

# Sektion Zürich

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **65 (1990)**

Heft 4: **Renovieren / Sanieren**

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.

...die neue ...  
...Alexander

**FÜRKER**  
vereint alle Vorteile  
des modernen  
Waschvollautomaten!

...und noch etwas mehr:

5 Jahre  
5 Vollgarantie

## Von der Schlichtungsstelle

## Abnutzung und Lebensdauer

Bei Wohnungsübergaben spielt die «Lebensdauer» der diversen Einrichtungen eine grössere Rolle. Setzte man schon vor mehreren Jahren Fristen für das Tapezieren (normale oder Spitzenqualität der Tapeten) fest, so ergaben sich erst später Diskussionen betreffend der Lebensdauer von Boden- und Wandbelägen, Kücheneinrichtungen und Bad/WC (vgl. Kasten).

Linoleum	25 Jahre
Spannteppiche (je nach Qualität)	6 bis 15 Jahre
Kinderzimmer (Anstrich, Tapeten)	5 bis 10 Jahre
Sonnenstoren	10 Jahre
Kochherd	10 bis 20 Jahre
Kühlschrank	6 bis 10 Jahre
Badewanne	30 bis 40 Jahre
Toilette, Klosett	40 Jahre
Duschenschlauch	6 bis 10 Jahre

Die oben erwähnten Fristen werden unter anderem auch vom Mietgericht verwendet. Dazu drängen sich zwei Bemerkungen auf:

– Unglücklich sind die unterschiedlichen Fristen für Lebensdauer, beispielsweise bei Spannteppichen. Wird ein Teppich mit Flecken stark beschmutzt, so spielt es keine Rolle, wie alt oder wie gut der Teppich ist. Der Fleck bleibt.

– Die sture Handhabung dieser Zahlen hat durchwegs zur Folge, dass alle Mieterinnen und Mieter, welche keine Schäden verursachen, benachteiligt werden. Sie bezahlen über höhere Mieten die Schäden ihrer Nachbarn mit.

## Generalversammlung 1990

7. Mai 1990, 19.30 Uhr  
Kongresshaus Zürich  
Referat von Franz Tschopp, Büro für Wohnbauförderung der Stadt Zürich, zum Thema *Wohnbauaktion 1990*.  
Wir bitten Sie, diesen Termin zu reservieren.

Für den Sektionsvorstand:  
Ernst Müller, Präsident

Diskussionen ergeben sich besonders beim Wohnungswechsel. Sind grössere Renovationen vorzunehmen, stellt sich der Mieter oder dessen Vertreter auf den Standpunkt, dass gemäss der Lebensdauer der Einrichtungen diese zu Lasten des Vermieters zu gehen haben. Oft wird auch argumentiert, man habe eine Hausratversicherung und melde die Schäden derselben an. Die Diskussion verschiebt sich damit einfach auf die Versicherung. Ist zum Beispiel eine Toilette defekt, offensichtlich beschädigt durch einen Gegenstand, der hineingefallen ist, übernimmt die Versicherung den gemeldeten Schaden nicht. Sie erkundigt sich, wie alt diese Toilette ist, und reduziert zum Beispiel bei zwanzig Jahren die Kosten für den Ersatz um fünfzig Prozent. Zu beachten ist dabei, dass die Investitionen vor zwanzig Jahren bedeutend preisgünstiger waren. Wohl wird man argumentieren, die Mietzinse seien inzwischen auch gestiegen. Das stimmt jedoch vor allem bei den Genossenschaften nicht in dem Masse, wie dies bei privaten Liegenschaftsverwaltungen der Fall ist. Zu beachten ist, dass der Schreibende bisher noch nie darüber orientiert wurde, dass eine Versicherung ihre Prämien für ein Risiko reduzierte, je älter die Police war. Irgend etwas stimmt hier nicht; der Leidtragende ist der Vermieter und auch jener Mieter, der zu seiner Wohnung Sorge trägt.

In Zürich treffen sich von Zeit zu Zeit Geschäftsführer und Verwalter von gegen vierzig Baugenossenschaften. An einer durchgeführten Rundfrage über die Kostenübernahme der Genossenschaften für Maler- und Tapezierarbeiten konnte man feststellen, dass grosse Unterschiede herrschen, besonders bei der Übernahme der Malerarbeiten in den Wohnungen. Es gibt Genossenschaften, die übernehmen das Streichen von Holzwerk in der ganzen Wohnung schon nach zehn Jahren, andere erst nach zwanzig Jahren. Zu empfehlen wäre es, wenn man sich hier auf eine einheitliche Regelung finden könnte. Es wäre dies ein Vorteil bei Diskussionen, die sich mit ausziehenden Mietern ergeben.

Verantwortlich für diese Seite:  
Heinrich Meister  
Postadresse: Bucheggstrasse 109  
8057 Zürich, Tel. 362 41 19

Ein Vermieter erhielt von seiner Bank die Mitteilung einer Hypothekarzinserhöhung um 1/2 Prozent per 1. April 1990. Mit eingeschriebenem Brief vom 28. Dezember 1989 avisierte er seinerseits eine Erhöhung der Mietzinse an die Mieter, mit folgender Begründung: Hypozinserhöhung, Teuerung der öffentlichen Abgaben, Wohnungsrenovation 1988/89.

Von acht Mietern erhoben zwei Einspruch gegen die Erhöhung, da die vorgeschriebenen Fristen nicht eingehalten wurden. Die Fälle mussten unterschiedlich beurteilt werden.

Fall a: Mietzinserhöhung um 50 Franken per Monat. Der Mietvertrag für die 2-Zimmer-Wohnung besteht seit dem 1. November 1989. Eine Kündigung kann erstmals per 1. Oktober 1990 vorgenommen werden. Bis zu diesem Zeitpunkt darf also auch keine Mietzinserhöhung erfolgen. Hinzu kommt, dass die Wohnungsrenovation, welche 1988 erfolgte, nicht als Erhöhungsgrund aufgeführt werden darf.

Fall b: Mietzinserhöhung 30 Franken per Monat. Die Ankündigung erfolgte zu spät und darf nicht per 1. April 1990 vorgenommen werden.

Dem Vermieter wurde empfohlen, die Erhöhungen per 1. April 1990 zurückzuziehen und unter Einhaltung der Fristen neu per 1. Oktober 1990 zu stellen. Alle Parteien waren mit der Regelung einverstanden; die Mieter erhielten einen Kündigungsschutz von zwei Jahren.

Nachspiel: Der Vermieter bemerkte, dass er sich überlegen werde, diese Wohnungen im «Eigengebrauch» zu übernehmen. Eine Wohnung wolle er für sich, die andere für seinen Sohn belegen. Diese Möglichkeit steht ihm tatsächlich offen.

Interessant ist noch die Feststellung, welche Erhöhungen der Vermieter per 1. Oktober 1990 erheben könnte:

Hypozinserhöhung = 10,5 Prozent  
Teuerung (2 Jahre) = 2 Prozent  
Kaufkraftsicherung = 3 Prozent  
Total = 15,5 Prozent

Dies ergäbe Mietzinsaufschläge im Fall a von 92 Franken (50 Franken) und im Fall b von 90 Franken (30 Franken).

In diesem Beispiel wäre wohl ein Verzicht auf eine Einsprache für alle Beteiligten von Vorteil gewesen.