fassen. Ihr Eidgenossen seid doch sonst nicht so! Für uns Ehefrauen ist im allgemeinen noch grad mal alles gut genug!» Leicht pikiert erwiderte er: «Wieso? Der Zug der Zeit geht nun mal in dieser Richtung, und wir gehen eben mit ihm.» Wer den Gedanken aufgebracht hatte, wußte er nicht mehr. Ich vermute, daß irgendwo zäh und hartnäckig der vielgerühmte indirekte Einfluß der Schweizer Frau nach dem Motto: Steter Tropfen höhlt den Stein! am Werk gewesen war. Wie Figura zeigt, erreicht er tatsächlich hie und da sein Ziel. Nur beim Frauenstimmrecht scheint er so ziemlich zu versagen. Leider muß ich aber zugeben, daß nach meiner Erfahrung den meisten Frauen daran weniger liegt als an einer vollautomatischen Waschmaschine, weshalb der schon erwähnte Tropfen keineswegs stetig fällt oder überhaupt ausbleibt, und ergo der Stein der schweizerischen Männlichkeit auch nicht ausgehöhlt werden kann.

Bald darauf wurde eine Mieterversammlung einberufen