

Das Schiedsgericht der Basler Wohngenossenschaften

Autor(en): **Fr.N.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **13 (1938)**

Heft 1

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-101125>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Es ist nicht möglich, hier auf Details einzugehen, da sich nur der Ortskundige aus den vielen Straßen- und Häusernamen eine richtige Vorstellung zu bilden vermag.

Besser als Beschreibungen zeigen die Skizzen, was für überraschend schöne Stadtbilder im Rahmen des Möglichen liegen, und es ist den Genfern dringend zu wünschen, daß diese Perspektiven bald Wirklichkeit werden.

Es ist noch nicht definitiv festgelegt, was für einen Zweck einzelne projektierte größere Gebäulichkeiten erfüllen sollen; geplant ist eine große gedeckte Markthalle, ein Hallenschwimmbad, eine Großgarage; auch ist eine große Grünanlage vorgesehen, welche sich hinter der bekannten Alhambra hinziehen soll usw. usw.

Auch dieses neue Projekt verschont die Altstadt von gewaltsamen Straßendurchbrüchen und sieht nur Verbesserungen bestehender Straßenzüge vor. Es soll der Altstadt, welche auch die Verwaltungseinrichtungen von Stadt und Kanton beherbergt, der Charakter einer ruhigen, vornehmen Wohnstadt gewahrt werden. Große, breite und lärmige Verkehrsstraßen würden in diesem bevorzugten Wohnviertel nur als störend empfunden.

So darf die vorgesehene Ueberbauung und Aenderung in der Altstadt, die ihrer topographischen Eigentümlichkeit und ihrem geschichtlichen Wert gerecht zu werden versucht, als ein weiterer Schritt zur Lösung des gar nicht leichten Problems der Genfer Altstadt-sanierung angesprochen werden.

Das Schiedsgericht der Basler Wohngenossenschaften

Stellt mir da kürzlich ein Uneingeweihter folgende Frage: »Ja, wozu braucht ihr denn bei den Wohngenossenschaften ein eigenes Gericht? Meinungsdivergenzen irgendwelcher Art werden doch einfach bei den Verwaltungen oder in den Generalversammlungen besprochen und durch Mehrheitsbeschluß wird dann bestimmt, wer recht hat.«

So einfach ist die Sache nun doch nicht, denn es gibt auch bei den Wohngenossenschaften im Rahmen der Statuten umstrittene Rechtsfragen, welche nicht durch das Zufallsmehr z. B. einer Generalversammlung entschieden werden sollten. Betrachten wir einmal folgenden Fall:

Der Vorstand der Wohngenossenschaft A hat das Mitglied X aus der Genossenschaft ausgeschlossen und ihm den mit der Genossenschaft bestehenden Mietvertrag über eine Wohnung auf den nächstmöglichen Termin gekündigt. Der Genossenschafter X glaubt sich durch diesen Beschluß in seinen Rechten verletzt und rekurriert dagegen, wie dies früher nach den Statuten der meisten Basler Wohngenossenschaften möglich war, an die Generalversammlung. Er beruft sich in seinem Rekurs an das durch die Statuten den Mitgliedern garantierte unkündbare Mietrecht und bestreitet die ihm durch den Vorstand vorgeworfenen Verletzungen der Statuten oder des Mietvertrages. Die Generalversammlung, welche von 100 Genossenschaftern und Genossenschafterinnen besucht ist, soll nun das Recht finden, sie soll prüfen, ob der Vorstand bei der Untersuchung des Falles X richtig vorgegangen ist; sie soll Belastungs- und Entlastungszeugen abhören und dann das endgültige Urteil fällen.

Wer schon die Behandlung solcher Rekurse durch Generalversammlungen miterlebt hat, wird bei ruhiger Ueberlegung sicher nicht überzeugt sein, daß dieses »Massengericht« objektiv immer das Recht gefunden hat; Sympathie und Antipathie haben oft den Ausschlag gegeben.

Es sei dem Leser überlassen, einen bestimmten Fall auf Grund des vorstehend skizzierten Verfahrens zu durchgehen; er wird gewiß die Ueberzeugung gewinnen, daß hier etwas unserem Rechtsempfinden widerspricht.

Solche Ueberlegungen und die praktischen Erfahrungen haben bei der Gründung des Bundes der Basler Wohngenos-

senschaften u. a. dazu geführt, daß in den Statuten die Schaffung eines Schiedsgerichts für die Wohngenossenschaften vorgesehen wurde. Die Statuten vom Jahre 1929 enthalten hierzu folgende Bestimmungen:

§ 24. *Das Schiedsgericht, bestehend aus mindestens drei Mitgliedern, wird von der Generalversammlung auf die Dauer von drei Jahren gewählt. Vorstandsmitglieder dürfen ihm nicht angehören. Die Mitglieder des Schiedsgerichts sind wieder wählbar. Das Schiedsgericht konstituiert sich selbst und bestimmt das anzuwendende Verfahren.*

§ 25. *Das Schiedsgericht entscheidet über die Anfechtung von Beschlüssen von Genossenschaftsorganen, welche den sozialen Zweck einer Wohngenossenschaft oder die finanziellen Grundlagen einer gesunden wohngenossenschaftlichen Wirtschaft in Frage stellen. Solche Einsprachen sind innert vierzehn Tagen schriftlich zuhanden des Schiedsgerichts einzureichen, sofern die Statuten der betreffenden Genossenschaft dieses Rekursrecht vorsehen.*

Das Schiedsgericht ist ferner zuständig für die Schlichtung und Entscheidung von Streitigkeiten, die im Einverständnis der streikenden Parteien seiner Entscheidung unterbreitet werden.

Außerdem ist das Schiedsgericht zuständig für Entscheide, welche ihm durch diese Statuten oder durch die Organe des Vereins zugewiesen werden.

§ 26. *Die Entscheide des Schiedsgerichtes sind endgültig. Ihre Anfechtung auf dem Wege des ordentlichen Zivilprozesses ist ausgeschlossen.*

Diese Bestimmungen sind noch sehr allgemein gefaßt, denn man wollte mit dieser neuen Institution zuerst einmal Erfahrungen sammeln, und es war auch abzuwarten, ob die Genossenschaften die ihnen bisher zustehenden Kompetenzen an ein außerhalb ihrer Organisation stehendes Organ abtreten würden.

Die Entwicklung der letzten Jahre hat nun gezeigt, daß diesem über den einzelnen Genossenschaften und außerhalb der ordentlichen Gerichtsorganisation stehenden genossenschaftlichen Schiedsgericht viel Verständnis entgegengebracht

wurde. Manche Genossenschaften haben bei Statutenrevisionen in das neue Statut die Bestimmungen über das Schiedsgericht aufgenommen; andere rufen das Schiedsgericht an und anerkennen dessen Urteile, ohne durch entsprechende statutarische Bestimmungen dazu verpflichtet zu sein. Als Beispiel seien hier die von einer Wohngenossenschaft in ihre Statuten aufgenommenen Bestimmungen erwähnt. Diese lauten:

§ 19. Ein ausgeschlossenes Mitglied hat das Recht, innert 14 Tagen, vom Erhalt der Erklärung des Ausschlusses an gerechnet, den Entscheid des Schiedsgerichts des Vereins für Wohnungswesen und Bund der Wohngenossenschaften Basel anzurufen. Vor dem Schiedsgericht hat der Ausgeschlossene das Recht, seine Beschwerde neben dem Vertreter des Vorstandes persönlich vorzutragen. Der Entscheid des Schiedsgerichts ist endgültig. Bis dahin ruhen die Mitgliederrechte des Ausgeschlossenen.

Die Anfechtung des Ausschlusses auf dem Wege des Zivilprozesses und die Nachprüfung der zum Ausschluß führenden Gründe durch den Richter sind ausgeschlossen.

§ 34. Das Schiedsgericht des Vereins für Wohnungswesen und Bund der Wohngenossenschaften Basel kann in folgenden Fällen angerufen werden:

- a) beim Ausschluß eines Mitgliedes aus der Genossenschaft;
- b) bei Beschlüssen der Genossenschaftsorgane, welche den sozialen Zweck der Genossenschaft oder die finanziellen Grundlagen einer gesunden genossenschaftlichen Wirtschaft in Frage stellen.

Rekursberechtigt sind sowohl die einzelnen Genossenschaftler wie auch die Organe der Genossenschaft. Ein Rekurs ist innert 14 Tagen nach einem erfolgten Beschlusse dem Vorstand des Vereins für Wohnungswesen und Bund der Wohngenossenschaften Basel schriftlich einzureichen. Die be-

teiligten Genossenschaftsorgane haben für die Verhandlungen beim Schiedsgericht eine Vertretung zu ernennen.

Der Entscheid des Schiedsgerichts ist für die Parteien endgültig verbindlich und kann nicht weitergezogen werden.

Ueber die heutige Organisation und die Tätigkeit dieses Schiedsgerichts ist folgendes zu berichten:

Das Gericht besteht heute aus einem Gerichtspräsidenten des Basler Gerichts als Vorsitzendem und den notwendigen Beisitzern und Ersatzmännern. Eine besondere Prozeßordnung wurde bis heute noch nicht aufgestellt; das Schiedsgericht lehnt sich in seinem Verfahren an die Zivilprozeßordnung des ordentlichen Gerichtes an.

Ueber die Tätigkeit kann erfreulicherweise gesagt werden, daß das Schiedsgericht nicht gar oft in Funktion treten muß. Man sieht daraus, daß bei den Wohngenossenschaften in wichtigen Angelegenheiten vermutlich gar nicht so viel gestritten wird. Bei den zur Behandlung kommenden Fällen handelt es sich meist um Ausschlüsse aus der Genossenschaft und Mietvertragskündigungen, dann kommen auch Fälle von Forderungen für außerordentliche Instandstellungskosten oder betreffend Auszahlung des Anteilscheinkapitals zur Aburteilung. Nicht immer wurden die Streitfälle durch Urteil erledigt; manchmal konnte das Gericht einen Streit durch einen Vergleich aus der Welt schaffen.

Es ist nun beabsichtigt, bei der durch das neue Genossenschaftsrecht notwendig gewordenen Neubearbeitung der »Normalstatuten für Wohngenossenschaften« die Bestimmungen über das Schiedsgericht auf Grund der Erfahrungen etwas eingehender zu fassen.

Durch die Schaffung eines Schiedsgerichtes haben die Basler Wohngenossenschaften erreicht, daß eigentlich alle im Leben einer Wohngenossenschaft auftretenden zivilrechtlichen Fragen durch ihr eigenes Gericht behandelt und entschieden werden können.

Fr. N.

BAUFRAGEN

Erneute Arbeitsbeschaffungsaktion für das Baugewerbe im Kanton Zürich

(Korr.) Mit Datum vom 9. Dezember 1937 hat der Regierungsrat des Kantons Zürich beschlossen, gestützt auf die Arbeitsbeschaffungsaktion des Bundes über die Subventionierung von Umbauten, Reparatur- und Renovationsarbeiten an Privatbauten, die bereits im letzten Jahre durchgeführte Aktion auch über den Winter 1937/38 fortzusetzen. Es dürfen aber weiterhin nur Bauvorhaben berücksichtigt werden, die ohne öffentliche Beiträge nicht oder erst erheblich später ausgeführt würden. Die neue Renovationsaktion wird zunächst auf alle Gemeinden ausgedehnt, deren Arbeitslosenziffer über 2 Prozent beträgt. Voraussichtlich kommt die Dauer der neuen Arbeitsbeschaffungsaktion nach der Beanspruchung des zur Verfügung stehenden Kredites und nach der Entwicklung der Arbeitslosigkeit im Baugewerbe in Frage. Deshalb kann die Aktion jederzeit eingestellt werden, wenn die Verhältnisse es rechtfertigen und auf Gemeinden mit besonders ausgesprochener Arbeitslosigkeit konzentriert werden. In erster Linie kommen die Gesuche derjenigen Subventionsnehmer in Betracht, die erklären, mit den Arbeiten sofort nach erfolgter

Beitragszusicherung zu beginnen. Für die Aktion kommen folgende Voraussetzungen in Frage: Umbauten, Reparatur- und Renovationsarbeiten an Liegenschaften von Privaten. Typische Arbeiten sind Außen- und Innenrenovationen sowie Umbauten bestehender Gebäude und Räume zu Werkstätten, Garagen, Waschküchen. Arbeiten, die bereits ausgeführt oder in Ausführung begriffen sind, werden nicht subventioniert. Die Kostensumme der subventionsfähigen Arbeiten muß wenigstens Fr. 300.— betragen. Hat der Gesuchsteller ein Einkommen von über Fr. 10 000.—, so müssen die subventionsfähigen Baukosten wenigstens Fr. 600.— betragen. Bauvorhaben natürlicher Personen mit einem Einkommen von über Fr. 20 000.— und Bauvorhaben juristischer Personen werden nicht subventioniert.

Nicht subventionsfähig sind folgende Bauvorhaben: Bloße Lieferungen oder Auswechslungen von Apparaten aller Art, Maschinen, Heizkessel u. a. m., Handwerkerarbeiten, die ein Meister persönlich oder durch Familienangehörige am eigenen Hause vornimmt, Wohnungsneubauten und Luxusbauten,