Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 34 (1959)

Heft: 9

Artikel: Aus dem Gerichtssaal

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-103142

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 07.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Aus dem Gerichtssaal

Mitgeteilt von Dr. *Peter F. Kugler,* Advokat und Notar, Basel

In einem am 19. Juni 1959 ergangenen Urteil hatte sich das Appellationsgericht Basel-Stadt mit der Frage zu befassen, wann eine Genossenschaft noch Forderungen an die Baufirma stellen kann, wenn die Subventionsbehörde deren Abrechnung korrigiert. Ferner wurden die Pflichten des Vorstandes in einem solchen Fall näher umschrieben.

Folgender Sachverhalt war zu beurteilen:

Die Wohngenossenschaft ließ 1949/50 mit Hilfe von Subventionen des Kantons und der Eidgenossenschaft Mehrfamilienhäuser erstellen, die 1950 mit der Baufirma abgerechnet wurden. 1952 reichte der Architekt die Bauabrechnung dem Baudepartement ein, damit dieses sie als Grundlage für die der Genossenschaft von Bund und Kanton noch auszuzahlenden Subventionen prüfe und genehmige.

Am 6. Mai 1955 übermittelte der Architekt der Genossenschaft die vom Baudepartement mit verschiedenen Korrekturen versehene Bauabrechnung. Am 17. Mai 1955 unterzeichnete die Genossenschaft das für Bern bestimmte Subventionsgesuch, welches auf Grund der Abrechnung des Baudepartementes erstellt worden war. Am 12. Januar 1956 erhielt sie die vom Eidgenössischen Amt für Wohnungsbau genehmigte Rechnung. Der von ihr beauftragte Architekt stellte fest, daß die Behörden die Rechnung der Baufirma um Fr. 12 000.— gekürzt hatten. Am 2. Juli 1956 verlangte die Genossenschaft diesen Betrag von der Baufirma zurück; diese lehnte die Forderung als materiell unberechtigt und verjährt ab.

Die Genossenschaft als Klägerin machte vor Gericht geltend, daß sie der beklagten Baufirma zufolge Ausmaßdifferenzen obigen Betrag zuviel ausbezahlt habe. Die Forderung sei nicht verjährt, denn vor der durch das Eidgenössische Büro für Wohnungsbau vorgenommenen Prüfung und Genehmigung der Bauabrechnung hatte ihr Anspruch gegen die Beklagte noch gar nicht bestanden. Da die Akten sofort nach Bern weitergeleitet worden seien, habe weder der Architekt noch das Baudepartement die Klägerin über das Ausmaß der Abrechnungsdifferenzen orientieren können. Erst nach Erhalt der Abrechnung aus Bern habe die Klägerin ihren Anspruch festgestellt. In der Folge sei die Verjährung durch Betreibung unterbrochen worden.

Die Beklagte erwiderte, die Klägerin und ihr Architekt hätten ihre Abrechnung 1950 ab- und angenommen und damit rechtsverbindlich anerkannt. Zudem sei die Forderung verjährt. (Forderungen aus ungerechtfertigter Bereicherung verjähren innert eines Jahres nach Kenntnisnahme, wobei sich die Kenntnis auf alle Voraussetzungen beziehen muß, die zur Geltendmachung der Forderung notwendig sind.) Die Klägerin habe spätestens bei Unterzeichnung ihres Subventionsgesuches für Bern die Höhe und den Grund ihres Anspruches gekannt, habe sie ihrem Gesuch doch die Bauabrechnung des Baudepartementes zugrunde gelegt und nur noch eine Subvention für die bereits vom Baudepartement gekürzte Maurerrechnung verlangt. Das Wissen des Architekten, der die Abrechnung und die Unterlagen vom Baudepartement erhielt, müsse sich die Klägerin anrechnen lassen.

Das Zivilgericht entschied wie folgt:

Zu prüfen sei, ob die Klägerin bei Eingabe des Gesuches nach Bern die Forderung soweit kannte und belegen konnte, daß ihr eine gerichtliche Geltendmachung ihrer Rückforderung zumutbar war. Das Baudepartement hatte die Bauabrechnung der Klägerin im Frühjahr 1955 bereinigt und Ausmaßdifferenzen festgestellt. Die korrigierte Abrechnung sei nach Besprechung mit dem Architekten diesem zur Einsichtnahme zugestellt worden, der sie an die Klägerin weiterleitete. An sich hätte die Klägerin damals anhand der ihr von ihrem Architekten übermittelten Unterlagen das Ausmaß der Forderung feststellen können. Es sei zwar glaubhaft, wie der Präsident der Klägerin aussagte, daß die Klägerin hierzu, mangels Fachkenntnissen, sehr viel Zeit hätte aufwenden müssen. Demgemäß sei jedoch hervorzuheben, daß die Klägerin einen Architekten beauftragt hatte. Wenigstens dieser Baufachmann sei im Bild gewesen. Dessen Wissen müsse sich die Klägerin anrechnen lassen. Somit sei davon auszugehen, daß die Klägerin am 17. Mai 1955 ihren Anspruch genügend kannte. Von Bern sei keine wesentliche Abänderung der Bauabrechnung zu erwarten gewesen, insbesondere keine solche, die zu einer Minderung des Anspruches geführt hätte. Die Klägerin, vertreten durch den Architekten, sei jedenfalls im Mai 1955 in der Lage gewesen, die Belege für ihren Anspruch anzusehen und wenn nötig zu kopieren.

Demzufolge wurde die Klage zufolge Verjährung abgewiesen. Das Appellationsgericht stellte noch fest:

Die Klägerin habe im Mai 1955 den Akten des Baudepartementes entnehmen können, daß dieses die Abrechnung der Beklagten um den strittigen Betrag gekürzt habe. Dies ergebe sich durch einfache Additionen und Subtraktionen, und seine Ermittlung erfordere weder rechnerische noch architektonische Kenntnisse. Die Klägerin habe in ihrem Subventionsgesuch an die eidgenössischen Behörden nur die herabgesetzten Beträge eingesetzt. Wenn ihr auch Einzelheiten über die Zusammensetzung der Beträge nicht bekannt waren, so hätte die Klägerin sich nun erkundigen müssen. Sie habe sich offenbar nicht rechtzeitig um die Sache gekümmert. Auf die von ihr zu vertretende Unkenntnis von Einzelheiten könne sich die Klägerin somit nicht berufen, und sie könne auch nicht geltend machen, ihre Vorstandsmitglieder hätten von der Sache nichts verstanden. Von den Vorstandsmitgliedern einer Baugenossenschaft dürfe verlangt werden, daß sie entweder selbst gewisse Kenntnisse im Bauwesen besitzen oder aber wenigstens einsehen, daß dies nicht der Fall ist, und deshalb Fachleute beiziehen müssen.

Ferner hätte die Klägerin auf Grund der ihr zur Verfügung stehenden Zahlen eine Betreibung gegen die Beklagte einleiten können, was zur Unterbrechung der Verjährung genügt hätte und der Klägerin zumutbar gewesen wäre.

Das Appellationsgericht bemerkte ferner, es sei nicht einzusehen, wieso das Subventionsverfahren in Bern auf die Rückforderung der Klägerin hätte Einfluß haben können, nachdem diese das Gesuch nur für die nach der Berechnung des Baudepartementes gekürzte Bausumme gestellt hatte. Daß der Bund mehr subventioniere als verlangt werde, erscheine als völlig unglaubhaft.

Zu erwähnen wäre noch, daß die Baufirma die Verjährungseinrede nur aus prozeßökonomischen Gründen erhob. Im vorliegenden Fall war die Klage der Genossenschaft nicht berechtigt. Die Baufirma hatte selbst noch eine Forderung gegen die Genossenschaft gehabt, die sie hätte verrechnen können. Ferner hatte sie der Genossenschaft bei einer weiteren Bauetappe größere Rabatte gewährt, die sie nun ebenfalls wieder zurückverlangt hätte, da deren Voraussetzung die genehmigte und nun wieder in Zweifel gezogene Bauabrechnung der ersten Etappe war. In welchem Umfang überhaupt Maß-

differenzen bestanden, hätte nur durch eine äußerst kostspielige gerichtliche Expertise festgestellt werden können, wobei keineswegs sicher gewesen wäre, daß nur Maßdifferenzen zugunsten der Genossenschaft zum Vorschein gekommen wären.

Weiterführung der Mietpreiskontrolle

Der Bundesrat hieß am 25. August 1959 eine Botschaft über die Weiterführung befristeter Preiskontrollmaßnahmen gut. Der Entwurf zu einem Bundesbeschluß sieht vor, daß in die Bundesverfassung ein Zusatz aufgenommen wird, dessen Artikel 1 lautet:

Der Bund kann Vorschriften erlassen über Miet- und nichtlandwirtschaftliche Pachtzinse sowie zum Schutze der Mieter.

Die Mietzinskontrolle ist schrittweise abzubauen, soweit dies ohne gesamtwirtschaftliche Störungen möglich ist. Sie kann durch eine Mietzinsüberwachung ersetzt werden, die grundsätzlich die freie Mietzinsbildung ermöglicht, jedoch Gewähr bietet, daß die Mietzinse nicht unangemessen ansteigen.

Der Bund kann seine Befugnisse den Kantonen übertragen.

Der Bundesbeschluß soll vom 1. Januar 1961 bis zum 31. Dezember 1964 gelten. Er unterliegt der Abstimmung des Volkes und der Stände.

Holzschutz

Auf den Artikel über Schädlingsbekämpfung hin («das Wohnen» Nr. 8, 1959) gingen uns einige Anfragen zu betreffend Bekämpfung von Holzschädlingen und Schutz vor Befall durch solche Schädlinge. Wir haben diese Fragen gesamthaft einem anerkannten Fachmann auf dem Gebiete der Hausschädlingsbekämpfung und Holzkonservierung, Herrn W. Weidmann, Zürich, übergeben. Nachfolgend die uns freundlicherweise erteilten Antworten, die wohl von allgemeinem Interesse sein dürften.

Frage 1: Welche Holzschädlinge treten in unseren Gegenden auf und wie wirkt sich ihr Zerstörungswerk aus?

Antwort: Unter den holzabbauenden Schädlingen kennt man

a) tierische Schädlinge und
b) pflanzliche Schädlinge.

Nebst einer größeren Anzahl von verschiedenen Holzschädlingen, welche zur Welt der Insekten gehören, ist der *Holzwurm* (Anobium punctatum DE GEER) am bekanntesten. Er befällt sowohl Weich- als auch Hartholz. Dieser Schädling liebt eine hohe Luftfeuchtigkeit und eine mäßige Temperatur für die Larvenentwicklung und ist daher vielerorts anzutreffen. Der Holzwurmbefall kann durch etwa 2 mm große Käferfluglöcher sowie durch ausgestoßenes Bohrmehl festgestellt werden. Die Larven schwächen das Holz durch das Anlegen von Fraßgängen.

Der *Hausbock* (Hylotrupes bajules L.) befällt im Gegensatz zum Holzwurm nur totes Nadelholz. Die Hausbockkäfer legen in ihrer Flugzeit, welche von Mitte Mai bis etwa Ende August dauert, ihre Eier in Risse und Spalten des trockenen Holzes. Aus den Eiern entwickeln sich weiße Larven, welche während ihrer sechs und mehr Jahre dauernden Entwicklung im Holz nagen. Sie bevorzugen das Innere des Holzwerkes und lassen die Holzoberfläche meist unberührt. Der Hausbock bevorzugt wie der Holzwurm hohe Luftfeuchtigkeit, ist aber eher an Orten mit höheren Temperaturen, wie hauptsächlich in Dachstöcken und ähnlichen Holzkonstruktionen, anzutreffen. Der Hausbockbefall kann durch unregelmäßig geformte, etwa 3 bis 8 Millimeter große Fluglöcher festgestellt werden. Solche Fluglöcher sind jedoch im Anfangsstadium des Befalles sehr oft gar nicht zu finden. Die Hausbocklarven stoßen das Bohrmehl nicht, wie zum Beispiel die Larven des Holzwurmes, aus dem Holz, sondern stopfen die Bohrgänge hinter sich mit Bohrmehl fest. Dadurch kann ein rechtzeitiges Erkennen eines Hausbockbefalles in der Regel nur durch einen Fachmann ermöglicht werden.

Unter den pflanzlichen Holzschädlingen sind die *Hausschwammarten* in unseren Gegenden bekannt. Diese holzabbauenden Pilzarten brauchen zu ihrer Entwicklung eine große Luftfeuchtigkeit, stehende Luft und Wärme. Beim Auftreten einer Schwammart in Häusern ist sehr zu empfehlen, einen Fachmann beizuziehen.

Frage 2: Lohnt es sich, bereits stark von Holzschädlingen befallenes Holzwerk zu behandeln?

Antwort: Es kann sich nur dann lohnen, stark von Holzschädlingen befallenes Holzwerk zu behandeln, wenn das betreffende Holz seinen Zweck in bezug auf seine Stabilität noch erfüllen kann. Zu stark vom Holzwurm oder Hausbock befallenes Holz muß eventuell ersetzt oder durch den Einbau von Doppeln usw. verstärkt werden.

Vom Hausschwamm befallenes Holz kann in der Regel nicht behandelt werden, weil sich eine solche Behandlung nicht lohnen würde.

Auch hier ist zu empfehlen, diese sehr wichtige Frage vom Fachmann entscheiden zu lassen.

Frage 3: Stimmt es, daß Holzschädlinge durch Abbruchholz, welches zu Heizzwecken in Estrichen gelagert wird, in neue und gesunde Häuser verschleppt werden können?

Antwort: Diese Frage kann mit einem bestimmten Ja beantwortet werden. Holzwurm- wie auch hausbockbefallenes Abbruchholz, das in Estrichen zu Heizzwecken gelagert wird, bildet vielfach den Grund für die Verschleppung dieser Schädlinge auf das verbaute, noch gesunde Holzwerk, durch den Umstand bedingt, daß vom Abbruch-Brennholz ausfliegende Holzwurm- oder Hausbockkäfer ihre Eier in Ritzen und Spalten von noch gesundem Konstruktionsholz ablegen. Aus diesem Grunde sind viele Hausbesitzer dazu gekommen, ihren Mietern das Einlagern von Abbruchholz in den Estrichen grundsätzlich zu verbieten.

Frage 4: Ist die Hausschädlingsbekämpfung heute derart wirksam, daß behandeltes Holzwerk gegen Wiederbefall gefeit ist?

Antwort: Wir verfügen in der Schweiz über absolut sichere chemische Bekämpfungsstoffe gegen tierische sowie auch gegen pflanzliche Holzschädlinge, welche von der Eidgenössischen Materialprüfungsanstalt (EMPA) geprüft und begutachtet sind. Für eine sichere Bekämpfung ist es unbedingt notwendig, daß der Bekämpfungsstoff in genügender Menge ins Holzinnere gebracht wird. Die Holzfasern müssen in den Zustand versetzt werden, daß sie für Holzschädlinge keine Nahrung mehr bilden. Die im Holzwerk vorhandenen Schädlinge gehen durch die Fraß- oder Kontaktwirkung des Bekämpfungsstoffes ein; neu anfliegende Insekten jedoch legen nur dort ihre Eier ab, wo günstige Entwicklungsmöglichkeiten für die Larven vorhanden sind. Auch hier bietet nur der Fachmann Gewähr für einwandfreie Resultate.