

# Mietrechtsfragen und Genossenschaften

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **57 (1982)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105178>

## **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.

## Mietrechtsfragen und Genossenschaften

Mit der Rechtsstellung genossenschaftlicher Mieter und insbesondere mit Fragen des Mietvertrages befasste sich eine Präsidentenkonferenz des Bundes Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften (BNW). Über achtzig Teilnehmer erschienen an der Ende Mai durchgeführten Veranstaltung und dokumentierten so ihr Interesse an der einleitend von Dr. Peter F. Kugler in einem anschaulichen Referat behandelten Frage. Der genossenschaftliche Mieter hat eine Doppelstellung inne, einmal als Mieter und ebenfalls als Mitglied der Genossenschaft. Somit sind für das Mietverhältnis nicht nur der Mietvertrag und das Mietrecht im allgemeinen massgeblich, sondern auch die Statuten der Genossenschaft. So gehen denn auch Kündigung der Wohnung und der Ausschluss aus der Genossenschaft meistens Hand in Hand. Eine Kündigung der Wohnung nur aus dem Grunde, dass sie unterbessert ist, sei rechtlich ausserordentlich schwierig, erklärte der Referent. Es müssten hier ganz bestimmte statutarische Voraussetzungen gegeben sein oder allenfalls geschaffen werden.

Will ein Mieter eine gegen ihn ausgesprochene Kündigung anfechten, so muss er sich in der Regel gleichzeitig sowohl gegen die Kündigung als auch gegen den Ausschluss zur Wehr setzen. Zu einer ausführlichen Diskussion führte die Frage, ob in allen Fällen das amtliche Formular verwendet werden müsse, um den Mietern eine Erhöhung des Mietzinses anzukündigen. Dr. P. Kugler empfahl, das Formular auch in jenen Fällen zu verwenden, da eine Wohnung dem Bundesbeschluss über Missbräuche im Mietwesen nicht unterstellt ist, weil eine Behörde die Mietzinsen bewilligt. Dieses Vorgehen ist für die Genossenschaft relativ risikolos. (Es hat aber den Schönheitsfehler, dass dem Mieter eine falsche Rechtsmittelbelehrung erteilt wird. Im Gegensatz zu dem im offiziellen Formular enthaltenen Hinweis kann nämlich eine behördlich bewilligte Mietzinserhöhung nicht bei der Schlichtungsstelle angefochten werden. Deshalb ist es ausserhalb der Kantone Basel-Stadt und Basel-Land nicht ratsam, Dr. P. Kuglers Empfehlung zu folgen. Die Red.) Von der Veranstaltung des BNW konnten die Teilnehmer eine Menge Tips und Informationen mit nach Hause nehmen. Überdies dürften sie aber auch einen Eindruck erhalten haben, wie sehr das Mietrecht in Bewegung geraten ist – eine weitere Herausforderung, der sich die Bau- und Wohngenossenschaften zu stellen haben.

## Genossenschaftschronik

In Basel ist Fritz Bertschmann, Bauunternehmer und von 1949 bis 1982 Präsident der *Baugenossenschaft Kannenfeld*, gestorben. Er gehörte als Mitglied der FdP längere Zeit dem Grossen Rat an.

Weiterhin an die Subventionsbestimmungen über die Vermietung ihrer Wohnungen wird sich die Baugenossenschaft *La Paix, Nyon*, halten. Diese Absicht ist insofern speziell, als die Genossenschaft die staatlichen Darlehen zurückbezahlt hat und jetzt an sich in der Vermietung völlig frei wäre.

Nach über dreissig Jahren Tätigkeit als Geschäftsführer der *Baugenossenschaft Asig, Zürich*, wird Werner Ruppert im Sommer 1982 in den Ruhestand treten. Gegen 1400 Wohnungen hat die von O. Nauer präsiidierte Baugenossenschaft erstellt, seitdem Werner Ruppert in ihre Dienste getreten ist, und im Jahresbericht der Asig wird denn auch festgehalten, er habe als starke Hand des Vorstandes eine Lebensaufgabe erfüllt. Zum Nachfolger ernannte der Vorstand Oscar Clemenz.

Ebenfalls einen Wechsel in der Verwaltung zu verzeichnen hatten in jüngster Zeit:

*Baugenossenschaft Süd-Ost, Zürich*. Neuer Verwalter anstelle des in den Ruhestand getretenen J. Koch ist R. Bischof.

*Gemeinnützige Baugenossenschaft Wiedinghof, Zürich*. Hier ist H. Hieke seit dem vergangenen Herbst als Verwalter tätig.

Bereits seit einem Jahr als Geschäftsführer der *Gewerkschaftlichen Wohn- und Baugenossenschaft (GEWOBAG), Zürich*, ist E. Hammelmann im Amt.

Gleich einen doppelten Wechsel gab es an der Spitze der *BAHOGE Wohnbaugenossenschaft Zürich*. Im Februar 1982 ist der amtierende Präsident Gallus Berger, wie im «wohnen» bereits gemeldet, verstorben. Als ein Mitbegründer der Genossenschaft hat er insgesamt über 33 Jahre Verantwortung getragen und mit seinen überragenden menschlichen und fachlichen Qualitäten entscheidend die Entwicklung der Genossenschaft mitgestaltet. Zu seinem Nachfolger wählte die Generalversammlung den bisherigen Vizepräsidenten Roland Roost. Schon seit dem vergangenen Herbst im Amt ist als neuer Geschäftsführer M. Mirer.

Die Stimmbürger von Lufingen haben an ihrer letzten Zusammenkunft der *liberalen Wohnbaugenossenschaft Lufingen*

(WGL) ein Baurecht eingeräumt, das der WGL den Bau eines Mehrfamilienhauses auf einem Gemeindegrundstück ermöglicht. Mit dem Bau soll in den nächsten Wochen begonnen werden.

Seit einem Jahr steht Paul Heil als Präsident der *Baugenossenschaft Zentralstrasse, Zürich*, vor. Sein Vorgänger, Hans Widmer, ist zum Ehrenpräsidenten ernannt worden.

Der Grosse Gemeinderat Kloten hat der *Wohnbaugenossenschaft BAHOGÉ, Zürich*, die in Kloten 36 Wohnungen erstellen will, ein zinsgünstiges Darlehen von 360 000 Franken gewährt sowie 40 000 Franken an Mietzinszuschüssen zugesichert.

## Aus Bauwirtschaft und Bautechnik

### 75 Jahre SADA

Das 75jährige Bestehen einer Produktivgenossenschaft ist sicherlich ein Anlass, um mit besonderer Genugtuung und Freude auf Leistungen und Erfolge des genossenschaftlichen Unternehmens hinweisen zu können.

Die SADA-Genossenschaft für Sanitär-, Heizungs-, Lüftungs-, Spengler- und Dachdeckerarbeiten in Zürich ist 75 Jahre alt, und es geht ihr dank ausgezeichneten Arbeitskräften sowie umsichtiger und dynamischer Führung gut. 1981 wurde mit 14,6 Mio Franken der bisher grösste Jahresumsatz in der Geschichte des Unternehmens erreicht.

Es gab auch weniger erfreuliche Perioden: 1907 – das Gründungsjahr der SADA – war für die Arbeiterschaft des Metallgewerbes in der Stadt Zürich ein schwieriges Jahr. Es ging um die Verkürzung der Arbeitszeit auf neun Stunden pro Tag sowie um die Gewährung eines Minimallohnes von 70 Rappen pro Stunde. Die Verhandlungen scheiterten, und der Streik begann. Die vielwöchige Untätigkeit begann aber demoralisierend zu wirken. Man kam zum Entschluss, die Gründung einer Produktivgenossenschaft zu beantragen, in der den Streikenden abwechslungsweise Arbeit angeboten werden könnte. Am 22. Juli 1907 nahm die Spenglergenossenschaft mit 12 Berufsleuten im Aussersihlquartier in Zürich ihren Betrieb auf. Zeiten guten Geschäftsganges wechselten ab mit schwierigen Perioden.

25 Jahre nach ihrer Gründung durfte sich die Genossenschaft zu den grössten und leistungsfähigsten Unternehmen der Branche zählen. Dann folgte eine Zeit, in welcher neue Wirtschaftsprobleme auf-