

Objektyp: **BookReview**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **53 (1978)**

Heft 9

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.

Sie fragen – wir antworten

Eine neue Rubrik

Immer wieder gelangen Anfragen an das Verbandssekretariat SVW oder an die Redaktion, die von allgemeinem Interesse sind. Eine knappgefasste Beantwortung solcher Fragen wird in Zukunft unter obigem Titel zu finden sein. *Red.*

Was sind die Aufgaben der Schlichtungsstellen?

Gemäss dem Bundesbeschluss vom 30.6.1972 über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen haben die Kantone kantonal, regional oder gemeindeweise Schlichtungsstellen für Mietverhältnisse einzurichten, in welchen die Mieter- und Vermieterverbände oder andere Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, vertreten sind.

Die Aufgaben der Schlichtungsstellen bestehen darin, die Mieter und Vermieter in allen das Mietverhältnis betreffenden Fragen zu beraten und im Streitfall zu versuchen, eine für beide Parteien angemessene Lösung herbeizuführen. Der Aufgabenkreis ist recht weit gezogen, z.B. können auch Wohnungsabnahmen darunter fallen.

Fachliteratur

Die Wohnbaugenossenschaften

Im Schulthess Polygraphischer Verlag Zürich ist eine 214 Seiten umfassende Dissertation über «Die Wohnbaugenossenschaften» von Frau Dr. Susy B. Moser erschienen.

Ausgehend von den allgemeinen genossenschaftsrechtlichen Bestimmungen werden in der vorliegenden Arbeit die spezifischen rechtlichen Probleme, welche sich bei Wohnbaugenossenschaften stellen, untersucht.

In einem ersten Teil wird zunächst der Begriff der Wohnbaugenossenschaft geklärt und insbesondere ihre Zweckbestimmung einer genaueren Betrachtung unterzogen. Zur Diskussion steht nicht nur die traditionelle Miet-Wohnbaugenossenschaft, sondern auch die bis anhin wenig verbreitete Eigentums-Wohnbaugenossenschaft. Anschliessend wird auf die Gründe für die Errichtung von Wohnbaugenossenschaften, auf deren Entstehungsgeschichte und auch deren aktuelle Situation eingetreten.

Der zweite Teil ist den Vermögensverhältnissen der Wohnbaugenossenschaften, vorab ihren Finanzierungsproblemen und dem zur Verfügung stehenden Finanzierungsinstrumentarium gewidmet.

Im dritten Teil finden sich einlässliche Untersuchungen über die Rechtsstellung der Mitglieder, über die Tragweite des Gleichbehandlungsgrundsatzes sowie die Rechtsnatur und Ausgestaltung der Benutzung genossenschaftlicher Einrichtungen als wichtigstes Vermögensrecht. Ferner werden die Ansprüche am Reinertrag und am Liquidationserlös sowie die Abfindung im Falle des Ausscheidens aus der Genossenschaft, namentlich das Recht auf Rückzahlung der Anteile, geklärt. Ausführlich erörtert wird sodann das Stimmrecht in der Wohnbaugenossenschaft. Auch die mitgliedschaftlichen Pflichten, so die Anteilsübernahmepflicht und weitere finanzielle Leistungspflichten wie auch die Tragweite der Treuepflicht, werden einer genaueren Prüfung unterzogen. Anschliessend folgen Ausführungen über Erwerb, Verlust und Übertragung der Mitgliedschaft, wobei im speziellen auf das Problem der Verknüpfung der Mitgliedschaft mit einem Grundstück sowie auf die Möglichkeit des Ausschlusses aus der Wohnbaugenossenschaft und dessen Folgen für das Mietverhältnis hingewiesen wird.

In einem letzten Teil ist auf die Bedeutung des Gemeinwesens einzutreten, auf dessen Unterstützungsleistungen sowie

Stabilisierte Nachfrage nach Bauleistungen

Eine Gesamtbeurteilung der Lage der schweizerischen Bauwirtschaft ist äusserst schwierig, wird doch das Bild des Baumarktes von einer schillernden Vielzahl von Wirtschaftsgruppen geprägt.

Unumstrittene Tatsache ist, dass das Bauvolumen im Jahre 1977, erstmals seit 1973, nicht mehr weiter abgenommen hat. Es wurden 1,5 Prozent mehr verbaut als im Vorjahr, und für 1978 sind 1,6 Prozent mehr Bauvolumen als 1977 gemeldet worden. Grosse Bedeutung kommt dabei der Aufteilung des gesamten Bauvolumens auf die öffentliche und die private Bautätigkeit zu: 1977 ging die öffentliche Bautätigkeit um 3,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr zurück, während die private Bautätigkeit 1977 demgegenüber erfreulicherweise um 5,7 Prozent zugenommen hat, nachdem in den Vorjahren noch massive Rückbildungen zu verzeichnen waren. Für die im Baune-

ben- oder Ausbaugewerbe zusammengefassten Branchen ist es zudem von Bedeutung, dass zur Zunahme hauptsächlich der Wohnungsbau beigetragen hat. Dieser ist innert Jahresfrist um rund 10 Prozent angestiegen, und der Bestand an leerstehenden Wohnungen hat um rund 11000 Einheiten abgenommen. Nicht zu übersehen in diesem Zusammenhang ist der Ersatzbedarf und die Altbausanierung. Wurden schon im Jahre 1974 22 Prozent der gesamten Bauinvestitionen für Unterhaltsarbeiten und Altbausanierung ausgegeben, hat sich dieser Anteil in den letzten Jahren erheblich vergrössert. Nur so ist die bessere Lage des Ausbaugewerbes im Vergleich zum Bauhauptgewerbe zu erklären.

Ausgehend von einer Fortsetzung der angetroffenen Entwicklung kann für 1978 gesagt werden, dass die Bautätigkeit weiter zunimmt, die öffentlichen Bauinvestitionen aber zurückgehen werden. Beim Wohnungsbau deutet sich ein Zuwachs von 13 Prozent an. Im gewerblichindustriellen Bereich wird ein um 10 Prozent höheres Projektvolumen gemeldet; die Realisierung in diesem Ausmass muss jedoch als unsicher betrachtet werden.

auf dessen Einflussnahme auf Organisation und Geschäftsablauf von Wohnbaugenossenschaften.

Grundsätzlich werden in dieser Arbeit die Rechtsverhältnisse schweizerischer Wohnbaugenossenschaften untersucht. Da diese Genossenschaftsart aber in der schweizerischen Rechtsliteratur wenig Beachtung gefunden hat, rechtfertigt es sich, auch ausländische, insbesondere deutsche Autoren, zu berücksichtigen; dies auch deshalb, weil das deutsche Genossenschaftsrecht manche Ähnlichkeiten mit dem schweizerischen aufweist. Im folgenden finden sich daher zahlreiche Hinweise auf ähnliche oder abweichende Regelungen in Deutschland.

Preis: Fr. 48.-

Die Sektion Zürich meldet...

Beim Auszug eines Mieters wurden in der leeren Wohnung grosse Abnützungen festgestellt. So war zum Beispiel der Linol bis auf den Unterlagsboden beschädigt. Der Mieter hatte zum Teil die Sockelleisten höher hinauf gesetzt, da Spannteppiche verlegt worden waren. Die Tapeten überklebte er mit Kontakttapeten, teilweise wurde das Holzwerk farbig überstrichen. Die Wohnung war durch Nikotin vergilbt. Schriftlich teilte man ihm mit, was an Schäden zu bezahlen sei. Zusätzlich wurde eine Abnahme durch den Stadtmann vorgenommen.

Nach durchgeführter Renovation der Wohnung erhielt der ausgezogene Mieter seinen Kostenanteil, der sich gegen Fr. 3000.- belief. Davon anerkannte er nur rund Fr. 2000.- und argumentierte, er habe sich zu dieser Summe bereit erklärt, nachdem er sich beim Mieterverband erkundigt habe.

Für den nicht bezahlten Betrag wurde die Betreuung eingeleitet, worauf Rechtsvorschlag erhoben wurde. Für die Erteilung der provisorischen Rechtsöff-

nung gelangte man an den zuständigen Friedensrichter. Es zeigte sich, dass viele Mieter falsch orientiert werden und glauben, der Vermieter wolle möglichst viel zu seinen Lasten renovieren lassen. Vergessen wird dabei immer wieder, dass eben auch sogenannte Folgekosten entstehen können, die auch zu berappen sind. Wenn beispielsweise die Sockelleisten versetzt und die Tapeten überklebt werden, muss man auch bedenken, dass die alten Sockelleisten entfernt und oft durch neue zu ersetzen sind. Solche Kosten gehen zu Lasten des ausziehenden Mieters, er hat ja durch Änderungen diese Arbeiten verursacht.

Im erwähnten Fall musste der ehemalige Mieter den grössten Teil des nicht bezahlten Betrages übernehmen, dazu der entstandenen Kosten. Der Vermieter erklärte sich bereit, Fr. 150.- zu übernehmen, um auch zu dokumentieren, dass man die Kosten durch einen Weiterzug nicht noch höher treiben wolle.

Aus Jahresberichten

«Das Wohnen zählt heute immer noch zu den elementarsten Bedürfnissen, sei es für Einzelpersonen oder für Familien. Baugenossenschaften wurden gegründet, um mehrheitlich den Werkträgern und auch dem Mittelstande zu erschwinglichen Preisen ein möglichst wohnliches Heim zu verschaffen.

Seit über 50 Jahren ist es oberster Grundsatz der Baugenossenschaft Denzlerstrasse, ihren Mietern preisgünstige und komfortable Wohnungen bereitzustellen. Dieses Gut bedarf zur Erhaltung der Anstrengung aller. Trotzdem werden Entscheide des Vorstandes, die auf Grund von Statuten und Verordnungen getroffen werden und für die Gesamtheit der Genossenschaft notwendig sind, vielfach missverstanden oder nicht befolgt.

Für jeden normalempfindenden Menschen ist es ein natürlicher Wunsch, mit seinen im gleichen Hause lebenden Mie-

tern in gutem Einvernehmen und echtem Frieden, ja sogar in einem freundschaftlichen Verhältnis zu stehen. Es gibt nichts Unerträglicheres, das dem menschlichen Gemüte und der Gesundheit mehr schadet als eine unfreundliche Atmosphäre untereinander. Die Freude an einer schönen Wohnung, einem gut eingerichteten und preislich günstigen Heim, könnte viel grösser und viel reicher sein, wenn aufeinander mehr Rücksicht genommen und etwas mehr auf die sogenannten Kleinigkeiten des sozialen Lebens geachtet würde.»

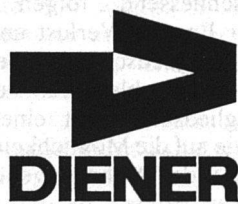
Aus Bauwirtschaft und -technik

Durisol baute die Technische Fakultät Monastir, Tunesien

Im Sommer 1976 schrieb das tunesische Erziehungsministerium die schlüsselfertige Erstellung einer Technischen Fakultät in Monastir aus. Die von Durisol AG unterbreitete Offerte umfasste ein Projekt in leichter Vorfabrikation und führte für die Schweizer Firmen zum erfolgreichen Vertragsabschluss. Ende Februar 1977 konnte mit den Bauarbeiten begonnen werden.

Rund 15 Monate nach Auftragserteilung, im Juni 1978, konnte das Bauvolumen von 90000 m³ schlüsselfertig und termingerecht übergeben werden. Etwa 400 Studenten haben ihr Studium in diesem neuen, modernen Bildungszentrum bereits angetreten. Bei Vollbesetzung wird mit 1200 Studierenden gerechnet.

Die Bauten waren bei der Übergabe voll möbliert und bezugsbereit. Die Abteilungen Chemie und Physik besitzen moderne Labors. Technische Geräte, wie Schreib- und Rechenmaschinen, Kopierapparate, Projektoren usw. gehörten ebenfalls zur schlüsselfertigen Ausführung.



DIENER

BAUUNTERNEHMUNG

8030 Zürich

Telefon 01 / 34 55 34

NEUBAUTEN, UMBAU- UND
RENOVATIONSARBEITEN
ERNEUERUNG VON ALTBAUTEN

Profitieren Sie von unserer langjährigen
Erfahrung. Wir beraten Sie gerne.