

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 56 (1981)

**Heft:** 2

**Rubrik:** Fragen Sie, wir antworten gern

#### 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:** 18.02.2026

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

## Die Sektion Zürich meldet...

Defekte Abläufe zwangen den Vorstand einer kleineren Baugenossenschaft, sich Überlegungen für eine Sanierung zu machen. Bedauerlicherweise wurden vor wenigen Jahren die Küchenkombinationen bereits erneuert. Die neuen, umfangreichen Umbauten tangierten Küche/Bad-WC. Ein Architekturbüro wurde mit den Projektierungsarbeiten beauftragt. Es hatte auch Vorschläge für den Umbau auszuarbeiten.

Die betroffenen Mieter wurden zu einer Versammlung eingeladen, um sie über die umfangreichen Arbeiten im Detail zu orientieren. Der Vorstand schlug einen Umbau vor, welcher nicht nur die Sanitärrinstallationen betraf, sondern auch neue Kombinationen umfasste mit den notwendigen Apparaten (Kochherd, Kühlschrank). Da gleichzeitig die Heizzentrale auch erneuert werden musste, ergibt sich eine Umbaubelastung der Mieter von etwa 6 Wochen. Natürlich müssen die Mieter mit einer Mietzinserhöhung rechnen, welche beim vorgesehenen Programm im Durchschnitt etwa Fr. 140.- im Monat ergibt.

Die Versammlung stand unter einem unglücklichen Stern. Das vorgelegte Umbauprogramm wurde attackiert, abgelehnt und nicht akzeptiert. Bedauerlicherweise blieb man bei der ganzen Diskussion auch nicht sachlich. Den Projektverfassern wurde Unglaublichkeit vorgeworfen, ja der zugezogene Heizungsingenieur als Lügner bezeichnet. Gewisse Mieter behaupteten, dass auch sie sich mit Architekten in Verbindung gesetzt hätten und die zu lösenden Aufgaben billiger und einfacher auszuführen wären. Nach stundenlangen Diskussionen wurde die Versammlung gegen Mitternacht abgeschlossen, der Vorstand muss nochmals abklären, was am vorgesehenen Programm eingespart werden kann.

Eigentlich könnte man jetzt diese ganze Angelegenheit zu den Akten legen; damit ist es jedoch nicht getan.

Viele Baugenossenschaften (und auch private Liegenschaftenbesitzer) kommen plötzlich in die Lage, sich mit umfangreichen Renovationen zu befassen. Dass die Mieter durch solche Arbeiten in ihrem gewohnten Tagesablauf sehr stark – während einiger Wochen – belästigt werden, lässt sich nicht vermeiden. Erschreckend ist jedoch die Mentalität vieler Mieter, denen der bisherige Zustand passt und die aus rein persönlichen Überlegungen gegen Umbauten sind.

## Fragen Sie – wir antworten gern

*Muss ein Mieter, der vor dem Ablauf der Kündigungsfrist aus seiner Wohnung ausgezogen ist und deshalb die Miete weiterhin bezahlt, auch für die Nebenkosten aufkommen?*

Normalerweise genügt ein Blick auf den Mietvertrag, um diese Frage zu beantworten. Im Mietvertrag der Sektion Zürich SVW beispielsweise sind die Nebenkosten ein Teil des Bruttomietzinses, den der vorzeitig ausziehende Mieter in vollem Umfang der Genossenschaft schuldig ist. Zudem drückt der Begriff Nebenkosten deutlich aus, dass der Mieter nicht eine von ihm empfangene oder nicht empfangene Leistung (Wärme, Wasser usw.) zu bezahlen hat, sondern die mit deren Erbringung verbundenen Kosten. Er muss also für die mit zum Mietzins gehörenden Nebenkosten auch dann aufkommen, wenn er die Wohnung nicht mehr benutzt.

*Richten sie bitte Ihre Anfragen für diese Rubrik, schriftlich oder telefonisch, an das Zentralsekretariat. Falls gewünscht, werden die Antworten den betreffenden Fragestellern auch so rasch als möglich direkt erteilt.*

Neben der Belästigung durch Handwerkerarbeiten ist es vor allem die Versteuerung der Miete, welche immer wieder Anlass zu Diskussionen gibt. Plötzlich kommen «genossenschaftliche Einstellungen» in die Diskussion, obwohl man vorher oft während Jahren sich um die Genossenschaft nicht kümmerte. Erstaunlich ist auch, dass die Kompetenz des Vorstandes angezweifelt wird, über Umbauten zu entscheiden, obwohl die meisten Statuten diesbezüglich klar umschreiben, dass der Unterhalt und die Sanierung von Altbauten zu seinem Aufgabenkreis gehören. Persönliche Differenzen und Widerwillen gegen Mietzins erhöhungen sollten vor der dringend zu lösenden Aufgabe zurücktreten. Zu argumentieren, man wohne ja in einer Genossenschaft und der bestehende Zustand genüge, sind keine Gründe, um eine dringende Sanierung zu unterbinden. Im Gegenteil, auch kommende Generationen haben ein Anrecht darauf, dass sie in gut unterhaltene Wohnungen einzehen können. Sonst zahlen dann eines Tages sie die Zeche mehrfach für Unterlassungssünden und Egoismus von heute.

WWWWWWWWWW

**Bedaco**

**löst Ihre  
Wäschetrocknungs-  
Probleme**

**B.T. Dall'O AG.**  
Elektrische Heizungen und  
Medizithermische Apparate  
Lessingstrasse 7/9  
Tel. 01 201 28 10 / 202 58 82

**BADEWANNEN**

werden repariert  
gereinigt  
poliert  
Neubeschichtungen  
in allen Farben  
ohne Ausbau  
5 Jahre Vollgarantie



Tel. 061 671 090, Artelweg 8, 4125 Riehen  
Repubad-Vertretung seit 1963  
Kantone: BS, BL, AG, SO, JU