

# SVW

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **66 (1991)**

Heft 12: **Waschen, Haushalt**

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.



### Kleinreparaturen zu Lasten des Mieters

*Frage: Wer muss die Kosten von Kleinreparaturen übernehmen? Wir haben in unserer Genossenschaft bei einer Mieterin die Bade- und Lavabobatterie reparieren lassen; Rechnungsbetrag Fr. 94.70. In einer anderen Wohnung wurde die Verschraubung eines Siphons neu abgedichtet; Rechnungsbetrag Fr. 75.80. In einem dritten Fall musste der Waschtischsiphon ersetzt werden; Rechnungsbetrag 29 Franken. Alter wie auch neuer Mietvertrag enthalten eine Aufzählung von Reparaturen, die der Mieter übernehmen muss. Im alten Mietvertrag wird ferner bestimmt, dass Reparaturen im Betrag von 10 bis 15 Prozent eines Monatsmietzinses vom Mieter zu tragen sind; der neue Mietvertrag betrachtet kleine Ausbesserungen bis zum Betrag von 120 Franken pro Fall als Kleinreparatur, die vom Mieter zu übernehmen sind.*

**Antwort:** Kleine Mängel muss gemäss Artikel 259 OR der Mieter auf seine Kosten beheben. Was kleine Mängel sind, bestimmt das Gesetz nicht ausdrücklich, sondern verweist auf den Ortsgebrauch. Deshalb enthalten die Mietvertragsformulare meist eine Liste von konkreten Beispielen und nennen auch einen Betrag pro Einzelfall, bis zu dessen Höhe die Reparatur vom Mieter zu tragen ist. Die Meinungen gehen jedoch auseinander, bis zu welchem Betrag eine Reparatur noch als kleine Reparatur zu betrachten ist. Lachat/Stoll (Das neue Mietrecht für die Praxis, Zürich 1991, S. 90) nennen als obere Grenze 100 Franken, Prerost/Thanei (Das Mieterbuch, Unionsver-

lag 1990) 70 Franken, Trachsel (Leitfaden zum Mietrecht, Schweiz. Hauseigentümergebund, Zürich 1991) 200 Franken. Im von Ihnen zugesandten paritätischen, vom Hauseigentümergebund Biel und Umgebung und vom Mieterverband Biel und Umgebung herausgegebenen Mietvertrag findet sich sowohl eine Auflistung von konkreten Beispielen wie auch die Festsetzung eines Maximalbetrags auf 120 Franken. Da es sich um ein von Hauseigentümer- und Mieterverband gemeinsam herausgegebenes Vertragsformular handelt, ist anzunehmen, dass die darin festgehaltenen Beispiele und der Höchstbetrag für kleine Reparaturen dem Ortsgebrauch entsprechen, der für die Definition von kleinen Reparaturen ausschlaggebend ist.

Lachat/Stoll sind auch – zu Recht – der Meinung, dass der Mieter nicht zur Reparatur einer Einrichtung verpflichtet werden kann, wenn die gesamte Einrichtung infolge Alters und ordentlicher Abnutzung entwertet ist. Der Vermieter ist verpflichtet (OR 259 a), den vertragsgemässen Gebrauch der Mietsache zu garantieren. Das Auswechseln eines ganzen Siphons fällt nicht in die Kategorie «kleine Mängel», auch wenn der Rechnungsbetrag die vom Mietvertrag festgesetzte Höchstgrenze nicht erreicht, sondern gehört zu den Mängeln, die der Vermieter beheben muss, um den vertragsgemässen Gebrauch zu garantieren. Der von der Sektion Zürich des SVW herausgegebene Mustermietvertrag und die dazu gehörenden Allgemeinen Bestimmungen tragen diesem Umstand Rechnung, denn der Ersatz von Armaturen und ähnlichen Teilen durch den Mieter ist darin nicht aufgeführt.

Barbara Truog ■

### Erfolgreiche erste Wohnbauanleihe der Gemeinnützigen

Unter der Wertschriftennummer 104 080 gab die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW im Oktober 1991 ihre erste Wohnbauanleihe heraus. Die von den Organisationen der Wohnbaugenossenschaften getragene Emissionszentrale handelte im Auftrag von insgesamt 13 Genossenschaften und weiteren gemeinnützigen Wohnbauträgern. Deren Anteile am aufgenommenen Kapital bewegen sich zwischen 22 bzw. 15 Mio. Franken (Locacasa-Stiftung und Société Coopérative d'Habitation Genève) und 500 000 Franken (Baugenossenschaften in Basel sowie im Kanton Luzern). Zwei Drittel der Anleihe wurden von SVW-Mitgliedern beansprucht. Durch ihre erste Anleihe nahm die EGW insgesamt 85,1 Mio. Franken auf dem Kapitalmarkt auf. Die Obligationen im entsprechenden Gesamtbetrag waren von einem Bankensyndikat fest übernommen worden, und die ihm angehörenden Banken legten die Titel sodann zur öffentlichen Zeichnung auf. Der Zinssatz der Obligationen beträgt 6½ Prozent, ihre Laufzeit 10 Jahre. Bei einem Ausgabepreis von 99 Prozent und unter Einschluss der von den Empfängern zu tragenden Emissionskosten kommen die EGW-Mittel auf jährlich 6,86 Prozent zu stehen. Das Ziel der EGW, ihren Mitgliedern zu Mitteln zu verhelfen, die einen tieferen Zinssatz aufweisen als jene, die sonst auf dem Markt erhältlich sind, konnte somit erreicht werden. Dies ist in erster Linie darauf zurückzuführen, dass die Anleihe durch das Bundesamt für Wohnungswesen von der Eidgenossenschaft verbürgt wird. ▶

Lehner+Walpen  
malt - spritzt - tapeziert - beschriftet

Lehner+Walpen AG  
malt - spritzt - tapeziert - beschriftet

Lehner+Walpen AG  
malt - spritzt - tapeziert - beschriftet

8008 Zürich  
Forchstrasse 307  
Telefon 55 51 25

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

## Übersetzte Landpreise

Im Quartier Zürich-Altstetten ist im Zentrum ein Grundstück von 1100 m<sup>2</sup> in der Bauzone W4 zu kaufen. Anstelle des Zweifamilienhauses, das jetzt auf dem Gelände steht, könnten vier Kleinwohnungen und acht Familienwohnungen gebaut werden. Der Verkaufspreis beträgt 1 980 000 Franken; pro m<sup>2</sup> 1800 Franken.

Für eine 3-Zimmer-Wohnung mit 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche würde die monatliche Belastung allein für den Landteil gegen 1200 Franken betragen. Der gesamte Mietzins, ohne Nebenkosten, käme auf 3400 Franken zu stehen. Welche Familien, die einen neuen Haushalt gründen und vielleicht sogar Kinder haben wollen, können solche Preise bezahlen? ■

## Bauen im Baurecht

Eine Alternative zum teuren Landerwerb wäre die Übernahme von Bauland im Baurecht. Es gibt auch tatsächlich Gemeinden, welche bereit wären, Bauland im Baurecht abzutreten. Allerdings sind solche Beschlüsse an eine Genehmigung durch die Gemeindeversammlung gebunden. Und hier gelingt es immer seltener, Baurechtszinsen durchzubringen, welche unter dem Ertragswert eines Verkaufes liegen.

Schluss von Seite 18

Die Baugenossenschaften hoffen, dass die Anleger in grosser Zahl Obligationen der EGW in ihr Portefeuille aufnehmen. Vor allem die Pensionskassen und weitere Institutionen der zweiten Säule erhalten jetzt die Gelegenheit, ohne Umtriebe und zu marktüblichen Konditionen dem preisgünstigen Wohnungsbau vermehrt Mittel zuzuteilen. Über ihnen hängt bekanntlich noch immer das Damoklesschwert staatlicher Vorschriften, die sie zwingen würden, Wohnbauhypotheken abzugeben. EGW-Anleihen sind eine freiwillige, marktkonforme Alternative dazu; die vom Bundesrat 1990 eingesetzte «Expertenkommission für Fragen des Hypothekarmarktes» hat sie ausdrücklich gutgeheissen. Die Emissionszentrale denkt 1992 mit bis zu vier weiteren Anleihen auf den Markt zu gelangen. ■

Ein Beispiel: Eine Gemeinde in der Nähe der Stadt Zürich wäre bereit, einige tausend Quadratmeter Land im Baurecht abzugeben. Falls sich ein gemeinnütziger Bauträger finden lässt, der darauf preisgünstige Wohnungen baut, wird ein Preis von 500 anstatt den ortsüblichen 800 Franken angeboten – immer vorausgesetzt, die Gemeindeversammlung stimmt dem Vertrag zu. Bei 8000 m<sup>2</sup> ergäbe dies eine Vergünstigung um 2,4 Mio. Franken, was sich spürbar auf die Wohnungsmieten auswirken würde. Der Mietpreis für eine 4 1/2-Zimmer-Wohnung wurde auf 2800 Franken, ohne Nebenkosten, hochgerechnet. ■

## Auch Ausländer benötigen Wohnraum

Wie vielfältig der Druck auf den Wohnungsmarkt ist, lässt sich auch an den Vermittlungsgesuchen verschiedener Flüchtlingsorganisationen ablesen. Jährlich reisen etwa 40 000 Asylbewerberinnen und -bewerber in die Schweiz ein. Davon benötigen etwa 10 000 wenigstens vorübergehend eine Wohnung. Es ist klar, dass damit die Nachfrage nach Wohnraum über unseren eigenen Mehrbedarf hinaus zusätzlich gesteigert wird.

## Von der Schlichtungsbehörde

1989 mietete ein Ehepaar eine 3 1/2-Zimmer-Wohnung in einem 40-jährigen Mehrfamilienhaus im Erdgeschoss. Anfang 1991 beanstandeten die Mieter Feuchtigkeitsschäden in zwei Zimmern. Die Fenster seien undicht, und in den Zimmern habe sich Schimmel angesetzt. Bei Übernahme der Wohnung wurde von den Mängeln nichts festgestellt. Die Mieter setzten eine Frist zur Behebung der Schäden bis Ende Juli. Den Mietzins (Fr. 1172.-) hinterlegten sie ab Mai bei der Schlichtungsbehörde. Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis. Nach eingehender Beratung kam die Schlichtungsbehörde zu folgendem Vergleichsvorschlag: Reduktion des Mietzinses um 300 Franken pro Monat, Sanierung der Wohnung, Auszahlung der hinterlegten Mietzinses, Wiederanheben des Mietzinses nach der Sanierung auf den alten Stand. Während die Mieter mit dem Vorschlag einverstanden waren, beharrte der Vermieter auf dem vollen Mietpreis für die gesamte Dauer. Ansonsten wollte er die Kündigung nicht zurückziehen. Somit konnten sich die Parteien nicht einigen. Der Vermieter kann den Entscheid an das Mietgericht weiterziehen. ■



Wir fabrizieren  
und

besorgen den fachgerechten  
Einbau aller Fensterarten.

**FENSTERFABRIK ALBISRIEDEN AG**

FELLENBERGWEG 15, 8047 ZÜRICH  
TELEFON 01/492 11 45