

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 55 (1980)  
**Heft:** 7-8

**Vereinsnachrichten:** Die Sektion Zürich meldet...

#### **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:** 16.01.2026

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

## Die Sektion Zürich meldet...

### Wohnungskontrollen sind nötig und sinnvoll

Vor einem grösseren Umbauprojekt einer hiesigen Baugenossenschaft mussten in den Wohnungen durch den Architekten diverse Abklärungen gemacht werden. Einer der Mieter, welcher nicht anwesend war, gab seinen Wohnungsschlüssel auf der Geschäftsstelle ab. Als man die Wohnung besichtigte, war man über deren Zustand erstaunt und erschüttert. Die gesamte Wohnung war derart mit Schmutz und Abfall überhäuft, dass man kaum einen Schritt machen konnte, ohne auf Haufen von Zeitungen, Schmutz, Schachteln, Abfällen, Resten von Lebensmitteln zu treten. Unvorstellbar, was da alles herumlag.



Das Wohnzimmer - praktisch nicht mehr begehbar

Im Wohnzimmer waren vor lauter Abfall, der bis zu einer Höhe von über einem Meter aufgehäuft war, kaum mehr Möglichkeiten, zu den Fenstern zu gelangen. Dass Küche und Bad/WC wie ein nie gereinigter Stall aussahen, sei nur am Rande vermerkt. Der Zustand der Wohnung war derart, dass man den Handwerkern nicht zumuten konnte, diese zu betreten.

Nun, die Genossenschaft fand eine Möglichkeit, den Mieter, übrigens im besten Mannesalter, umzusiedeln, damit er nicht auf der Strasse stand.

Dieser Fall gibt aber zu gewissen Be- trachtungen Anlass. Viele Genossen-



Das 3. Zimmer: unmöbliert, aber vollgestopft mit Schachteln, schmutziger Wäsche und Essensresten

Unten ein Detail aus Bad/WC:  
Kommentar überflüssig



schaften führen regelmässige Wohnungskontrollen durch, dies ist auch in diesem Fall so gewesen. Dieser Mieter jedoch war nicht bereit, seine Wohnung den Kontrollierenden zu zeigen, er meldete sich unter irgendeinem Grund ab. Auf Mahnungen reagierte er nicht, liess auch eingeschriebene Briefe retournieren. Als man, aufgrund des Zustandes der Wohnung, einen Grund für eine Kündigung hatte, stellten sich rechtliche Schwierigkeiten ein. Artikel 261 OR weisst eindeutig darauf hin, dass bei einem Mieter, der mit «der gemieteten Sache» nicht mit aller Sorgfalt verfährt, erst nach Abmahnung gekündigt werden kann.

Hätte die Genossenschaft als Vermieter diesen Weg beschreiten müssen, wäre die Durchführung der vorgesehnen Renovation mindestens in jener Liegenschaft ernstlich in Frage gestellt worden. Es ist deshalb so, dass in diskutablen Fällen rechtzeitig durch Kontrollen festgestellt werden muss, in welchem Zustand sich allenfalls «schwierige» Wohnungen befinden, damit der erwähnte Artikel nicht zu einem Fangstrick wird. Kommt ein solcher Fall vor das Mietgericht, könnten bis zur Räumung einer Wohnung Wochen und Monate verstreichen. Leidtragende wäre dann die Genossenschaft, weil solche Situationen einen Umbau für längere Zeit blockieren könnten - mit allen bekannten finanziellen und organisatorischen Folgen.

Ausschnitt aus der Küche: links Chromstahlspültisch, daneben rund 2jähriger Kochherd

