

# Verbandsnachrichten

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **25 (1950)**

Heft 8

PDF erstellt am: **16.08.2024**

## **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.

frist auf sechs Monate. Der Bäcker mußte das Haus verlassen, und es gelang ihm erst nach langwierigen Bemühungen und erheblichem Kostenaufwand, seinen Betrieb in einer entfernteren, viel kleineren Ortschaft wieder aufzuschlagen, von wo er aber in Bälde wieder wegziehen mußte, um dann anderswo selber ein Haus zu bauen.

Wegen Vertragsbruches und Mißachtung des eingeräumten Vorkaufsrechtes klagte der Mieter A. daraufhin gegen die Hausbesitzerin auf Leistung von Schadenersatz. Wegen eingetretenen Todes der Hausbesitzerin D. wurde ihre Tochter R. Prozeßnachfolgerin. Das waadtländische Kantonsgericht hat sie zur Bezahlung von 8000 Franken an den klagenden Bäcker A. verurteilt, wogegen sie beim *Bundesgericht* Berufung einlegte, die jedoch abgewiesen wurde.

Gemäß Art. 216, Abs. 3 Obligationenrecht (OR) genügt für die Begründung eines Vorkaufsrechtes schon die schriftliche Form. Ein solches Vorkaufsrecht war in der Mietvertragsklausel des Klägers mit seiner Vermieterin enthalten. Es war gültig und übte seine Geltung gegenüber beiden Parteien aus, auch ohne daß es im Grundbuch vorgemerkt wurde. In diesem Falle stellt es einen persönlichen Anspruch dar, wogegen die Vormerkung die Wirksamkeit des Vorkaufsrechtes auch auf Dritte ausdehnt, zum Beispiel den Käufer des Gebäudes (Art. 959, Abs. 2 ZGB). Durch die von der Hauseigentümerin eingegangene Klausel hat sie sich einseitig verpflichtet, bei beabsichtigtem Hausverkauf den Vorzug dem Mieter A. vor anderen Käufern zu geben, während dieser von jeder Verpflichtung befreit war, bis zum Moment, wo er sein Vorrecht auf den Kauf geltend machte. Das ist

die Bedeutung des Vorkaufsrechtes, wie sie in der Rechtslehre und Praxis festgelegt ist.

Gemäß Art. 681, Abs. 3 ZGB muß der Vorkaufsberechtigte sein Recht binnen einem Monat ausüben, nachdem er vom Verkaufe des Objektes an den Dritten Kenntnis erhalten hat. Das bloße Wissen, daß ein Kauf stattgefunden hat, genügt dabei nicht, sondern der wesentliche Inhalt des Kaufvertrages usw. müssen ihm bekannt sein. Im Moment, als sich A. erstmals um den Erwerb des Hauses interessierte, spielte das Vorkaufsrecht noch nicht für A., sondern erst, als ein Dritter es zu kaufen beabsichtigte. Da wäre es nun für die Hauseigentümerin Pflicht gewesen, dem Vorkaufsberechtigten davon Kenntnis zu geben, ob A. nun bereit sei, das Haus zu 65 000 Franken zu übernehmen oder nicht. Diesen normalen und vernünftigen Weg einzuschlagen hat sie unterlassen, wogegen den Mieter keinerlei Verschulden trifft. Nachdem er dann vom Verkaufe Kenntnis bekommen hatte, unterließ er gar nichts, um die Vormerkung seines Vorkaufsrechtes — die vorher vom Grundbuchführer verweigert worden war, was Gegenstand eines besonderen Prozesses ist — zu erreichen, um Eigentümer des Gebäudes zu werden. Der Fehler lag daher bei der Verkäuferin, und der dem Kläger dadurch erwachsene Schaden wurde mit 3000 Franken als angemessen und nicht übersetzt erachtet. Denn anstatt Eigentümer zu werden, hatte der Mieter das Haus verlassen, seine städtische Kundschaft aufgeben und andernorts neu beginnen und mühsam sich einen Kundenkreis schaffen, schließlich selber ein Haus erstellen lassen müssen. Das mußte Schutz der Klage zur Folge haben.

Dr. C. Kr.

## VERBANDSNACHRICHTEN

### Sektion Winterthur

In Winterthur gibt es zurzeit etwa 80 Notwohnungen. Dazu kommt noch eine Anzahl von Familien, die unter ungenügenden Verhältnissen wohnt. Mindestens 120 Wohnungen wären nötig für eine Sanierung. Mit dem gewöhnlichen sozialen Wohnungsbau ist aber der Not nicht beizukommen, da es sich durchwegs um Familien mit sehr geringem Einkommen handelt. Sie sind weder in der Lage, die Mietzinse der üblichen Newohnungen zu bezahlen, noch die nötigen Anteilscheine in der Höhe von 5 Prozent der Anlagekosten aufzubringen. Gegen den kommunalen Wohnungsbau besteht ein großer Widerstand, weshalb kaum Aussicht besteht, das Problem durch diesen zu lösen.

Von seiten des Metallarbeiterverbandes wurde sondiert, welche Organisationen eventuell bereit wären, bei einer Aktion zur Beseitigung des Uebelstandes mitzuwirken. Darum fand am 12. Juli eine Vorstandskonferenz der Sektion Winterthur des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen statt, an welcher Herr Kantonsrat H. Schalcher über die Aufgabe und die Möglichkeiten ihrer Lösung referierte. Nach seiner Auffassung sollten die Genossenschaften, die Gewerkschaften, die Stadt, die Industrie und das Gewerbe sowie die kirchlichen Behörden in einer gemeinsamen Aktion 80 bis 100 einfache Wohnungen — unter Verzicht auf jeden Komfort — erstellen. Der Mietzins sollte nicht höher sein als das Sechsfache des Lohnes eines Handlangers. Auch für Pensionierte, deren Einkommen meist noch geringer ist, sollten einfache Kleinwohnungen erstellt werden. Da gerade diesen Familien mit klei-

nen Einkommen der Weg der genossenschaftlichen Selbsthilfe der Anteilscheine wegen verschlossen ist, sollte das nötige Eigenkapital von den verschiedenen Organisationen, die an der Lösung des Wohnproblems interessiert sind, gezeichnet werden. Zu prüfen wäre, ob eine besondere Genossenschaft — ähnlich der Genossenschaft Bau-Werk — gegründet werden solle. Ferner wäre abzuklären, ob diese Genossenschaft die erstellten Wohnungen nachher an die bestehenden Baugenossenschaften zur Verwaltung abtreten soll. Zunächst muß aber festgestellt werden, ob die verschiedenen Organisationen bereit und in der Lage seien, das nötige Kapital — etwa 100 000 bis 120 000 Franken — aufzubringen, und wer als Träger der Aktion auftreten wolle.

In der Diskussion erklärte Herr Architekt Kellermüller, eine Verbilligung der Wohnungen ließe sich durch die Erstellung eines gemeinsamen Wasch- und Badehauses erreichen. Man müsse aber darauf achten, daß die Räume nicht zu klein dimensioniert werden. Bauamtmann Zindel begrüßt die Aktion, ist aber gegen die Schaffung von «Armeleutequartieren».

Der Präsident der Sektion präziserte die Aufgabe dahin, daß es sich nicht einfach darum handeln könne, Wohnungen zu schaffen, in welche dann alle Familien aus den Notwohnungen aufgenommen würden. Das Problem bestehe darin, Wohnungen für Familien mit kleinem Einkommen zu schaffen, deren Mietzinse in einem vernünftigen Verhältnis zu den Löhnen stehen, und diesen Leuten zu ermöglichen, mit Anteilen von etwa 100 Franken Mieter werden zu können. Er gab der Auffassung Ausdruck, daß die Baugenossenschaften, denen nach ihrer Zweckbestimmung die Aufgabe zufalle, als

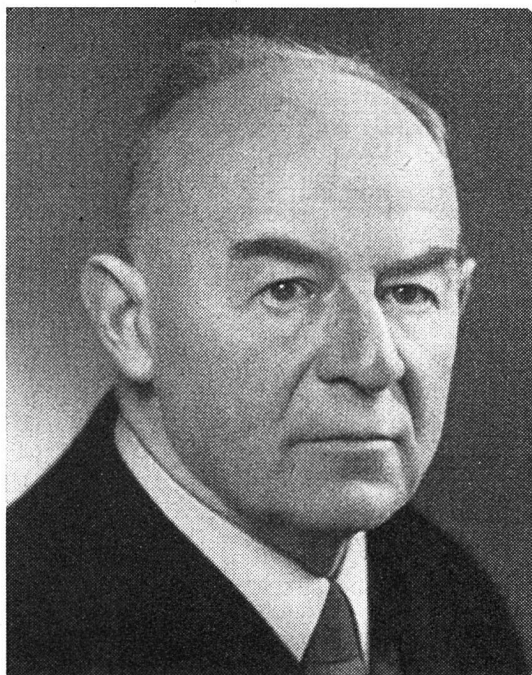
Träger der Aktion auftreten sollten, daß aber zur Finanzierung auch andere Kreise wesentlich beitragen müßten.

Die Versammlung war einstimmig der Auffassung, daß die Sektion des Verbandes für Wohnungswesen die Sache an die Hand nehmen sollte. Zunächst soll in den einzelnen Baugenossenschaften abgeklärt werden, wer mitzuwirken bereit ist und welche Mittel aufgebracht werden können.

Sodann orientierte der Präsident über die Petition gegen allgemeine Mietpreiserhöhungen sowie über die Initiative der Bauern-Heimatbewegung gegen die Bodenspekulation. Zur letzteren soll die Stellungnahme des Zentralvorstandes abgewartet werden.

Gts.

## Robert Müller, pensionierter Zugführer †



Dienstag, den 18. Juli 1950, starb im Kantonsspital Luzern nach kurzem Krankenlager im 76. Altersjahre Robert Müller, pens. Zugführer SBB. Leben und Werk des Verstorbenen waren so vielfältig und im besonderen derart eng verknüpft mit dem genossenschaftlichen Wohnungsbau, daß es angezeigt ist, seiner auch hier mit einigen Worten zu gedenken.

Robert Müller erblickte im luzernischen Kottwil in kinderreicher Familie das Licht der Welt. Nach den Schuljahren absolvierte er bei einem Onkel in Böhmen die Lehre als Käser, um alsbald nach damaligem Gebrauch sich auf die Wanderschaft zu begeben. Mitte der neunziger Jahre des verflossenen Jahrhunderts begegnen wir ihm wieder in der Heimat als Bremser bei der vormaligen Gotthardbahn. Auf Dienstjahre in Biasca, Bellinzona und Erstfeld erfolgte die Versetzung des zum Kondukteur Beförderten nach Luzern, und nach relativ kurzer Zeit wurde dem frischernannten Zugführer als neuer Dienort Erstfeld angewiesen.

Hier, im aufblühenden Eisenbahnerdorf des Urnerlandes, fand der initiative, tatkräftige Geist Robert Müllers ein offenes, weit gestecktes Arbeitsfeld. In rastloser Arbeit setzte er sich neben der beruflichen Tätigkeit ein für gewerkschaftliche, politische und genossenschaftliche Ziele. Wenn im Jahre 1909 in Erstfeld die Eisenbahner-Baugenossenschaft entstand und eine Wohnkolonie, die dem Dorfe jetzt noch zur Zierde gereicht, dann wollen wir in dankbarer Erinnerung festhalten, daß es Robert Müller war, der als Initiant und Präsident die treibende Kraft darstellte gegenüber allen Widerständen und Anfeindungen. Ebenfalls im Genossenschaftsrat des Allgemeinen Konsumvereins Erstfeld erfuhr das genossenschaftliche Denken durch Robert Müller einen überzeugten warmen Befürworter.

Eine Wende im Leben des Verstorbenen trat ein, als er im Jahre 1922 abermals versetzt wurde, diesmal endgültig nach Luzern. Vom Vertrauen der Arbeiterschaft und der Öffentlichkeit getragen, begegnen wir ihm im luzernischen Großen Rate (1923 bis 1927) und volle drei Amtsperioden bis 1939 im Großen Stadtrate.

Wie schon in Erstfeld, waren es aber auch hier die Probleme des Wohnungsmangels und dessen Bekämpfung durch den genossenschaftlichen Wohnungsbau, die Robert Müllers volle Aufmerksamkeit absorbierten. So wundert es niemand, daß sein Name auf der Liste der Gründermitglieder der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern figurierte. Während zweier Jahrzehnte arbeitete er an hervorragender Stelle mit und trug das seine bei zum erfolgreichen Werk, als Vizepräsident und vor allem als Präsident der Baukommission.

In Erstfeld wie in Luzern ist somit Robert Müllers Name sichtbar verbunden mit der Idee des genossenschaftlichen Wohnungsbaues. Robert Müller war einer der ersten großen Pioniere dieser Idee. Dessen wollen wir heute in Dankbarkeit und Anerkennung gedenken. Unser letzter Gruß gilt dem Förderer einer guten Sache, dem aufrechten, unbeirr-  
baren Streiter.

Jos. Weiß, Luzern

## ALLERLEI

### Vermeidet unnötigen Lärm!

Die Gemeinderäte des Bezirkes Horgen erlassen folgenden Aufruf an die pp. motorisierten Straßenbenützer:

Der Verkehrslärm hat einen Grad erreicht, der für die an den Hauptstraßen wohnende Bevölkerung nachgerade unerträglich geworden ist. Dieser nervenaufreibende und damit kraftverzehrende Lärm ist zu einem Teil auf den größeren gewordenen Verkehr, zu einem andern, viel größeren jedoch, auf rücksichtsloses Führen der Motorfahrzeuge zurückzuführen.

Besonders unerträglich ist der Lärm des Nachts, und da ist es vor allem das aufreizende Donnern der Motorräder, das die Bevölkerung erbarmungslos aus dem Schlaf reißt und ihr damit die Nachtruhe raubt.

Die Behörden sehen sich deshalb veranlaßt, alle Führer von Motorfahrzeugen auf die gesetzlichen Bestimmungen aufmerksam zu machen, die von ihnen verlangen, allen übermäßigen Lärm zu vermeiden. Sie fordern sie im Namen der Bevöl-