Von Mietern für die Mieter

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **14 (1939)**

Heft 10

PDF erstellt am: **03.05.2024**

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

zuhalten, daß es ein Hauptzweck der genossenschaftlichen Selbsthilfe ist, die allzustarke Mietzinsbelastung der Arbeitnehmer, die in der Schweiz über 20 Prozent des Einkommens ausmacht, zu mildern.

Bei der Frage der *Finanzierung* wird ausdrücklich anerkannt die tatkräftige und weitgehende Förderung, welche der ACV den Wohngenossenschaften durch Gewährung von Baukrediten, Hypotheken und Beteiligung am Anteilscheinkapital angedeihen ließ. Nirgends so wie auf diesem Gebiet traten die Vorteile in Erscheinung, die eine finanzstarke Konsumgenossenschaft bieten kann. Auch auf das verständnisvolle *Entgegenkommen der Basler Regierung* wurde hingewiesen, besonders bei der Beschaffung von Genossenschaftswohnungen für kinderreiche Familien. Beanstandet wurde aber, daß verschiedene Bankinstitute in den letzten Jahren, teilweise recht rigoros, Amortisation auch von I. Hypotheken verlangt haben. An sich erscheint es durchaus richtig, nach und nach auch die Grundpfandschulden im I. Rang zu tilgen, doch sollte vorerst eine stärkere Rückzahlung der nachstelligen Hypotheken erfolgt sein. Müssen aber jährlich zu hohe Tilgungsquoten aufgebracht werden, so kann eine gewisse Knappheit an flüssigen Mitteln eintreten, die wiederum zu Einsparungen beim Liegenschaftsunterhalt zwingt, was weder im Interesse der Wohnungsnehmer noch der Geldgeber liegt. Glücklicherweise sind aber heute die Wohngenossenschaften im allgemeinen finanziell so gefestigt, daß sie als sichere Schuldner gelten.

Die Bau- und Wohngenossenschaften entstanden in den Zeiten von Wohnungsnot. Sollen sie heute, wo Wohnungsüberfluß herrscht, weiter bauen oder sollen sie nicht eher versuchen, durch käuflichen Erwerb bestehender Häuser vermehrten Einfluß auf den Wohnungsmarkt zu gewinnen? So wünschenswert das letztere ist, so ist doch weise Zurückhaltung geboten, obwohl die Aufbringung größerer finanzieller Mittel bei der jetzigen Geldflüssigkeit nicht schwierig wäre. Diese Frage wird zur Zeit einläßlich geprüft; unerläßliche Voraussetzung ist jedoch, *daß das Bestreben, auch den Wohnbedarf auf dem Wege genossenschaftlicher Selbsthilfe zu decken, noch viel weitere Kreise unserer Bevölkerung erfaßt.*

(Aus »Genossenschaftl. Volksblatt«)

Genossenschaftliche Studienzirkel

In der vorletzten Juliwoche wurde im Genossenschaftlichen Seminar Freidorf (Stiftung Dr. B. Jaeggi) wieder ein Zirkelleiterkurs abgehalten. Man darf wohl auch diese Arbeit in das Gebiet der geistigen Landesverteidigung einbeziehen, denn die Leute, welche sich für Idee und Praxis der Genossenschaften interessieren, bringen der Natur der Sache nach auch den Bedürfnissen und Aufgaben der staatlichen Gemeinschaft Verständnis entgegen. Wer von der «Leidenschaft für den Staat» erfüllt ist, muß, wie der Genossenschafter, Gemeinschaftsgesinnung haben und darum darf man diese Zirkelkurse nach mancher Richtung nicht geringer einschätzen als etwa die Staatsbürgerkurse und ähnliche Schulungsbestrebungen. Im Winter 1938/39 bestanden in der Schweiz 121 Studienzirkel in 55 Genossenschaften mit einer durchschnittlichen Teilnehmerzahl von 15 Personen. Da hauptsächlich eine individuelle Durchbildung angestrebt wird, ist diese Zahl gerade angemessen. Am meisten Zirkel bestehen erklärlicherweise in Basel, der Genossenschaftsstadt par excellence, und durchweg zeigt sich vermehrte weibliche Teilnehmerschaft. Diese stieg von 29,2 innerhalb dreier Jahre auf 43,1 Prozent. Ebenso verständlich ist nach Lage der Dinge das Vorherrschen der Behördemitglieder und Angestellten der Basler Konsumgenossenschaften. Diese machen gegenüber den Externen 62,9 Prozent aus.

VON MIETERN FÜR DIE MIETER

Gemeinschaft in der Genossenschaft

Jüngst spazierte ich an einer Wohnkolonie vorbei. Es war Montag und Wäsche aufgehängt. Kein Hängeplatz war leer. Aus einem Hause kam mit einem Marktnetz eine Frau, sah zum Himmel, stutzte einen Moment, stürzte auf die Hausglocke und — ja, was nachher kam, das entsprach ganz genau dem Betriebe, den ich verursachte, als ich jüngst beim Rasenschneiden einen Ameisenhaufen zerstörte. Was da für Frauen zum Vorschein kamen. An einem Ort nahmen gleich vier die Wäsche ab! Die Sache steckte mich so an, daß ich am liebsten auch geholfen hätte. Da fielen schwere Tropfen, ich hatte meinen »Chamberlain« zu Hause und noch einen weiten Weg. So entging mir der Schluß. Aber ich bin sicher, kein einziges großes Stück ist naß geworden. — Ich kam kläglich naß nach Hause. Aber ich war richtig vergnügt! Ich war gerade mit einem Buch beschäftigt, das mir in diesem Zusammenhang ein seltsames Vergnügen bereitete. Es trug den Namen »Zerfall und Erneuerung der Gemeinschaften« (Herausgeber Adolf Guggenbühl). Schon lange hatte ich Glust auf dieses Buch gehabt. Nun, da ich es besaß, kam mir dieses Zusammentreffen als eine eigentliche Beglückung vor. Nicht, daß ich hätte ausrufen mögen: »Wir Genossenschafter sind doch andere Menschen!« Aber einen *Anfang* hatte ich doch mit eigenen Augen sehen dürfen. Was ist es doch allein schon, daß wir in der anonymen Großstadt wieder einen »Nachbarn« haben! Was ist ein genossenschaftlicher Spielplatz für eine herrliche Einrichtung. Da rennen, klettern, haschen sich die Kinder der Großstadt, wie wir Landbuben nicht wüster haben ausschlagen können. Gewiß, es gibt hier und da einen Krach . . . *Aber es ist eben die Vorschule zur Gemeinschaft!* Da gibt es auch Gärten, wo gemeinsame Setzlinge wachsen und sich jeder freut, wenn dem Nachbarn etwas Rechtes wächst. An einem andern Ort sind die Kinder beim Nachbarn untergebracht, weil die Mutter im Spital ist! Und ganz vor kurzem haben wir wieder die wundervoll beleuchteten Kolonien gesehen am Genossenschaftstag. Ist es nicht fast erstaunlich, daß im Buch von Dr. Guggenbühl die Arbeit und Bedeutung für die Gemeinschaftsbildung der *Baugenossenschaften* an einer einzigen Stelle erwähnt wird? Was hätte man da noch alles berichten können: die Bücherausgabe, der gemeinsame Einkauf, Fahrten ins Blaue, die man nachher im Kolonielokal im Film noch einmal erleben kann! Aber es sind keine »Kraft-durch-Freude-Ausmärsche«. Wir hüten uns vor dem Extrem . . . Wir wollen nur korrigieren, was der Liberalismus zu weit gegangen ist. Ganz im Sinne von Dr. Guggenbühl, der in seinem ge-

dankenvollen und frischen Buch zur Wiederbildung von Gemeinschaft *keine Anbetung des Kollektivs* will. »Der Sinn der Gemeinschaft steht und fällt mit ihrer Freiwilligkeit.« Und in einem andern Kapitel steht der Satz, der an der Höhenstraße leider fehlt: »Die Freiheit ist nicht ein Rentenpapier, das unsere Vorfahren bei der Nationalbank deponierten.«

Genossenschaftskommissionen, greift zu dieser Fülle Stoff!

A. Bürgi.

RECHTSFRAGEN

Nachbarrechtlicher Wohnschutz

Das Schweizerische Zivilgesetzbuch hat in Art. 684 nachbarrechtliche Bestimmungen des Inhaltes aufgestellt, daß übermäßige Einwirkungen bei Ausübung von Gewerbebetrieben unstatthaft sind, insbesondere nicht gerechtfertigte Einwirkungen durch Rauch, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterungen. In dem zürcherischen Villenvorort Zollikon existiert nun eine Kaffeerösterei, deren Betrieb laut Expertenfeststellungen Röstdämpfe erzeugt, über deren unangenehmen und schädigenden Geruch sich mehrere Anwohner beklagten, da er in Zimmern und Möbeln sich festsetze und längere Zeit haften bleibe. Die Dünste enthalten Bestandteile von Methylamin, Essigsäure und Pyrrol, die einen beißenden, teils stechenden Geruch erzeugen, der, wenn auch nicht unmittelbar die Gesundheit schädigend, doch als lästig empfunden werden muß. Da ein Versuch durch Verbesserungsanlage mittels eines mit Kupferoxydspänen versehenen Heizrohrs keine Abhilfe schaffte, so reichten sechs Anwohner gegen die Inhaberin der seit 1935 in Betrieb stehenden Rösterei Klage ein, worin sie verlangten, daß ein durch Vorschlag eines Experten begutachteter Elektrofilter in die Rösterei einzubauen sei, und eventuell der Betrieb der Kaffeerösterei eingeschränkt werde. Demgegenüber widersetzte sich die Beklagte, da die Kosten einer solchen Anlage für ihren Kleinbetrieb überaus große seien (Einbau eines Elektrofilters etwa 4—5000 Franken) und früher schon sich als nutzlos erwiesen hätte. Das *Bezirksgericht Zürich* aber schützte die Klage, indem die Rösterei nur noch an drei Tagen der Woche in Betrieb gesetzt werden dürfe, und zwar je von 9 bis 11 Uhr. (Urteil vom 4. Mai 1938.) Der Einbau und Versuch mittels Elektrofilter komme derart hoch zu stehen, daß er sich für einen Kleinbetrieb, wie er in Frage komme, nicht rechtfertige, ein gänzliches Verbot des Betriebes aber schon gar nicht. Die übermäßige Belästigung durch Dünste des Röstprozesses wurde auch vom *Obergericht* des Kantons Zürich festgestellt und mit Urteil vom 16. Dezember 1938 die Einschränkung des Betriebes grundsätzlich bestätigt, indessen aber dieselbe viel weniger stark ausgedehnt. Der Betrieb der Rösterei sollte an Wochentagen von 8 bis 11 Uhr gestattet sein. Hiegegen reichten die klägerischen Anwohner beim *Bundesgericht* Berufung ein, die von der II. Zivilabteilung am 28. Juni 1939 in dem Sinne gutgeheißen worden ist, daß der Versuch mit dem Elektrofiltereinbau vorgenommen werden soll. Die Versuchskosten haben die Kläger zu tragen offeriert und werden auch die Kosten der dauernden Einrichtung zur Hälfte tragen, sofern die Anlage richtig funktioniert. Bei Untauglichkeit dagegen wird die Rechtskraft des *bezirksgerichtlichen* Urteils wieder hergestellt, da es den Verhältnissen besser Rechnung trage. Dabei würden dann die drei Betriebstage zu bezeichnen sein. In diesem Sinne erfolgte Rückweisung an die kantonale Instanz.

Wie wir der bundesgerichtlichen Beratung entnehmen konnten, gingen die Vorinstanzen davon aus, daß ein Versuch mit der Verbesserungsanlage beim heutigen Stand der Technik in dieser Beziehung keine Garantie für Abhilfe in Aussicht stelle, daher davon Umgang zu nehmen sei, während das Bundesgericht in Anbetracht des Umstandes, daß die Kläger die Versuchskosten zu tragen gewillt sind, diese Lösung als die zweckmäßigere bezeichnete. Denn bei Abwägen der beidseitigen Interessen der Parteien sei es nicht angängig, das Gewerbe der Beklagten gänzlich zu verbieten. Allerdings seien die Feststellungen der Vorinstanzen über die unangenehmen Dünste, die Kopfweh und Brechreiz zu verursachen geeignet seien, verbindlich, und darauf könne es nicht ankommen, ob die Beklagte auf den Gewinn aus dem Betrieb der Rösterei angewiesen sei oder nicht, denn Art. 684 ZGB mache bei Einwirkungen übermäßiger Art keine solche Unterschiede. Wenn auch keine unmittelbare Gesundheitsschädigung durch die Röstdämpfe entstehe, so genüge es vollauf, daß Abhilfe geschafft werden müsse, wenn das psychische Wohlbefinden, die geistige Arbeitsfähigkeit und der Appetit beeinträchtigt würden. Zollikon sei ein ausgesprochenes Wohnquartier, und dessen Gemeindebauordnung bestimme in § 24: »Die Erstellung von gewerblichen Bauten ist erlaubt . . ., wenn durch die Art des Betriebes der Umgebung nicht der Charakter eines Wohnquartiers genommen wird.« Demgemäß haben in erster Linie die Wohninteressen und nicht die gewerblichen Interessen Schutz zu finden. Denn wer mit seiner Wohnung dem Lärm und der schlechten Luft der Stadt in einen Vorort hinaus entflieht, hat das Recht, von erheblichen Belästigungen der in Frage stehenden Art verschont zu bleiben. Sollten die in Aussicht genommenen Filterversuche wirkungslos sein, dann wäre aber das Urteil des Bezirksgerichtes deshalb das zweckmäßigere, weil die Betriebsbeschränkung sich im Rahmen dessen bewegt, was einem Nachbarn auf sich zu nehmen zugemutet werden darf, wogegen nicht recht ersichtlich wäre, wodurch die weniger weit gehende Beschränkung der zweiten Instanz gerechtfertigt würde. *esk.*

Sind Nachbarn zu Baueinsprachen legitimiert?

Entgegen der baselstädtischen Baupolizei hatte die kantonale Baupolizeikommission als Beschwerdeinstanz einem Baumeister die Bewilligung für die Erstellung zweier drei- bis vierstöckiger Miethäuser an der Halde des Bruderholzes erteilt. Gegen dieses Baubegehren hatten von Anfang an verschiedene Nachbarn bei der Baupolizei Einsprache erhoben, indem sie geltend machten, daß es sich bei der in Frage kommenden Wohngegend um ein ausgesprochenes Einfamilienhausviertel handle, dessen Charakter namentlich durch die gegen die Stadt gerichtete Hinterfassade von vier Stockwerken empfindlich beeinträchtigt würde. Demgegenüber hatte sich aber die Baupolizeikommission auf den Standpunkt gestellt, daß eine Einsprache, die sich gegen die Ausnützung der zulässigen Bauhöhe richte, nur dann geschützt werden könnte, wenn der Neubau zur bisherigen Überbauung der Gegend einen scharf in die Augen springenden Kontrast schaffen würde mit der offenbaren Wirkung eines störenden Fremdkörpers. Diese Voraussetzung treffe aber nicht zu, da in der