

# SVW

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **67 (1992)**

Heft 3: **Küche und Bad**

PDF erstellt am: **08.08.2024**

## **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.



**Heizgradtag-Zahlen  
im 4. Quartal 1991**

Die HGT-Zahlen für das 4. Quartal 1991, dem eigentlichen Start in die Heizsaison, liegen für die ganze Schweiz leicht über den Vorjahreswerten. Die Abweichungen liegen zwischen 5 und 10 Prozent. Die Werte liegen jedoch weiterhin innerhalb der langfristigen Vergleichszahlen.

(Okt./Nov./Dez.)	1990	1991
Samedan	2172	2230
Schaffhausen	1307	1453
Güttingen	1288	1376
St. Gallen	1369	1539
Tänikon	1336	1513
Kloten	1276	1416
Zürich	1297	1417
Wädenswil	1299	1416
Glarus	1382	1553
Chur/Ems	1292	1447
Davos	1887	1924
Basel	1162	1247
Bern	1342	1493
Wynau	1300	1472
Buchs/Suhr	1283	1424
Interlaken	1381	1524
Luzern	1266	1339
Altdorf	1243	1382

Die Heizgradtag-Zahlen (HGT 20/12°) werden von der Schweiz. Meteorologischen Anstalt (SMA) ermittelt, mit deren Bewilligung durch die Redaktion «wohnen» ausgewertet und als spezielle Dienstleistung für die Leser vierteljährlich veröffentlicht. Näheres zu den Heizgradtag-Zahlen im Merkblatt Nr. 24 des SVW.



**Gartenbau-  
Genossenschaft  
Zürich**

Im Holzerhurd 56  
8046 Zürich  
Tel. 01/371 55 55



Beratung  
Neuanlagen

Renovationen  
Unterhalt

**die guten Gärtner**

**Agenda**

- 16./26. März Kurs SVW. Kombinierte Wohnbauförderung von Bund, Kantonen und Gemeinden für Neubauten und Renovationen. (Vgl. Ausschreibung im «wohnen» Nr. 2/92, S. 14.)
- 1./29. April Fachtagung. Wohnmodell Davidsboden. Christoph-Merian-Stiftung, «Fachtagung», Postfach, 4002 Basel. Infolge der äusserst grossen Nachfrage haben sich die Veranstalter entschlossen, eine zweite, gleichartige Veranstaltung durchzuführen. Details siehe «das wohnen» Nr. 1/92, S. 12.
- 7. bis 11. April HILSA 92. 10. Internationale Fachmesse für Heizungs-, Luft- und Klimatechnik. Messegelände Züspa, Zürich. 1994 wird eine Spezialmesse für den Bereich Sanitär/Spenglerei stattfinden.
- 13. Mai Wanderausstellung «Traumwelt Teppich». Einkaufszentrum «Säntispark», Abtwil SG. Organisiert vom Teppich-Forum.

**Ausserordentliche Delegiertenversammlung  
1992 des SVW in Bern**

Samstag, 23. Mai 1992, im Hotel Bern, Zeughausstrasse 9, Bern

**Programm**

- 10.00 Uhr Begrüssung durch Zentralpräsident René Gay, Genf
- Fachreferat:  
Walter Pahl, Mannheim  
a. Präsident der Sektion Wohnungsbaugenossenschaften, CECODHAS
- Die deutsche Wohnungswirtschaft nach der Vereinigung mit der ehemaligen DDR.**
- 11.00 Uhr Beginn der ausserordentlichen Delegiertenversammlung
- Die einzelnen Traktanden werden mit der Einladung bekanntgegeben.  
Wichtigstes Traktandum ist die Beratung und Verabschiedung der neuen Verbandsstatuten.
- 11.30 Uhr Gemeinsames Mittagessen
- 14.00 Uhr Fortsetzung der ausserordentlichen Delegiertenversammlung
- etwa 16.00 Uhr Schluss der Veranstaltung
- Simultanübersetzung



## Renovieren – was zahlt der Mieter?

Wenn ein Hauseigentümer seine Liegenschaft oder Teile davon erneuert, berechtigt ihn dies dazu, den Mietzins zu erhöhen, sofern die vorgenommenen Investitionen wertvermehrend sind. Die zulässige Mietzinserhöhung bemisst sich nach dem Anteil Mehrwert, der Lebensdauer der Anlage und der Höhe des Hypothekarzinssatzes. Dazu kommt eine Pauschale für Unterhalt, Verwaltung und Risiko.

eine Neuinvestition oder um eine Ersatzinvestition handelt. Die Mietzinserhöhung, die sich aus dem Mehrwert ergibt, ist für Zinssätze von 5, 6, 7 und 8% direkt ablesbar. Das neue Formular richtet sich an Vermieter, Mitglieder von Schlichtungsbehörden, Fachleute aus der Immobilienbranche und Verwalter von Liegenschaften. Die umfangreiche Tabelle wird ergänzt durch anschauliche Beispiele, die jedermann nachrechnen und auf seine eigene Renovation übertragen kann.



## Rund um die Anteilscheine

**Frage: Formerfordernis für Anteilscheine.** Wiederholt wurde angefragt, in welcher Form Anteilscheine ausgegeben werden müssen. Müssen spezielle Urkunden gedruckt werden, oder genügt ein gewöhnlicher Brief?

In den Bestimmungen des Obligationenrechts über die Genossenschaft (OR 828 ff.) ist keine Vorschrift zu finden, die besondere Formerfordernisse an die Ausgestaltung des Anteilscheins stellt. Aus den Artikeln 852 und 853 OR geht lediglich hervor, dass eine *schriftliche* Bestätigung, lautend auf den Namen des Mitglieds, vorliegen muss, wenn Anteilscheine ausgegeben werden. Der Anteilschein ist ja kein Wertpapier, sondern nur eine Beweisurkunde. Jedes Schriftstück, also auch ein Brief, kann die Funktion einer Beweisurkunde haben. Es genügt allerdings nicht, dass der Name des Mitglieds in der Adresse enthalten ist, sondern der Brief muss ausdrücklich erwähnen, dass Herr Müller oder Frau Huber Anteilskapital im Betrag von 3000 Franken oder – andere Variante – 30 Anteilscheine zum Nominalbetrag von 100 Franken gezeichnet und einbezahlt hat. Schreiben die Statuten allerdings eine besondere Gestaltung vor, so sind die Statutenbestimmungen für die Formerfordernis massgebend. ▶

Mietzinserhöhungen aufgrund wertvermehrender Investitionen

1. Einzelinvestitionen vorwiegend an allgemeinen Gebäudeteilen

Investitionsart	Lebenserwartung	Ersatzinvestition Anteil Mehrwert in %	Neuinvestition Anteil Mehrwert in %	Pauschale Unterhalt/Verwaltung/Risiko	Total Mietzinserhöhung in % des Mietzinses bei einem Hypothekarzinssatz von			
					5%	6%	7%	8%
<b>1.1 Heizung/Wärmeerzeugung und -verteilung</b>								
Heizkessel/Steuerung	40-80	100	15 Jahre	1.5%	11.1	11.8	12.5	13.2
Brenner	40-80	100	15 Jahre	2.5%	11.6	12.3	13.0	13.7
Chromnickelstahlkamin	40-80	100	15 Jahre	1.5%	11.1	11.8	12.5	13.2
Glaskamin	40-80	100	15 Jahre	2.0%	11.6	12.3	13.0	13.7
Umwälzpumpe	40-80	100	25 Jahre	1.0%	6.1	7.8	8.5	9.4
Umlenker bei Fernwärme inkl. Anschlussgebühren	40-80	100	40 Jahre	1.0%	6.8	7.8	8.5	9.4
Radiatoren/Lösungen	40-80	100	40 Jahre	1.0%	11.1	11.8	12.5	13.2
Mauereinbauten	40-80	100	15 Jahre	1.5%	8.0	9.7	10.4	11.2
Elektronenröhren	40-80	100	30 Jahre	1.0%	12.8	13.6	14.1	14.8
Glask/Leuchtschirmstrahlgeräten	40-80	100	30 Jahre	1.5%	13.2	13.9	14.6	15.3
Elektronische Waagen, Mengen- u. Durchflussmähler	40-80	100	12 Jahre	2.0%	6.5	8.2	10.1	10.9
Verdunstungsheizkörper, elektrisch	40-80	100	12 Jahre	2.0%	10.6	11.3	12.0	12.7
Verdunstungsheizkörper, elektrisch	40-80	100	15 Jahre	1.0%	10.6	11.3	12.0	12.7
Thermometer, Radiotermometer	40-80	100	15 Jahre	1.0%	10.6	11.3	12.0	12.7
<b>1.2 Wärmerückgewinnung und -verteilung</b>								
Kombi-Kessel	40-80	100	15 Jahre	1.5%	11.1	11.8	12.5	13.2
Umwälzpumpe	40-80	100	15 Jahre	2.0%	11.6	12.3	13.0	13.7
Umwälzpumpe	40-80	100	40 Jahre	1.0%	6.8	7.8	8.5	9.4
Umwälzpumpe	40-80	100	15 Jahre	1.5%	11.1	11.8	12.5	13.2
Umwälzpumpe	40-80	100	30 Jahre	1.5%	8.5	10.2	10.9	11.7
Umwälzpumpe	40-80	100	15 Jahre	1.5%	11.1	11.8	12.5	13.2
Umwälzpumpe	40-80	100	15 Jahre	1.0%	7.5	8.2	9.1	9.9
Umwälzpumpe	40-80	100	15 Jahre	2.0%	7.1	7.9	8.7	9.6
Umwälzpumpe	40-80	100	15 Jahre	1.5%	7.5	8.3	9.1	9.9
Umwälzpumpe	40-80	100	15 Jahre	1.0%	7.5	8.3	9.1	9.9

Quelle: SHEY, 1.1.92

Die neue Tabelle «Mietzinserhöhungen zufolge wertvermehrender Investitionen», herausgegeben vom Schweizerischen Hauseigentümerversand, erfasst die gebräuchlichsten wertvermehrenden Investitionen an Gebäuden und Wohnungen und gibt an, zu welchen jährlichen Mietzinserhöhungen in Prozenten der Investition diese Massnahmen in der Regel berechtigen. Die Tabelle umfasst 76 verschiedene Positionen, wobei immer unterschieden worden ist, ob es sich um

### Neuerungen im Mietrecht

Wenn eine Hypothekarzinssenkung nicht weitergegeben wird, muss dies wie bei einer Mietzinserhöhung mitgeteilt und begründet werden.

**WYSS MIRELLA 3000**  
Die neuen Ökowaschmaschinen sind da!

**WYSS MIRELLA**

Gebr. Wyss AG Waschmaschinenfabrik 6233 Büren Tel. 045 74 00 74



**Frage:** Erhöhung der Anzahl zu erwerbender Anteilscheine. Nach einer umfassenden Renovation beziehungsweise Gebäudesanierung zeigt es sich, dass das von den Genossenschaf tern geforderte und einbezahlte Genossenschaftskapital die geforderten Eigenmittel von 6 Prozent am investierten Kapital nicht mehr erreicht. Der Vorstand beschliesst, von den Genossenschaf tern den Erwerb von zusätzlichen Anteilscheinen zu fordern. Wie muss der Vorstand vorgehen?

Damit der Vorstand die Genossenschaf ter zum Erwerb zusätzlicher Anteilscheine verpflichten kann, müssen die Statuten eine entsprechende Bestimmung enthalten (OR 832 Ziff. 3, OR 867 Abs. 1), was in der Regel auch der Fall ist. Artikel 867 Absatz 2 OR schreibt vor, dass die Einzahlung von Genossenschaftsanteilen unter Ansetzung einer angemessenen Frist mit eingeschriebenem Brief eingefordert werden muss. Was ist unter einer angemessenen Frist zu verstehen? Obwohl die Zeichnung und Einzahlung von Anteilscheinen eine Verpflichtung aus der Mitgliedschaft bei der Genossenschaft, also aus dem Gesellschaftsvertrag ist, muss im Fall der Wohnbaugenossenschaften zur Beurteilung der angemessenen Frist das Mietrecht beziehungsweise der Mietvertrag in die Betrachtung miteinbezogen werden. Will der Genossenschaf ter diese zusätzliche finanzielle Belastung nicht auf sich

nehmen, so muss er – ähnlich wie bei einer gerechtfertigten Mietzinserhöhung, die er nicht auf sich nehmen will – die Möglichkeit haben, den Mietvertrag ordentlich zu kündigen und aus der Genossenschaft auszutreten. Das bedeutet, dass bei der Ansetzung der Einzahlungsfrist die im Mietvertrag vorgesehenen Kündigungsfristen und Kündigungsfristen, verlängert um eine Bedenkzeit, berücksichtigt werden sollten. Es versteht sich auch von selbst, dass den Genossenschaf tern, die den geforderten Betrag nicht sofort aufbringen können, Zahlungserleichterungen oder Zahlungsaufschub angeboten werden sollten.

Barbara Truog

## Neue Berechnung der kostendeckenden Eigentümerlasten bei WEG-Mietzinsplänen

Seit dem 1. Januar 1992 ist die Verzinsung des Eigenkapitals kein Bestandteil mehr für die Ermittlung der kostendeckenden

den Eigentümerlasten. Für die Amortisation des Fremdkapitals ist auf 25 Jahre verteilt ein Betrag von 25 Prozent der Anlagekosten (= II. Hypothek) vorgesehen.

Beispiel siehe Tabelle unten

Die Erwerbs- oder Anlagekosten werden mit Fr. 100 000.– eingesetzt. Dieser Betrag erlaubt jederzeit eine Umrechnung auf die jeweilige Kostensituation.

### Kostendeckende Eigentümerlasten

I. Hypothek 65% der Anlagekosten = Fr. 65 000.– zu 8,00%	Fr. 5200.–
II. Hypothek 25% der Anlagekosten = Fr. 25 000.– zu 8,25%	Fr. 2063.–
Amortisation (für Altersentwertung) 25% der Anlagekosten innert 25 Jahren	Fr. 1000.–
Unterhalt/Betrieb 0,7% der Anlagekosten	Fr. 700.–
<b>Total kostendeckende Eigentümerlasten ohne Nebenkosten pro Jahr (= 8,9% der Anlagekosten)</b>	<b>Fr. 8963.–</b>
<b>Total kostendeckende Eigentümerlasten ohne Nebenkosten pro Monat</b>	<b>Fr. 747.–</b>



Das Zeichen für:

**Renovieren  
Sanieren  
Umbauen  
Erneuerung**

**MEIER +  
STEINAUER**

Meier + Steinauer AG  
Architekten  
Neugasse 61, 8005 Zürich  
Telefon 01/271 57 57  
Telefax 01/271 56 66

## Hinterlüftete Fassaden, Fassadenisolationen: Unsere besondere Spezialität!

- 15 Jahre Erfahrung
- 500 000 m<sup>2</sup> verarbeitet
- Permanente Schulung unserer Spezialisten
- Umfassende Beratung

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Hochbau  
Umbau  
Fassadenisolation  
Betonanstrich

**Robert Spleiss AG**  
BAUNTERNEHMUNG  
Mühlbachstrasse 164 8034 Zürich  
Telefon 01 382 00 00 Telefax 01 382 00 07

## GESUCHT

**Selbständige/r Verwalter/-in  
für mieterfreundliche  
Siedlung im Kanton Zug**

Die 34 Wohnungen sind mit dem WEG erstellt.  
Zeitliche Beanspruchung: etwa 25 Prozent.

Ihre Voraussetzungen: Erfahrung in EDV und Wohnungsverwaltung, Kontaktfreudigkeit, Bau erfahrung von Vorteil, eigene Büroräumlichkeiten.

Antritt: **1. Januar 1993** oder früher.

Bitte richten Sie Ihre Bewerbung mit den üblichen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse usw.) an Chiffre W 391P, Cicero-Verlag AG, Postfach, 8021 Zürich.