

Zeitschrift: Zeitschrift für öffentliche Fürsorge : Monatsschrift für Sozialhilfe : Beiträge und Entscheide aus den Bereichen Fürsorge, Sozialversicherung, Jugendhilfe und Vormundschaft

Herausgeber: Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe

Band: 66 (1969)

Heft: 6

Artikel: Wie die Notlage des Mieters ausgenützt wird

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-839374>

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: 15.03.2025

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

Am 9. November 1968 machte der Altersklub deshalb eine Eingabe an den Gemeinderat, er möchte ihm doch ein solches Lokal bereitstellen. Und was niemand erwartet hatte, traf ein: Bereits am 13. Dezember 1968 beschloß der Gemeinderat unter Führung von Fürsorgechef Hans-Ruedi Meier, dem Klub ein solches Lokal in der Überbauung an der Fadmatt zu mieten, wobei die Gemeinde auch Heizung und Elektrizität übernimmt. Dem Altersklub blieb es überlassen, den Klubraum einzurichten. Dabei kamen ihm Stiftungen zugute: Der Frauenverein Urdorf spendete 500 Franken, Globus die Stühle, Jelmoli das Material für die Polster und Oscar Weber das Geschirr. Dann machten sich fleißige Hände daran, und heute präsentiert sich das Klublokal frisch und farbig, kurz: freundlich. Auf der Wiese vor dem Parterrelokal kann ebenfalls gestuhlt werden.

Prominenz kam zur samstäglichen Einweihung: Die Kantonale Stiftung für das Alter war vertreten, Leiter der Altersplanung im Kanton, Turnlehrerinnen, die sich mit dem Altersturnen beschäftigen und damit großen Erfolg haben (das Altersturnen wird in Urdorf rege benützt), der Gemeinderat kam fast in corpore, Gemeindepräsident «Köbi» Lips sprach den Betagten die immerwährende Unterstützung der Gemeinde aus, und Initiant Dr. Fritz Imboden legte in einem Vortrag die Gründe dar, weshalb die Betagten aktiviert werden müßten, und dankte der Gemeinde für die Schnelligkeit, mit der sie die Alterswünsche berücksichtigte. Manch große Stadt könnte sich wahrlich am Willen der Urdorfer Behörden, etwas zu tun, ein Beispiel nehmen.

Zwei Schüler spielten mit Akkordeon und Schlagzeug musikalische Einlagen, die auch Betagten gefallen, der Klub sang frohe Lieder, und dazwischen rezitierten die Mitglieder lustige Gedichte. Man ist fröhlich im Altersklub Urdorf und wird es in Zukunft noch mehr sein können und dürfen: Im eigenen Klublokal, das drei Verwalterinnen in ihre Obhut genommen haben (lesen Sie dazu unsere Vorschau in der letzten Samstagnummer mit den dazugehörenden Adressen).

Auf dem Programm des «Komitees» (das ist so eine Art Vorstand) stehen für die nächste Zeit Vorträge, Filme, Reisen, Ferien für Betagte, Gruppengespräche, Basteln, Malen und nicht zuletzt... Turnen!

Eine lebendige Gemeinschaft von Betagten weiß mit der Freizeit etwas anzufangen. Das Beispiel Urdorf sollte Schule machen. *René Begert*

(Bericht im «Volksrecht» 115 aus der stark wachsenden Landgemeinde Urdorf ZH, die 1960 noch 3800 Einwohner hatte und heute der 8000-Grenze entgegengeht.)

Wie die Notlage des Mieters ausgenützt wird

Fürsorgeämter aufgepaßt!

Es liegt uns keineswegs daran, in Schwarz-Weiß-Malerei zu machen. Viele Vermieter sind sich ihrer sozialen Verantwortung durchaus bewußt und zu anständig, um ihre stärkere Position auf dem heutigen Wohnungsmarkt auszunützen. Daneben gibt es aber leider allzu viele andere, die den Mieter einem rücksichtslosen Diktat unterwerfen. Und da dieser unbedingt auf eine Wohnung angewiesen ist, bleibt ihm nichts anderes übrig, als sich dem Diktat zu beugen. Als typisch können hier die öfters vorgenommenen *Vertragsänderungen* gegenüber dem zwischen dem Hauseigentümerverband und einzelnen Mieterverbänden abgeschlossenen *Normalmietvertrag* gelten. So sind zum Beispiel im vorgedruckten Mietvertrag gewisser

Immobilien-gesellschaften und Liegenschaftsverwaltungen folgende Änderungen enthalten, die sich nachteilig für den Mieter auswirken:

«Zur Sicherstellung aller Ansprüche aus dem Mietverhältnis hinterlegt der Mieter ... Franken, welches Depot *unverzinslich* ist und während der ganzen Vertragsdauer unverändert bleiben muß.»

Die zinslosen Kauttionen betragen nicht selten 1000 Franken und mehr. Welch «hübschen» Zinsertrag große Immobilien-gesellschaften derart auf dem Buckel der Mieter einstreichen, läßt sich leicht ermessen.

«Für allfällige Renovationen und andere Arbeiten, welche nach Mietantritt durchgeführt werden müssen, hat der Mieter *keinen Anspruch auf Schadenersatz* oder Entschädigung für Reinigungsarbeiten.»

Der Mieter hat also den vollen Mietzins zu erbringen, auch wenn zum Beispiel Zimmer während einer bestimmten Dauer wegen Renovationen nicht oder nur teilweise benützt werden können.

«Bei nicht restloser Fertigstellung der Mietsache auf den Bezugstermin kann vom Mieter weder eine Mietzinsreduktion noch eine andere Entschädigung geltend gemacht werden.»

Das widerspricht dem Grundsatz, daß die Mietzinspflicht erst zu laufen beginnt, wenn das Mietobjekt in vertragsgemäßem Zustand zur Verfügung steht. Vom Mieter wird auch dann, wenn der Vermieter seine Leistung gemäß Vertrag nur teilweise erbringt, die volle Vertragsleistung verlangt.

«Das Beheben von Verstopfungen bei Klosetts, Badewannen, Schüttstein und Waschbecken *jeder Art* geht zu Lasten des Mieters.»

Solche Verstopfungen können auch ohne Verschulden des Mieters eintreten. Nach den obligationenrechtlichen Haftpflichtgrundsätzen ist eine Partei nur für selbstverschuldete Handlungen schadenersatzpflichtig.

«Der Hausmeister ist befugt, die Boiler alle 4 Jahre oder bei Wohnungswechsel *zu Lasten des Mieters* reinigen und entkalken zu lassen.»

Darüber ist im Normalmietvertrag nichts enthalten. Die Praxis ist jedoch die, daß das Entkalken von Boilern zu Lasten des Vermieters geht, da es sich um gewöhnliche Unterhaltsarbeiten handelt.

«Werden die Bestimmungen des Mietvertrages oder der Hausordnung mißachtet und bleibt die schriftliche Mahnung erfolglos, so ist der Vermieter zur sofortigen Auflösung des Mietverhältnisses und Schadenersatz berechtigt.»

Somit könnte ein Mietverhältnis wegen eines geringen Verstoßes gegen die Hausordnung nach erfolgter Abmahnung aufgelöst werden, währenddem nach dem Normalvertrag unter den obigen Voraussetzungen nur eine gerichtliche Auflösung in Frage kommt.

«Zu Lasten des Mieters sind alle kleineren Reparaturen, die nicht mehr als 2% des Jahreszinses kosten.

Bei einer vorzeitigen Auflösung des Mietverhältnisses wird eine Entschädigung von 5% des Jahreszinses zuzüglich Insertionskosten berechnet.»

Auch hier weiß sich der Vermieter in Abweichung vom Normalvertrag erhebliche Vorteile zu sichern.

«Für die Instandstellungskosten allfällig beschädigter Fußböden hat der Mieter aufzukommen. Bei Parkettböden ist nebst den Kosten des Abschleifens zusätzlich eine Entschädigung von 50% des Neuwertes zu bezahlen. Bei Linolböden und ähnlichen Belägen, wo eine Reparatur nicht möglich ist und sich ein sofortiger Ersatz nicht aufdrängt, beträgt die vom Mieter zu leistende Minderwertentschädigung ebenfalls 50% des Neuwertes.»

Eine Entschädigung der Hälfte des Neuwertes geht viel zu weit. Insbesondere wird dabei das Alter des Bodens nicht berücksichtigt, was einem gerichtlich anerkannten Grundsatz widerspricht.

Der Mieter wird oft nicht bloß dadurch benachteiligt, daß der Normalmietvertrag durch ungünstige Bestimmungen ergänzt wird, sondern ebenso durch Streichung günstiger Vertragsklauseln. So wird etwa die Schiedsgerichtsklausel ausgeklammert. Dies ist für den Mieter vor allem dann nachteilig, wenn er eine Kaution geleistet hat und den kostspieligen ordentlichen Prozeßweg beschreiten muß, um die Kaution oder einen Teil derselben zurückzuerhalten.

Wie Mietämter bestätigen, kommen in der Praxis immer wieder Kündigungen von Neubauwohnungen ohne Angabe eines wirklichen Grundes vor. Bekannt ist auch, daß an gewissen Mietobjekten 10, 20 und 30 Jahre lang keinerlei Renovationen durchgeführt werden; die Mietzinse jedoch klettern ständig höher.

Diese wenigen Beispiele, die ergänzt werden könnten, zeigen hinreichend, daß der Mieter die schwächere Vertragspartei ist. Ein *wirksamer Kündigungsschutz* drängt sich daher auf, und zwar nicht nur als Übergangslösung, sondern als Bestandteil des ordentlichen Rechts. Auch bei erheblich größerem Leerwohnungsbestand wird es nämlich immer wieder Teilmärkte geben, auf denen ein Ungleichgewicht besteht. Damit wären dauernd gewisse Mieter in Gefahr, überfordert zu werden. Welche Situation entstände, wenn die Mieter ab 1. Januar 1970 völlig dem freien Spiel der Marktkräfte ausgeliefert wären, läßt sich unschwer aus dem folgenden Passus eines Kündigungsbriefes erahnen:

«Hiermit teilen wir Ihnen mit, daß wir gezwungen sind, Ihnen am 1. Januar 1970 auf den 31. März 1970 zu kündigen. Der Grund zu diesem Schritt ist Ihnen bekannt. Auf den 1. Januar 1970 fällt der Kündigungsschutz dahin und die Mietzinse können beliebig erhöht werden, weil gleichzeitig die Mietzinsüberwachung aufgehoben wird.»

Soll der Mieter wirklich zum Freiwild werden?

König Alkohol

Prophylaxe ist wichtig

«Was soll ich fortan tun im Falle von alkoholkranken Patienten? Ich hatte bisher mit solchen nur Mißerfolge?» Diese Frage eines Arztes stammt aus dem Tätigkeitsbericht 1968 der Schweizerischen Zentralstelle gegen den Alkoholismus, Lausanne. Sie schreibt dazu weiter: «Leider steht dieser Arzt mit seiner Feststellung nicht allein da. Wenn ein Alkoholkranker sich an den Arzt oder den Fürsorger wendet, ist seine Sucht bereits stark fortgeschritten, so daß die Behandlung langwierig und von Rückfällen begleitet ist.»

Wie kaum bei einer anderen Krankheit ist es gerade beim Alkoholismus von ausschlaggebender Bedeutung, daß eine fachmännische Behandlung und Beratung – durch einen auf diesem Gebiet erfahrenen Arzt und durch die Fürsorgestelle für Alkoholgefährdete oder den Sozialmedizinischen Dienst – so frühzeitig als nur möglich einsetzt, damit Aussicht auf Heilung besteht.

Verschiedene Indizien lassen darauf schließen, daß heute für die Schweiz mit einer Zahl von 100 000 *Alkoholikern* gerechnet werden muß. Es wird dies unter anderem auch bestätigt von Prof. Dr. med. K. Bättig, Institut für Hygiene und Arbeitsphysiologie ETH, Zürich, in seiner Studie «Zum Problem des Alkoholismus in der Schweiz». Die Zahl der von den Fürsorgestellen für Alkoholgefährdete und den Sozialmedizinischen Diensten erfaßten Fälle beträgt jedoch nur 27 000, d. h. etwa ein Viertel aller behandlungsbedürftigen Alkoholgefährdeten der Schweiz.