

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 29 (1954)
Heft: 8

Artikel: Auch bei verbotener Untermiete erstreckt sich das Retentionsrecht des Vermieters nicht auf Gegenstände des Untermieters, sofern dieser seinen Verpflichtungen nachgekommen ist
Autor: R.Sch.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-102710>

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: 16.02.2025

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

des Genossenschaftsgeistes, denn auch die Besatzung, vom Maschinisten bis zum Kapitän, gehörte zur Gemeinschaft der ABL.

Und es wurde ein schöner, ein herrlicher Tag. Mehr und mehr entfaltete die Sonne ihre ganze sommerliche Pracht; ein frischer Wind aus Südwest räumte mit dem letzten gefahrdrohenden Gewölk restlos auf und ließ die Ufer, Höhen und aufragenden Berge links und rechts greifbar nahe erscheinen. Das war wieder die Fahrt über diesen See, wie sie nichts ihresgleichen hat, die Millionen schon begeisterte und Menschen aus aller Welt immer wieder in ihren Bann ziehen wird.

Der Kurs folgte in nicht zu schneller Fahrt dem rechten Ufer, vorbei an Weggis, Vitznau, Gersau, der Treib, an Brunnen und dem Schillerstein, und dann wurden gegenüber dem Rütli – Weihestätte der Eidgenossenschaft und Eigentum der Schulkinder der Schweiz – die Maschinen des Schiffes abgestoppt zum vorgesehenen Halt. Und schon erklangen vom Deck, von vielen hundert kleinen Sängern und Sängerinnen intoniert und vom Handharmonikaorchester begleitet, die ewig-schönen Weisen des Rütliedes weit über das Wasser hin und gegen die stotzigen Felsen. Dann sprach Präsident

Stadtrat Paul Fröhlich zu der stillgewordenen und aufmerksam lauschenden Schar Worte, die dem kindlichen Aufnahmevermögen angepaßt waren, Worte vom Sinn des Rütli, vom Werden der Eidgenossenschaft und von der weiterwirkenden Kraft des Genossenschaftsgedankens.

Nun regten sich andere, kleinere, aber nicht minder regsame Kräfte, jene des Magens, und forderten gebieterisch ihr Recht. Doch dafür war ja vorgesorgt, und es ging an die Verteilung der währschaften Zobigsäcke, deren Inhalt gemeinsam mit einem «Schoggitrunk» allseits aufs beste mundete. Die leibliche Stärkung bewirkte dann ganz allgemein ein Ansteigen der Lebensgeister, und der Betrieb auf dem Schiff stieg um etliche Grade. Unermüdlich musizierte Maestro Fricker mit seinen jungen Handharmonikavirtuosen; Blockflötenklänge ertönten in den zauberhaft schönen Abend, derweil das Schiff heimwärts steuerte, vorbei am Bürgenstock, an Stansstad und Kastanienbaum. Es war wieder so weit, daß die jungen Seefahrer am Pier von den erfreuten Eltern in Empfang genommen werden konnten.

Wir halten es nochmals fest: es war ein schöner, beglückender Tag, ein Tag der Freude ohne jeden Mißton. J. W.

RECHTSFRAGEN

Auch bei verbotener Untermiete erstreckt sich das Retentionsrecht des Vermieters nicht auf Gegenstände des Untermieters, sofern dieser seinen Verpflichtungen nachgekommen ist

Nach Art. 272, Abs. 2, OR erstreckt sich das Retentionsrecht des Vermieters gemäß Abs. 1 auch auf die vom Untermieter eingebrachten Gegenstände, jedoch nur insoweit, als diesem gegenüber das Recht des Untervermieters reicht. Das wird heute dahin ausgelegt, daß sich das Retentionsrecht, sofern der Untermieter seiner Pflicht gegenüber dem Untervermieter nachgekommen ist, auf keine der von jenem eingebrachten Gegenstände beziehen könne.

Wie aber, wenn der Vermieter die Untermiete verboten hat, wie das bei Genossenschaften mit subventionierten Bauten meist der Fall sein dürfte? Wird dadurch die Rechtslage nicht maßgebend zugunsten des Vermieters geändert? Das zürcherische Obergericht hatte zu der Frage zwar nur als Kassationsinstanz Stellung zu nehmen, das heißt es hatte nur zu prüfen, ob die Auffassung des Einzelrichters vertretbar sei. Seine eingehenden Erwägungen dürfen aber doch wohl dahin ausgelegt werden, daß es das angefochtene Urteil nicht bloß als nicht gegen klares Recht verstoßend ansah, sondern daß es auch bei freier Überprüfung in gleicher Weise entschieden hätte (Urteil vom 6. Januar 1954, ZR 1954, Nr. 5). Da sich das Urteil einerseits in Gegensatz zu Entscheiden anderer Gerichte (zum Beispiel Genfs) stellt und andererseits zumindest für die zürcherische Praxis wegleitend werden dürfte, seien die wesentlichen Erwägungen hier wiedergegeben, mit dem Bemerkens, daß zumindest die erste auch dem Berichterstatter überzeugend scheint; die zweite dürfte die tatsächlichen Verhältnisse etwas wenig berücksichtigen.

Das Gericht ging davon aus, daß die vom Gesetz getroffene Lösung weniger auf streng logischen Ableitungen beruht, als vielmehr auf einer Abwägung der Interessen. Während das Gesetz im allgemeinen demjenigen, welcher einem Mieter einen Gegenstand überläßt, zumutet, den guten Glauben des Vermieters zu zerstören, um dessen Zugriff auf den

eingebrachten Gegenstand abzuwenden, wird der Untermieter, wie erwähnt, sofern er wenigstens seiner Mietzahlungspflicht nachgekommen ist, besser gestellt. Die verschiedene Behandlung rechtfertigt sich wohl dadurch, daß der gewöhnliche Dritte nach Art. 273 OR dem Mieter die eingebrachten Sachen «anvertraut» hat, weshalb der auch im Sachenrecht vorherrschende Grundsatz des Schutzes des guten Glaubens desjenigen, welcher sich auf die Besitzverhältnisse verläßt, zur Anwendung kommt. Der Untermieter aber vertraut dem Untervermieter die Sachen nicht an, sondern bringt sie zur Eigenbenutzung ein. Dieser Grund der Besserstellung trifft aber auch bei verbotener Untermiete zu. Dies einmal deshalb, weil der Untermieter in der Regel in den Mietvertrag zwischen dem Vermieter und dem Untervermieter keinen Einblick erhalten kann und dazu auch nicht verpflichtet ist; ein etwaiges Verbot der Untermiete wird ihm daher häufig verborgen bleiben. Er muß sich deshalb darauf verlassen können, daß die eingebrachten Gegenstände im Falle der Erfüllung seiner Pflichten gegenüber dem Untervermieter auf keinen Fall der Retention unterliegen; müßte er gewärtigen, daß sie wegen fehlender Gestattung der Untermiete doch in Anspruch genommen würden, so verlöre die vom Gesetz erstrebte Besserstellung weitgehend ihren Sinn.

Die vom Gesetz getroffene Lösung in bezug auf die Stellung des Untermieters im allgemeinen dürfte aber auch dadurch gerechtfertigt sein, daß der Vermieter in der Regel von der Untermiete Kenntnis erhalten wird und daher in der Frage des Eigentums der vom Untermieter eingebrachten Gegenstände bei genügender Aufmerksamkeit kaum guten Glaubens sein kann. Auch hier besteht aber kein grundsätzlicher Unterschied, ob erlaubte oder unerlaubte Untermiete vorliege. Der Umstand, daß die Untermiete nicht verboten ist, bedeutet noch nicht, daß ein Untermieterverhältnis tat-

sächlich bestehen müsse. Gleichgültig, ob sie erlaubt sei oder nicht, wird daher der Vermieter bei der Kreditgewährung prüfen müssen, ob die eingebrachten Gegenstände einem Untermieter oder einem gewöhnlichen Dritten gehören, was ihm bei der übungsgemäßen Beaufsichtigung des Mietobjektes, selbst wenn er nicht darin wohnt, auch möglich sein wird. Dabei wird ihm das Vorhandensein eines Untermieters, sofern er seinen Kredit schon auf die von ihm eingebrachten Gegenstände stützt, kaum verborgen bleiben können. Daß er sich darauf verlassen dürfe, da Untermiete verboten sei,

könnten die betreffenden Gegenstände auch keinem Untermieter gehören, ist um so weniger anzunehmen, als ja das Verbot der Untermiete regelmäßig nicht zur Verbesserung der Rechtsstellung des Vermieters in diesem Sinne, sondern aus andern Überlegungen heraus ausgesprochen wird.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, daß sich in bezug auf die streitige Frage zwar aus dem Gesetzeswortlaut nichts Entscheidendes ergibt, daß aber dem Gericht der Schutz der Interessen des Untermieters hier eher als dringender erscheint als jener des Vermieters. *Dr. R. Sch.*

Der Vermieter hat bei Rückgabe der Wohnung ohne Verzug zu prüfen, ob der Mieter der Reinigungspflicht nachgekommen ist, und gegebenenfalls deren Mängel zu beanstanden

Es besteht keine Gesetzesbestimmung, die ausdrücklich vorschreiben würde, innert welcher Frist der Vermieter mangelhafte Reinigung der Wohnung durch den Mieter rügen müsse, wenn dieser die Wohnung räumt. Brunner vertritt in seinem bekannten «Mietrecht» (2. Aufl., S. 612) die Auffassung, es genüge, wenn der Vermieter die Schlüssel entgegennehme, und es sei Sache des Mieters, sich den Beweis für ordnungsgemäße Reinigung zu sichern, um sich gegen etwaige spätere Bemängelungen zu decken.

Das Obergericht des Kantons Zürich hatte als Kassationsinstanz über den Einzelrichter des gemeinsamen Schiedsgerichtes des Hauseigentümerverbandes und des Mietervereins der Stadt Zürich Gelegenheit, über diese Frage zu befinden. Dem Urteil (vom 27. Januar 1954, ZR 1954 Nr. 3) lag folgender Tatbestand zugrunde:

R. räumte am 26. März 1953 die Wohnung, ohne daß die Vermieterin den Reinigungszustand beanstandet hätte. In der dem frühern Mieter am 23. Juli 1953 zugestellten Abrechnung über dessen «Garantiedepot» belastete sie ihn jedoch mit Fr. 100.— für Nachreinigungsarbeiten. R. bestritt seine Ersatzpflicht und machte geltend, die Vermieterin habe einen allfälligen Anspruch verwirkt, weil sie den Reinigungszustand früher hätte beanstanden müssen.

Das Obergericht entschied — unter Hinweis auf ein bundesgerichtliches Urteil aus dem Jahre 1921, BGE 47 II Nr. 16 —, *den Vertragsbestimmungen über die Reinigungspflicht komme werkvertraglicher oder zumindest werkvertragsähnlicher Charakter zu*. Deshalb fänden auch die entsprechenden Bestimmungen über die Mängelrüge, Art. 367 ff. OR, Anwendung, so daß also der Vermieter verpflichtet ist, «sobald es nach dem üblichen Geschäftsgang tunlich ist», den Reinigungszustand zu prüfen und gegebenenfalls zu beanstanden. Erhebt der Vermieter innerhalb dieses Zeitraumes, der somit ein kleiner ist, keine Beanstandungen, so darf der Mieter in guten Treuen annehmen, jener betrachte die Reinigung als genügend und eine Beweissicherung, deren Kosten der Mieter zu tragen hätte, erübrige sich; dies um so mehr, als die Beweislast im Streitfalle dem Vermieter obliegt.

Da in unserm Falle die beklagte Vermieterin den Reinigungszustand in der Zeit vom 26. März bis zum 23. Juli nicht gerügt hatte, mußte in entsprechender Anwendung von Art. 370, Abs. 2, OR die vom Kläger vorgenommene Reinigung als genehmigt gelten, und die Beklagte konnte aus deren angeblichen Mangelhaftigkeit keine Ansprüche ableiten. *Dr. R. Sch.*

ALLERLEI TECHNISCHES

Berechnung von Annuitäten

Die Zeit ansehnlicher Barsubventionen an genossenschaftliche Bauvorhaben scheint, wenigstens für abschbare Frist, vorüber zu sein. Nicht aber trifft dies zu in bezug auf die Wohnungsnot. Die neunmalklugen volkswirtschaftlichen Ärzte stehen am Bett des von langer Krankheit heimgesuchten Patienten. Die Diagnose ist bald gestellt: Wohnungsnot, Wohnungsmangel, Wohnungsknappheit, zu hohe Mieten auf der einen, Vorkriegsmieten, Subventionen auf der anderen Seite.

Der einfachste Weg ist versperrt. So sucht man denn krampfhaft nach weiteren Möglichkeiten und findet sie unter anderem in den Darlehen, mit und ohne Verzinsung, mit und ohne bestimmten Rückzahlungstermin. Man vergißt dabei allerdings eine Kleinigkeit. Es gilt nämlich auch und sogar ganz besonders unausweichlich auf finanziellem Gebiet die Tatsache, daß man den Bären nicht waschen kann, ohne sein Fell naß zu machen. Auf unsere Frage übertragen: Man wird den Wohnungsmangel kaum je aus der Welt schaffen können,

ohne in irgendeiner Form Opfer zu bringen. Bald sind es Barsubventionen, bald, wie oben erwähnt, bestimmte Formen von Darlehen, bald ein reduzierter Landpreis, bald Befreiung von Werkgebühren, bald auch Zuschüsse an die Mietzinse, bald wieder eine bestimmte Primitivität in der Ausführung von Wohnbauten. Kurz, irgendwo muß die «teure Pfeife» bezahlt werden.

Eines der Mittel, mit denen man nach Sistierung der Barsubventionen dem Wohnungsbau glaubt wesentlich helfen zu können, ist das Annuitätendarlehen. Diese Darlehensform besteht bekanntlich darin, die Schuldsumme durch gleichbleibende Jahresleistungen in einer zum voraus bestimmten Frist zu tilgen. Dabei sinkt der Zinsanteil mit wachsender Abzahlung immer mehr zurück, so daß gegen Ende der Abzahlungsfrist immer größere Tilgungen geleistet werden können. Der Vorteil bei dieser Methode der Schuldentilgung besteht offenbar darin, daß man mit gleichbleibender Leistung rechnen