

SVW

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 9: **Heizung, Energie**

PDF erstellt am: **13.09.2024**

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.

Rechtsecke

Darf die Vermietung eines Einfamilienhäuschens an die Bedingung geknüpft werden, ein Amt zu übernehmen?

Eine kleine Genossenschaft, die nur über 24 Wohneinheiten verfügt, möchte ein freierwerbendes Einfamilienhäuschen nur an einen Bewerber vermieten, der auch bereit ist, im Vorstand mitzuarbeiten. Von den 24 Wohnungen beziehungsweise Häuschen werden vier von Witwen bewohnt, die nicht mehr in der Lage sind, ein Amt zu übernehmen. Die Subventionen für die Häuschen und Wohnungen wurden zudem vor einigen Jahren zurückbezahlt, so dass voraussichtlich weitere Einfamilienhäuschen nur von einer älteren Person belegt sein werden.

Jedermann und jedefrau weiss es – die Freiheiten des Vermieters werden durch die mietrechtlichen Bestimmungen und die Rechtsprechung zum Teil empfindlich beschnitten. Es wurden dem Vermieter jedoch nicht alle Freiheiten genommen. Ich möchte an dieser Stelle wieder einmal darauf hinweisen, dass sich jeder Vermieter seinen Mieter beziehungsweise seine Mieterin nach wie vor frei auswählen darf. Einschränkungen der Wahlfreiheit ergeben sich für die Genossenschaften höchstens aus ihren Statuten oder Subventionsverträgen, nicht jedoch aus dem Mietrecht. Es ist deshalb unter diesem Gesichtspunkt betrachtet ohne weiteres möglich, sich denjenigen unter den Bewerbern für die Miete eines Einfamilienhäuschens auszusuchen, der auch bereit ist, Vorstandsarbeit zu leisten. Durch die geringe Anzahl Wohnungen und die drohende Überalterung dürfte es immer schwieriger werden, geeignete Personen für die Vorstandsarbeit innerhalb des Bewohnerkreises der Genossenschaft zu finden. Die Verknüpfung einer Neuvermietung mit der Auflage, im Vorstand mitzumachen, entspricht deshalb einem legitimen Interesse der Genossenschaft.

Ferner ist nach wie vor erlaubt, Wohnungen als Dienstwohnungen zu vermieten und als solche zu bezeichnen. Allerdings kann weder im Miet- noch im Arbeitsvertrag gültig vorgesehen werden, dass der Mietvertrag automatisch bei der Auflösung des Arbeitsverhältnisses ebenfalls als gekündigt gilt. Der Mietvertrag muss nach den vertraglichen und gesetzlichen Bestimmungen separat gekündigt werden, und das Mietverhältnis kann erstreckt werden. Analog darf der Mietvertrag nicht mit der Verpflichtung zur Übernahme eines Amtes auf eine Weise verbunden werden, dass das Mietverhältnis als beendet gilt, wenn das Amt niedergelegt wird. Mit anderen Worten, dem Mieter/Genossenschafter darf nicht gekündigt werden, wenn er das übernom-

mene Amt nicht mehr weiterführen möchte. Eine Kündigung ohne Ausschluss aus der Genossenschaft wäre auch nicht gültig. Und «Amtsmüdigkeit» ist sicher kein genügender Grund, um aus einer Genossenschaft ausgeschlossen zu werden.

Muss ein Mietvertrag von beiden Ehepartnern unterschrieben werden oder genügt es, wenn nur einer unterschreibt?

Eine Frau war bereits vor der Eheschliessung Mieterin und Genossenschafterin und hat die für die Miete der Wohnung zu übernehmenden Anteilscheine allein gezeichnet und einbezahlt. Nach der Heirat will die Genossenschaftsverwaltung mit dem Ehepaar einen neuen Mietvertrag abschliessen. Die Ehefrau besteht nun darauf, den Mietvertrag allein zu unterzeichnen. Sie will vermutlich dadurch verdeutlichen, dass sie allein das notwendige Kapital aufgebracht hat und ihrem Ehemann keine Ansprüche auf die Anteilscheine zustehen.

Grundsätzlich gilt, dass der Mietvertrag völlig formlos abgeschlossen werden kann. Das heisst mit anderen Worten, dass nichts Schriftliches notwendig ist und ein Mietvertrag per Handschlag oder sogar durch stillschweigendes Übereinkommen abgeschlossen werden kann. Bereits aus diesem Grund ist es nicht unbedingt notwendig, dass beide Ehepartner einen Mietvertrag unterzeichnen, da zu dessen Gültigkeit weder die schriftliche Form noch eine formelle Unterschrift notwendig sind.

Wichtiger ist jedoch eine Bestimmung des Zivilgesetzbuches, die den Ehepartnern das Recht gibt, grundsätzlich allein mit Dritten Rechtsgeschäfte abzuschliessen (Art. 168 ZGB). Vorbehalten bleiben jedoch die Fälle, in denen das Gesetz etwas anderes vorsieht.

Eine Ausnahme von der Regel formuliert Artikel 169 ZGB. Für die Kündigung des Mietvertrags, den Verkauf des Hauses oder der Wohnung sowie für andere Rechtsgeschäfte, die die Rechte der Familie an den Wohnräumen beschränken, ist die schriftliche Zustimmung des Ehegatten notwendig. Es sind also nur

Rechtsakte, die die Rechte an der Wohnung beschneiden, verkleinern oder eben einschränken, die der schriftlichen Zustimmung bedürfen. Zu diesen Rechtsakten zählen die Kündigung und die Untermiete. Will ein Ehepartner die Wohnung oder Teile davon untervermieten, muss er die schriftliche Zustimmung des Ehepartners einholen.

Die Miete einer Wohnung hingegen ist keine Einschränkung der Wohnbedürfnisse einer Familie oder Beschneidung ihrer Rechte an Wohnräumen. Ganz im Gegenteil. Deshalb gilt der in Art. 168 ZGB formulierte Grundsatz, dass ein Ehepartner allein Rechtsgeschäfte abschliessen, also auch einen Mietvertrag allein unterzeichnen kann.

Zeichnung der notwendigen Anteilscheine durch einen Ehepartner

Was die Regelung der Mitgliedschaft bei der Genossenschaft betrifft, so sind einmal mehr die Statuten massgebend. Sie bestimmen, ob einer oder beide Ehepartner Mitglied werden müssen. Meist ist vorgesehen, dass einer der Ehepartner Mitglied wird. In der Regel ist es dem Ehepaar überlassen, wer von beiden Genossenschafter wird. In diesem Fall muss die Genossenschaftsverwaltung nichts unternehmen. Sehen die Statuten allerdings zwingend vor, dass bei Ehepaaren beide Partner Mitglied der Genossenschaft werden, müssten sie den Ehemann auch gegen den Widerstand der Ehefrau als Mitglied aufnehmen. In diesem Fall muss wenigstens ein Anteilschein auf den Namen des Ehemannes ausgestellt werden. Kann er das notwendige Kapital nicht selbst aufbringen, so kann das die Ehefrau für ihn tun. Es empfiehlt sich dann, vom Ehemann eine schriftliche Erklärung unterzeichnen zu lassen, dass das zur Zeichnung und Liberierung notwendige Kapital von der Ehefrau einbezahlt wurde und im Falle einer Auflösung der Mitgliedschaft nicht ihm oder seinen Erben, sondern der Ehefrau beziehungsweise ihren Erben ausbezahlt wird. Diese Erklärung soll im Doppel angefertigt und ein Exemplar bei der Genossenschaftsverwaltung im Dossier der Eheleute aufbewahrt werden.

Barbara Truog ■

elektrotechnische Unternehmung
 elektronische Steuerungen
 24-Stunden-Service
 Planung Installation
 Telefon A Schalttafelbau
 Telefon (01) 30144 44
 ELEKTRO
COMPAGNONI
 ZÜRICH

Cecodhas

**Sozialer Wohnungsbau
und Aufbau Europas**

Während das ökonomische Europa geradezu unauffaltbar – wenn nicht (berechtigt oder unberechtigt) Querschüsse wie jetzt aus Dänemark zu Innenhalten und Besinnen zwingen – seiner Einigung und Vollendung in Form des Binnenmarktes entgegengeht, ist es um das soziale Europa nicht besonders gut bestellt.

Ein Beispiel dafür ist der Wohnungsbau, speziell der öffentlich geförderte soziale Wohnungsbau.

«Sozialer Wohnungsbau und Aufbau Europas» – in allen neun offiziellen Sprachen der EG hatten die gut 200 Teilnehmer an der Ersten Internationalen Konferenz des CECODHAS (Europäischer Verbindungsausschuss zur Koordinierung der sozialen Wohnungswirtschaft) Ende vorletzter Woche in Strassburg dieses Motto vor Augen. Der SVW ist assoziiertes Mitglied des CECODHAS; es wurde durch Dr. F. Nigg vertreten. Mit dem Motto hatte der europäische Spitzenverband, der über seine Mitgliedsverbände und deren Wohnungsunternehmen immerhin gut 75 Millionen europäische Bürger mit Wohnraum versorgt, ein «Alarmsignal» geben wollen. Das ist sicher auch dringend notwendig, denn die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem und preiswertem Wohnraum steht in der Prioritätenliste beim Europa-Parlament in Strassburg, bei der EG-Kommission in Brüssel und bei den anderen europäischen Institutionen in Luxemburg nicht gerade an erster Stelle.

Die Adressaten des «Alarmsignals» allerdings waren nicht da; lediglich Frau Martine Buron, Abgeordnete zum Europa-Parlament und als Mitglied der «Kommission für Soziale Angelegenheiten, Beschäftigungspolitik und Arbeitswelt» wenigstens am Rande mit dem Problem Wohnungsbau beschäftigt, wollte ein Stück der europäischen Sternenflagge über dem Kongress ausbreiten.

Die von Kommissionspräsident Jacques Delors mit dem Thema Wohnungsbau betraute EG-Kommissarin, Frau Vasso Papatheou, hatte einen hohen Beamten geschickt, Sybren Singelsma. Dieser, wie auch Martine Buron, gaben sich alle Mühe, der Versammlung den feinen, aber bedeutsamen Unterschied zwischen «wirtschaftlicher Konvergenz» und «sozialer Kohärenz» nahezubringen:

In den Römischen Verträgen von 1956, in der Einheitlichen Europäischen Akte von 1986 und in den Maastrichter Verträgen von 1991 fehlt das Stichwort Wohnungsbau überhaupt.

Die Vollendung des Binnenmarktes zum 1. Januar 1993 geschieht – trotz der noch andauernden Diskussionen um eine Sozialcharta, in der es aber auch nicht um

Wohnungsbau geht – auf rein wirtschaftlicher Basis.

So befürchtete CECODHAS-Präsident Roger Quilliot, selbst früher französischer Wohnungsbauminister und jetzt Chef der französischen Wohnungsbaugesellschaft HLM, wohl nicht zu Unrecht, dass dieses Europa «zur EG der Märkte des Handels» werde und dass es damit ein beträchtliches Defizit an sozialer Verantwortung auch hinsichtlich des Wohnens in Europa geben wird.

Quilliot wies darauf hin, dass es in Europa rund 50 Millionen Bürger gebe, die an oder meist sogar unterhalb der Armutsgrenze leben müssten und von denen viele auch obdachlos seien. Mindestens 10 Millionen Wohnungen fehlen oder müssen erst bewohnbar gemacht werden.

Der Kongress solle deshalb deutlich machen, dass alle Länder in Europa vor ähnlichen Problemen stehen, Konzentration in den Ballungsräumen, Rückzug des Staates aus der Finanzierung des Wohnungsbaues, Schwierigkeiten mit einer ausgewogenen Siedlungspolitik, Ausgrenzung der ärmeren Bevölkerungsteile, mögliche neue Wanderungsbewegungen.

Das Dilemma, in dem sich Europa mit Blick auf den Wohnungsbau wiederfindet, hat seinen Ursprung im Wohnungsbau selbst; er ist ungeheuer kapitalintensiv und zinsempfindlich, er ist nicht substituierbar und dazu auch noch vollkommen immobil, im Grunde genommen also ein Fremdkörper in einem Europa des grenzenlosen Güter-, Personen- und Kapitalverkehrs.

Kein Wunder also, dass man in Brüssel – nach anfänglichen tastenden Versuchen, auch eine europäische Wohnungspolitik vergleichbar der Industriepolitik in einem «Europäischen Wirtschaftsraum (EWR)» zu etablieren – auf weitere Bemühungen verzichtet hat.

Dieser Kompetenzverzicht der Brüsseler Zentralisten traf auf die Zustimmung der nationalen Regierungen, es sollte weiterhin das Subsidiaritätsprinzip gültig bleiben, das heisst, Brüssel sollte erst dann tätig werden, wenn die nationalen Regierungen dies als erforderlich ansehen. Auch die Mitglieder von CECODHAS haben sich für eine nationale Ausgestaltung der Wohnungspolitik ausgesprochen, unter anderem deshalb, weil nur so die jeweiligen kulturellen nationalen und regionalen Besonderheiten, die auch im Wohnen ihren Ausdruck finden, gewahrt werden können. Sie hatten allerdings auch gehofft, dass dies zu entsprechenden Anstrengungen der Regierungen für die Förderung insbesondere des sozialen Wohnungsbaues führen würde. Dass dies nicht zutrifft, machte jetzt das «Alarmsignal» des CECODHAS notwendig.

Offensichtlich genügt es nicht, die Wohnungsbauprobleme über die Schiene der Ökonomie zu lösen, wie das die Vorstellung von Frau Buron und Singelsma, und

Kurse

**Sekretärin, Verwaltungs-
angestellte(r)
einer Baugenossenschaft**

Sekretärinnen und Verwaltungsangestellte einer Wohngenossenschaft werden mit vielfältigen Situationen konfrontiert. Sie befinden sich in einem ständigen Spannungsfeld von eigenen und fremden Erwartungen und sind einem schnellen Wechsel von verschiedenen Anforderungen und Belastungen ausgesetzt. Dieser Kurs soll sie darin unterstützen, ihre spezielle Aufgabe bewusst wahrzunehmen und sowohl für sich selber, für die Genossenschaft wie auch deren Mitglieder optimal zu erfüllen.

Der Kurs richtet sich an Sekretärinnen und Verwaltungsangestellte in vollamtlich geführten Bau- und Wohngenossenschaften.

Der Kurs findet statt: am Freitag, 6. November 1992, von 9.20 bis etwa 16.30 Uhr in der Informationsstelle des Zürcher Sozialwesens, Gasometerstrasse 9, 8005 Zürich.

Die Kurskosten betragen 220 Franken inkl. Mittagessen und Pausenkaffee.

Weitere Auskünfte und Anmeldeformulare durch SVW-Geschäftsstelle, Bucheggstrasse 109, 8057 Zürich, Telefon 01/362 42 40.

Anmeldeschluss: 22. Oktober 1992 (beschränkte Platzzahl).

damit der wichtigsten europäischen Gremien, ist. Danach dient die «wirtschaftliche Konvergenz» (i.e. Annäherung) wenn nicht gleichzeitig, so doch in Folge davon, auch der «sozialen Kohärenz» (i.e. Zusammenhang). So soll zum Beispiel das Recht auf Arbeit und die damit verbundene Garantie eines Mindestlohnes für alle europäischen Arbeitnehmer letztlich auch der Lösung ihrer Wohnungsprobleme dienen. Das ist in der Tat ein weiter Umweg, nicht nur in der Argumentation, der den Betroffenen schwerlich zu vermitteln sein wird.

Dabei wird das Recht auf Wohnen nicht bestritten, aber das wirtschaftliche Denken hat Vorrang und die soziale Dimension der EG verkümmert, wie GdW-Präsident Jürgen Steinert in einem Abschlussgespräch feststellte. Er verwies auch auf den Umstand, dass die EG-Kommission in verschiedenen Richtlinien doch erheblichen Einfluss auf die Wohnungswirtschaft genommen habe, beispielsweise durch die Bauprodukten-Richtlinie, die Baukoordinierungs-Richtlinie oder bei der Harmonisierung der Umsatzsteuern. Steinert unterstrich, dass ohne soziale flankierung der europäische Binnenmarkt ein Torso bleiben werde.