

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 19 (1944)  
**Heft:** 1

**Artikel:** Die Wohnungsnot und der Mieterschutz  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-101590>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 02.04.2025

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

schafter. Sie rechnet aber auch, und sie muß dies unter den heutigen Verhältnissen, mit der Mitwirkung und finanziellen Unterstützung im Rahmen der geltenden Vorschriften von seiten der öffentlichen Organe und Behörden.

In dieser Zusammenarbeit möge trotz der Not und Ungunst der Zeit eine große und schöne Bauaufgabe zur Verwirklichung kommen, die allen Beteiligten Ehre einlegen und unserer lieben Stadt Bern zur Zierde gereichen wird.  
L. S.

## PROBLEME DER WOHNUNGSNOT

---

### Die Wohnungsnot und der Mieterschutz

Nach den Angaben des Statistischen Amtes der Stadt Zürich ist der Leerwohnungsbestand am 1. November 1943 bei den Vierzimmerwohnungen auf 0,22 und bei den Dreizimmerwohnungen auf 0,21 gesunken. In den Kreisen 4 und 5 sind überhaupt keine Dreizimmerwohnungen mehr erhältlich. Ist es da nicht verwunderlich, wenn ein Mieter, dem gekündigt wird, sich voll Sorge fragt: Was soll ich tun?

#### *Irrtümer*

Vielfach glaubt man, ein Vermieter könne heute überhaupt nicht mehr kündigen. Diese Auffassung ist irrig. Das Kündigungsrecht des Vermieters ist nicht aus der Welt geschafft, es ist nur *beschränkt*. Die Kündigung ist dann zulässig, wenn sie nach den Umständen des Falles als gerechtfertigt erscheint, oder umgekehrt, sie ist unzulässig, wenn sie als ungerechtfertigt bezeichnet werden muß. Ob das eine oder andere zutrifft, darüber entscheidet das Mietamt (Bahnhofplatz 14, II. Stock).

Ofters begegnet man der Meinung, dem Wehrmann im Dienste könne nicht gekündigt werden. Auch dies stimmt nicht. Der Wehrmann im Dienste genießt im Mietrecht weder in materieller noch in formeller Hinsicht einen besonderen Schutz. Eine Erleichterung tritt lediglich für die Fälle ein, wo der Vermieter ohne Kündigung bei Rückstand von Mietzinsen die Ausweisung nach Art. 265 des Obligationenrechts verlangt. Dort kann nach einem Bundesratsbeschuß vom 26. September 1939 der Audienzrichter auf Antrag des Mieters die Ausweisungsfrist angemessen erstrecken, wenn der Mieter glaubhaft macht, daß es ihm infolge der Kriegsergebnisse und ohne sein Verschulden unmöglich ist, den Mietzins sofort voll zu bezahlen.

#### *Rat verhütet Schaden*

Das Mietamt tritt nur in Funktion, wenn der Mieter, dem gekündigt worden ist, dies verlangt. Er kann das Begehren um Unzulässigerklärung der Kündigung mündlich oder schriftlich stellen. Die Einsprache gegen die Kündigung muß spätestens innert 10 Tagen seit Empfang der Kündigung angebracht werden. Diese Frist ist, bei Folge der Verwirkung, genau einzuhalten. Nimmt der Mieter mit dem Vermieter Verhandlungen über einen Rückzug der Kündigung auf, so wird die

Frist dadurch nicht erstreckt; scheitern die Bemühungen und reicht der Mieter aus diesem Grunde sein Begehren um Unzulässigerklärung der Kündigung verspätet ein, so kann das Mietamt die Frist nicht wiederherstellen. Die Frist läuft vom Empfang der Kündigung, das heißt von dem Moment an, in welchem die Kündigung dem Mieter zugänglich ist: läßt der Mieter die Post im Postfach liegen, so beginnt der Fristenlauf nicht etwa vom Tage der Abholung, sondern von dem Tage an, an welchem er die Post hätte in Empfang nehmen können. Der Mieter kann die Kündigung dadurch nicht ungeschehen machen, daß er die Annahme des Kündigungsschreibens verweigert oder der Aufforderung zur Abholung auf der Post nicht nachkommt.

Stellt der Mieter das Begehren um Unzulässigerklärung, so muß er dem Mietamt gleichzeitig das Kündigungsschreiben mit dem Briefumschlag, in welchem dieses übermittelt wurde, und den Mietvertrag einreichen. Nach Eingang der Einsprache lädt das Mietamt den Vermieter und den Mieter zu einem Sühnversuch vor. Mißlingt dieser, so wird zur Hauptverhandlung vor dem dreigliedrigen Mietschiedsgericht vertagt. Ist die Sache spruchreif, so fällt das Mietamt den Entscheid, andernfalls werden noch Zeugen eingenommen. Der Entscheid kann binnen 10 Tagen an die kantonale Justizdirektion, Abteilung Mietsachen, weitergezogen werden. Die unterliegende Partei hat die Kosten zu tragen. Ist ein Mieter über den Gang des Verfahrens nicht im klaren, so möge er sich beim Mietamt erkundigen. Es ist besser, man holt sich vorher Rat, als daß man nachher wegen irgendeines Formfehlers Schaden erleidet und über den heiligen Bürokratiusschimpft.

#### *Einige Grundsätze für die Entscheidung eines Falles*

In der Stadt Zürich sind sämtliche Wohnungen und Geschäftsräume dem Mieterschutz unterstellt. Eine Ausnahme machen lediglich die Einzelzimmer ohne Küchenanteil und die erst nach dem 20. Oktober 1941 bezugsbereit gewordenen Mietobjekte. Ob eine Kündigung als gerechtfertigt oder ungerechtfertigt erscheint, kann erst nach Anhörung beider Parteien und allenfalls nach Durchführung eines Beweisverfahrens gesagt werden. Mieter und Vermieter stellen in der Kanzlei des Mietamtes immer wieder die Frage, ob die Kündigung wohl

geschützt werde oder nicht, und es ist manchmal schwer, ihnen verständlich zu machen, daß eine Antwort nur das Mietschiedsgericht geben könne. Einige Grundsätze, nach denen entschieden werden soll, sind in den Artikeln 5 und 6 des Bundesratsbeschlusses betreffend Maßnahmen gegen die Wohnungsnot vom 15. Oktober 1941 enthalten. Es ist Sache der Praxis, sie zu verfeinern und neue zu entwickeln. Im folgenden soll auf Grund der stadtzürcherischen Praxis hierauf näher eingetreten werden.

Die Vorschrift, daß eine Kündigung als unzulässig erklärt werden kann, wenn sie nach den Umständen des Falles als ungerechtfertigt erscheint, geht von einer Abwägung der Interessen zwischen Vermieter und Mieter aus. Diese wiederum wird von dem allgemeinen Gedanken des Mietnotrechts beherrscht, daß jeder einzelne Mieter angesichts des Mangels an Mietobjekten ein berechtigtes Interesse daran habe, sein bisheriges Mietverhältnis beizubehalten. Diesem allgemeinen und erheblichen Interesse gegenüber genügt es nicht, wenn ein Vermieter aus einer weiter nicht begründeten Animosität gegenüber dem Mieter, aus andern, nicht im Mietverhältnis liegenden, persönlichen Gründen eine Kündigung ausspricht. Will er insbesondere die dem Mieter zur Verfügung stehenden Räume einem andern Mieter zuhalten, so kann er in diesem Willen nur geschützt werden, wenn er in seinen persönlichen oder materiellen Interessen durch das weitere Verbleiben des Mieters erheblich verletzt würde.

Bei Verletzung von Vertragspflichten ist in der Regel der Mieter zunächst in aller Form aufzufordern, diese pünktlicher zu erfüllen unter der Androhung der Kündigung. Erst bei abermaliger Verletzung kann die Kündigung geschützt werden.

Ein Mieter, dem infolge Streits mit andern Mietern gekündigt wird, hat Anspruch darauf, daß die Schuldfrage bezüglich der Differenzen geprüft wird. Die Kündigung des Vermieters gegenüber einem am Streite unschuldigen oder in erheblich geringerem Maße schuldigen Mieter ist ungerechtfertigt. In den Fällen, wo sich zweifelsfrei ergibt, daß zwischen einzelnen Mietern oder Gruppen von Mietern erhebliche Differenzen bestehen, welche die gemeinsame Fortsetzung des Mietverhältnisses aller Mieter als nicht mehr tragbar erscheinen lassen und das Verschulden an den Differenzen nicht einwandfrei als einseitig abgeklärt werden kann, muß dem Vermieter das Recht zugestanden werden, eine Lösung der auf die Dauer unhaltbaren Zustände durch die Kündigung einzelner Mieter herbeizuführen.

Das Mietamt darf in derartigen Fällen dem Vermieter nicht vorschreiben, welchen Mietern oder welcher Gruppe von Mietern gekündigt werden soll, es muß ihm vielmehr das Wahlrecht überlassen.

Ein unseriöser Lebenswandel eines Mieters, der bei Vermieter oder Mitmietern Anstoß erregt, berechtigt den Vermieter zur Kündigung.

Der Bundesratsbeschluß vom 15. Oktober 1941 erklärt, daß eine Kündigung insbesondere dann gerechtfertigt sei, wenn der Eigentümer nachweist, daß er, ohne den Bedarf selbst spekulativ verursacht zu haben, in seinem Hause für sich oder nächste Verwandte eine Wohnung benötigt. Diese Bestimmung findet auch auf die Untermiete Anwendung. Ein Eigenbedarf liegt deshalb vor, wenn der Vermieter der Untermiete, der bisher allein gelebt und aus diesem Grunde die untervermieteten Räumlichkeiten nicht benötigt hat, nunmehr einen Hausstand gründen will. Dagegen liegt kein Eigenbedarf vor, wenn ein Vermieter in dem ihm gehörenden Häuserblock einen Hauswart unterbringen will. Die Vorschrift des Eigenbedarfes bezweckt nämlich den Schutz erheblicher persönlicher Interessen des Vermieters, deren Durchsetzung ungeachtet allfälliger entgegenstehender Interessen sich grundsätzlich rechtfertigt. Eine Aktiengesellschaft kann die Inanspruchnahme von Geschäftsräumen in ihrer Liegenschaft für ihre Tochtergesellschaft nicht auf den Eigenbedarf stützen, da sie mit dieser nicht «verwandt» ist. Dagegen kann sowohl im Falle des Hauswartes wie im Falle der Tochtergesellschaft aus einer allgemeinen Abwägung der gegenseitigen Interessen die Kündigung unter Umständen als gerechtfertigt erscheinen.

Ungerechtfertigt ist die Kündigung, wenn sie erfolgt, weil der Mieter ihm seitens des Vermieters zugemutete direkte oder indirekte Mehrleistungen, denen keine entsprechende Gegenleistung gegenüberstand, abgelehnt oder sich bei der Preiskontrolle beschwert hat. Ein vom Mieter nicht angenommener Mietzinsaufschlag kann so lange nicht als Kündigungsgrund gelten, als die Bewilligung der zuständigen Mietzinskontrollstelle nicht vorliegt.

Das Leben ist so reich, daß es immer schwer hält, präzise Grundsätze aufzustellen, nach denen Konflikte entschieden werden sollen. Das gilt vor allem für den Mieterschutz. Die Fälle sind meistens so verschieden gelagert, daß sich die bange Frage «Kann ich in meiner Wohnung bleiben?» in der Regel nach keinem Rezept beantworten läßt.

K.

## Der Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich

Das Statistische Amt teilt mit:

Die *Wohnungsproduktion* hat sich im abgelaufenen Baujahr (1. Dezember 1942 bis 1. Dezember 1943) gegenüber dem vorjährigen abermals erhöht. Der Nettozuwachs beträgt nämlich 1823 Wohnungen gegen 1750 im Baujahr 1942/43. Davon

wurden 1624 in Neubauten erstellt und 223 durch Umbau gewonnen; 24 Wohnungen wurden abgebrochen. Aber auch der Wohnungsverbrauch war mit 2337 (2143) Wohnungen größer als im Vorjahre. Er übertraf auch die Wohnungsproduktion wiederum ganz bedeutend, so daß der Leerwohnungsvorrat