Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 33 (1958)

Heft: 5

Artikel: Ein wichtiger Entscheid des Mietamtes der Stadt Zürich über Unterbesetzung einer Genossenschaftswohnung als Kündigungsgrund

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-103005

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: 17.07.2025

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

Ein wichtiger Entscheid des Mietamtes der Stadt Zürich über Unterbesetzung einer Genossenschaftswohnung als Kündigungsgrund

1. Die Mieterin bewohnt eine Vierzimmerwohnung im Hause W-Straße 1, 2. Stock. Dieses Haus steht im Eigentum der Baugenossenschaft Z. Mit Schreiben vom 23. Dezember 1957 kündigte die Vermieterin die Wohnung auf Ende März 1958 und bot der Mieterin gleichzeitig eine Dreizimmerwohnung im Hause K-Straße 95 als Ersatz an. Die Mieterin hat gegen diese Kündigung rechtzeitig Einsprache erhoben mit dem Antrag, sie als unzulässig zu erklären.

2. Die Kündigung wird ausschließlich damit begründet, daß die Wohnung unterbesetzt sei. Es ist unbestritten, daß die Mieterin seit dem Juni 1957 allein darin wohnt, nachdem zunächst ihre Tochter geheiratet hatte und später ihr Ehemann und ihre Mutter gestorben sind. Zur Entscheidung steht die Rechtsfrage, ob die Tatsache der Unterbesetzung als Kündigungsgrund anzuerkennen sei, wenn gleichzeitig eine kleinere Wohnung als Ersatz angeboten wird.

3. Unterbesetzung einer Wohnung wird in Artikel 32 der Verordnung des Bundesrates über die Mietzinskontrolle und die Beschränkung des Kündigungsrechtes vom 28. Dezember 1956 nicht als Kündigungsgrund erwähnt. Dies heißt jedoch noch nicht, daß die Kündigung unzulässig sei. Artikel 32 nennt nur Beispiele von Fällen, in denen die Kündigung schlechtweg anerkannt werden muß, nämlich bei Vorliegen berechtigter Klagen oder bei Eigenbedarf; durch das Wort «insbesondere» wird indessen zum Ausdruck gebracht, daß daneben auch andere Kündigungsgründe denkbar sind. Treffen die Voraussetzungen von Artikel 32 nicht zu, so ist auf Grund von Artikel 31 unter Abwägung der sich gegenüberstehenden Interessen zu untersuchen, ob die Kündigung nach den Umständen des Falles als gerechtfertigt erscheint.

Die Beschränkung des Kündigungsrechtes ist eine Folge des herrschenden Mangels an Wohnraum. Der Grundgedanke liegt darin, die Mieter vor Obdachlosigkeit zu schützen. Aus praktischen Gründen ist der Mieterschutz allerdings so ausgestaltet, daß der Anspruch des Mieters nicht auf irgendeine, sondern gerade auf die von ihm gemietete Wohnung verstärkt wurde. Bei der Interessenabwägung nach Artikel 31 der zitierten Verordnung muß indessen der erwähnte Zweck des Mieterschutzes, die Bekämpfung der Obdachlosigkeit, stets die Richtlinie bilden.

Die Vermieterin verfolgt, wie alle Wohnbaugenossenschaften, den Zweck, ihren Mietern preiswerte Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Sie trachtet dabei nach einer möglichst guten Ausnützung des zur Verfügung stehenden Wohnraumes. Wenn sie nun der alleinstehenden Mieterin statt einer Vier- eine Dreizimmerwohnung anbietet, um einer größeren Familie die Vierzimmerwohnung überlassen zu können, so handelt sie in Verfolgung ihres statutarischen Zweckes. Sie macht somit ihre eigenen Interessen und nicht nur diejenigen der für den Abtausch in Frage stehenden Familie geltend. Diese Interessen sind gemäß Artikel 31 der maßgebenden Verordnung zu beachten, da kein ausreichender Grund besteht, um unmittelbar materielle Interessen des Hauseigentümers zu berücksichtigen, die ideellen dagegen als belanglos beiseite zu lassen. Hinzu kommt, daß auch das Finanzamt der Stadt Zürich als Subventionsbehörde auf eine möglichst gute Ausnützung der subventionierten Bauten drängt und daß die Genossenschaft gehalten ist, dessen Auffassung Folge zu leisten, soweit nicht eidgenössische oder kantonale Bestimmungen entgegenstehen. Diese Erwägungen und eine Besinnung auf den vorstehend erwähnten Grundgedanken des Mieterschutzes führen dazu, die Unterbesetzung einer Wohnung jedenfalls im subventionierten, gemeinnützigen Wohnungsbau als Kündigungsgrund anzuerkennen, sofern dem Mieter eine Ersatzwohnung angeboten wird, deren Bezug für ihn keine schwerwiegenden Nachteile mit sich bringt.

4. Zur Entscheidung der Frage, ob der von der Vermieterin vorgeschlagene Wohnungsabtausch für die Mieterin schwerwiegende Nachteile mit sich bringe, hat das Mietamt am 14. Februar 1958 einen Augenschein durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, daß sowohl die jetzige Wohnung der Mieterin an der W-Straße 1 als auch die im Tausch angebotene Dreizimmerwohnung an der K-Straße 95 eine gute Besonnung aufweisen. Die Wohnung an der W-Straße 1 liegt mit der Hauptfront (drei der vier Zimmer) gegen Südwesten und erhält daher Sonne vom späten Vormittag bis zum Sonnenuntergang. Bei der Wohnung an der K-Straße 95 zeigt die Fensterfront von zwei Zimmern nach Südosten. Das gegenüberliegende Haus verdeckt die Sonne in den ersten Morgenstunden; von 9 oder 10 Uhr bis gegen 16 Uhr ist die Wohnung indessen der Sonne ausgesetzt. Die Größe der einzelnen Zimmer ist nicht wesentlich verschieden. Der Mietzins ist in einem der Wohnungsgröße entsprechenden Verhältnis niedriger (rund Fr. 1600.— gegenüber Fr. 2052.—). Die Behauptung der Mieterin, das Haus K-Straße 95 liege weitab von einer Tramhaltestelle, ist unzutreffend. Wohl ist die Distanz von der Tramhaltestelle P-Weg um etwa 300 m größer, doch kann dies nicht als ernstlicher Nachteil für die nicht berufstätige und im Gehen keineswegs behinderte Mieterin betrachtet werden. Dazu kommt, daß sich die Autobushaltestelle Z-Straße in nächster Nähe befindet und sich daher für die Mieterin der Weg zum nächsten öffentlichen Verkehrsmittel überhaupt kaum verlängern wird. Richtig ist, daß man vom Balkon der Wohnung W-Straße 1 aus einen wesentlich freieren Ausblick auf Stadt und Umgebung besitzt als von demjenigen der zum Tausch angebotenen Wohnung an der K-Straße 95. Es wäre indessen eine bei der heutigen Wohnungsnot nicht vertretbare Überspannung des Mieterschutzgedankens, wollte man der Mieterin nicht zumuten, diesen kleinen Nachteil in Kauf zu nehmen.

5. Schließlich hat die Mieterin vorgebracht, sie wäre allenfalls bereit, ihre Vierzimmerwohnung im Tausch gegen eine Dreizimmerwohnung aufzugeben, jedoch nicht gegen die Wohnung an der K-Straße 95, sondern nur gegen eine Wohnung an der W-Straße 17, deren Mieter ebenfalls eine größere Wohnung benötige. Dieser Umstand könnte bei der Interessenabwägung von Bedeutung sein, wenn die Vermieterin der Mieterin willkürlich nicht die von ihr gewünschte, sondern eine andere, weniger schöne Dreizimmerwohnung angeboten hätte. Davon kann jedoch keine Rede sein. Abgesehen davon, daß die Wohnung an der W-Straße 17 nach dem Ergebnis des Augenscheins derjenigen an der K-Straße 95 gleichwertig ist, hat die Vermieterin sehr beachtliche, sachliche Gründe, weshalb sie der Mieterin nur die letzterwähnte Wohnung anbietet. Diese ist nämlich heute

von einer Familie M. bewohnt, die aus Mann, Frau, einer 18jährigen Tochter und einem 13jährigen Sohn besteht. Da Sohn und Tochter das Schlafzimmer nicht mehr teilen können, schläft der Sohn beim Vater im Elternschlafzimmer, während die Mutter in der Stube übernachtet. Es liegt auf der Hand, daß dieser Zustand auf die Dauer unhaltbar ist und daß die Familie M. bei der Vergebung einer Vierzimmerwohnung in erster Linie Berücksichtigung verdient. Demgegenüber wohnt in der Wohnung an der W-Straße 17, die Mieterin, die allenfalls zusagen würde, eine Familie mit zwei Kindern im Alter von 7 und 5½ Jahren, die noch auf lange Zeit hinaus im gleichen Zimmer schlafen können, so daß der Bezug einer größeren Wohnung für diese Familie weit weniger dringlich ist.

Aus allen diesen Gründen gehen die Interessen der Vermieterin am vorgeschlagenen Wohnungstausch denjenigen der Mieterin an der Beibehaltung ihrer heutigen Wohnung vor, was zur Abweisung der Einsprache führt.

(Mitteilung des Mietamtes der Stadt Zürich)

AUS DEM VERBANDE

Der Zentralvorstand gewährte in seiner Sitzung vom 12. April 1958 in Olten der Wohnbaugenossenschaft Effretikon-Illnau ein Darlehen aus dem Fonds de roulement. Er bereinigte den Jahresbericht 1957 und besprach die übrigen Geschäfte der Delegiertenversammlung in Basel. Er ließ sich sodann über die öffentliche Wohnbauförderung, insbesondere die Bundesaktion, orientieren. Sobald die Ausführungsbestimmungen des Bundes bekannt sind, sollen die Genossenschaften zu einer Arbeitstagung eingeladen werden. Der Zentralvorstand hält für dringend nötig, daß die Kantone den Wohnungsbau über die Bundesaktion hinaus fördern. Wo nicht schon kantonale Gesetze in Vorbereitung sind, sollten unsere Sektionen dafür sorgen, daß solche sobald als möglich erlassen werden.

Die Sektion Schaffhausen stellte zuhanden der Delegiertenversammlung zwei Anträge, die den Fonds de roulement betreffen. Sie sollen zur Prüfung entgegengenommen werden.

Ferner befaßte sich der Zentralvorstand mit der Vermittlungsstelle für kollektiven Einkauf. Genossenschaften, die Bauprojekte vorbereiten oder größere Erneuerungsarbeiten planen, können beim Sekretariat eine Liste der Artikel, die vermittelt werden, beziehen. *Gts.*

Die innerschweizerischen Baugenossenschaften tagten

Die Sektion Innerschweiz des Verbandes für Wohnungswesen, in welcher alle gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften der innerschweizerischen Kantone zusammengefaßt sind, verband ihre Delegiertenversammlung vom 19. April, nachmittags, in Luzern mit einer Besichtigung genossenschaftlicher Siedlungen. Auf dem Dorfplatz der Eisenbahner-Baugenossenschaft auf Geißenstein orientierte deren Präsident, Großstadtrat A. Weibel, die Delegierten über Gründung und Entwicklung dieser ältesten stadtluzernischen Wohnbaugenossenschaft. Hierauf bildete die neuerstellte erste Etappe der Kolonie Studhalden der ABL das Ziel der Exkursion. Bauten, einzelne Wohnungen und die Heizungsanlagen wurden besichtigt und fanden allgemein Würdigung und Anerkennung.

Die anschließende Delegiertenversammlung im Hotel «Volkshaus», Luzern, hatte unter dem Präsidium von alt Postverwalter Jos. Fries primär die statutarischen Geschäfte zu erledigen. Der Jahresbericht des Vorsitzenden stellte, gesamthaft betrachtet, eine exakte Analyse der Situation dar, wie sie sich im verflossenen Jahr für die Genossenschaften herauskristallisierte unter der Einwirkung der Hypothekarzinserhöhung. Bericht und Rechnung wurden genehmigt, und als Delegierter der Sektion an den Kongreß des Verbandes für Wohnungswesen in Basel Genossenschafter Güngerich, Erstfeld, bestimmt. Neu in die Sektion aufgenommen wurde die Soziale Wohnbaugenossenschaft Horw. Kontrollstelle der Sektion für das Jahr 1958 ist die Baugenossenschaft für SBB-Beamte, Luzern.

Präsident Fries orientierte anschließend über die neue eidgenössische Aktion zur Förderung des Wohnungsbaues und wurde dabei durch Ausführungen von Stadtrat Paul Fröhlich, Präsident der ABL, und Architekt Essig ergänzt. Kritisiert wurden an der Vorlage respektive an den Vorschriften vor allem die zu kleinen Ausmaße der Zimmerräume, weiter die Festlegung der Kosten pro Zimmer auf 11 000 Franken. In letzterer Beziehung sei hauptsächlich in den größern Städten der Betrag auf 12 000 Franken zu erhöhen, während in ländlichen Verhältnissen die Möglichkeit gegeben erscheint, daß sich die Genossenschaften an der Aktion interessieren. Es ist aber notwendig, den Einfluß in den Kantonen und Gemeinden geltend zu machen, damit auf eine Verbesserung des «Berner Entwurfes» hingewirkt werden könne. *W.*

ANTHRAX KOHLENHANDELS-AG. ZÜRICH
Heizöl Kohlen
LÖWENSTRASSE 55 TELEPHON 239135