

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 64 (1989)

**Heft:** 1

**Rubrik:** Rechtsfragen

#### **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:** 23.02.2026

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

## Geschäft des Zentralvorstandes

Gleich drei neue Reglemente hat der Zentralvorstand des SVW an seiner letzten Sitzung im alten Jahr verabschiedet. In erster Lesung stimmte er einem neuen Reglement für den Fonds de Roulement zu. Bereits auf Anfang 1989 in Kraft gesetzt werden Reglemente für die Zeitschrift «das wohnen» sowie für die Kurse und Fachtagungen des Verbandes. In unserer nächsten Ausgabe werden wir die beiden Reglemente publizieren.

Mit Bedauern musste der Zentralvorstand zur Kenntnis nehmen, dass gesundheitliche Gründe den Präsidenten der Fondskommission, Erhard Schultheiss, zum Rücktritt gezwungen haben. Seine Persönlichkeit und seine Tätigkeit wurden überall sehr geschätzt. Als interimistischer Nachfolger wird Zentralpräsident O. Nauer den Vorsitz der Fondskommission übernehmen.

Der Zentralvorstand befasste sich weiter mit einer Reihe finanzieller Fragen. Er sprach 5 Bau- und Wohngenossenschaften Darlehen aus dem Fonds de Roulement und Solidaritätsfonds mit einem Gesamtbetrag von 2,7 Millionen Franken zu. Das Budget des Verbandes für 1989 wurde behandelt, und die Treuhandgesellschaft Trigema AG in Zürich wurde beauftragt, in Ergänzung der gewählten Kontrollstelle die Verbandsrechnung zu revidieren. Dieser Schritt erwies sich als nötig, weil das Rechnungswesen des SVW nunmehr über EDV läuft.

*fn.*

## Gratulation an Klaus Baumgartner

Mit Freude und Bedauern zugleich sei auch hier vermerkt, dass der in Bern neu gewählte Gemeinderat Dr. Klaus Baumgartner heisst. Es handelt sich nämlich um niemand anderen als den Direktionssekretär des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO). Unzählige Baugenossenschaften hatten im Lauf der Jahre mit ihm zu tun und lernten ihn schätzen. Auch in ihrer Dachorganisation, dem SVW, war K. Baumgartner aktiv; dort wird man ihn ebenfalls sehr vermissen. Nicht zuletzt war er aber immer wieder an der Front genossenschaftlichen Wirkens anzutreffen, so bei der Familienbau-Genossenschaft und der Baugenossenschaft Stadtwohnung. Auch seine Verdienste um die Logis Suisse SA gehören dazu.

Der gemeinnützige Wohnungsbau war für K. Baumgartner zu einem Hobby geworden, wie er selbst sagte – andere würden wohl von einer Leidenschaft sprechen.

So zieht denn jemand aus dem Bürogebäude an der Berner Weltpoststrasse weg, der mehr geleistet hat, als nur einen Pflichtteil. Sein Tatendrang wird glücklicherweise in der Berner Stadtregierung wieder dem Gemeinwesen zugutekommen. Ein Grund mehr, dass Klaus Baumgartner, bei allem Bedauern für den gemeinnützigen Wohnungsbau, die besten Wünsche aus der Gemeinschaft der Baugenossenschaften an seinen neuen Wirkungskreis begleiten. *fn.*

le. Im Vertragsrecht besteht das Verschulden in einem Mangel an der notwendigen Sorgfalt. Diese bemisst sich nach dem Inhalt des Vertrages. Der Schuldner muss sich so verhalten, wie sich ein sorgfältiger und aufmerksamer Schuldner in ähnlichen Umständen verhalten würde.

Im vorliegenden Fall muss auf die rechtliche Würdigung der Tatsachen durch die Vorinstanz nicht zurückgekommen werden. Es ist offensichtlich, dass die von der Unternehmung M. mehrmals durchgeführten Arbeiten nie zum gewünschten Resultat führten und die Mieterin sich mindestens bis 1985 weiterhin über die schlechte Dichtigkeit der Fenster, Zugluft, Feuchtigkeit und zu niedrige Temperatur beklagte. Infolgedessen hat die Vermieterin dem Verhalten, welches man von einem sorgfältigen Schuldner erwarten darf, nicht genügt. Im Gegenteil liegt hier ein Verschulden der Vermieterin, so dass ihre Haftung vollenfänglich gegeben ist.

(Nach: *Mietrechtspraxis, Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht, hgg. vom Schweiz. Mieterverband*)

## Rechtsfragen §

### Mangelhafte Raumtemperatur

*Eine Raumtemperatur von 17 bis 18 °C stellt einen erheblichen Mangel im Sinne des Gesetzes dar: Aus den Erwägungen des Kantonsgerichts Genf, 29. Februar 1988.*

Die Beklagte hat sich seit dem Bezug ihrer Wohnung im Oktober 1987 über Mängel beklagt. Diese bestanden im wesentlichen in der fehlenden Dichtigkeit von Fenstern, welche Zugluft eindringen liessen, sowie in der ungleich verteilten Heizanlage in der Wohnung.

Die Untersuchung hat ergeben, dass die Fenster mindestens in einem Zimmer der Wohnung der Beklagten, nämlich diejenigen in ihrem Arbeitszimmer, nicht dicht waren und Zugluft eindringen liessen. Zahlreiche Zeugen bestätigten, dass seit 1978 in dieser Wohnung eine ungenügende Temperatur herrschte und die Luft feucht und zugig war.

Das Gericht kann sich den Erwägungen der Vorinstanz nur anschliessen, wonach es in einer vor zwölf Jahren erstellten Wohnung mit Komfort absolut nicht normal ist, wenn die Temperatur kaum 17 bis 18 °C erreichte, so dass die Besucher Mantel oder Weste anbehalten mussten.

Die vom Gericht einvernommenen Fachleute bestätigten, dass sie mehrmals versuchten, diesem Mangel abzuhelfen, allerdings ohne grossen Erfolg, da das Problem bis 1985 weiterdauerte.

Zu Recht hat daher das Gericht angenommen, dass seit dem Einzug in die Wohnung bis zum Winter 1984 das Arbeitszimmer einen von Anfang an bestehenden Mangel aufwies, welcher mit dem vertraglichen Gebrauch der Mietsache nicht zu vereinbaren war.

Nach dem Wortlaut von Art. 254 und 255 OR ist der Vermieter für Mängel an der Mietsache haftbar, sofern er nicht beweist, dass ihm keinerlei Verschulden zu Last fal-

### Vielfältige Herkunft der ausländischen Wohnbevölkerung

Die vier Nachbarstaaten der Schweiz haben als Herkunftsänder der in unserem Land ständig lebenden ausländischen Wohnbevölkerung (Jahresaufenthalter und Niedergelassene) – Ende 1987 zählte sie gemäss zentralem Ausländerregister 978 737 Personen – an Bedeutung verloren. Der Anteil Italiens ging von 56,1 Prozent im Jahre 1965 auf 39,3 Prozent im vergangenen Jahr zurück, jener Deutschlands von 13,5 auf 8,2 Prozent, jener Frankreichs von 5 auf 4,9 Prozent und der Anteil Österreichs von 4,9 auf 2,9 Prozent. Insgesamt stammten 1987 noch 55,3 Prozent der in der Schweiz wohnhaften Ausländer aus dem angrenzenden Ausland, verglichen mit knapp 80 Prozent Mitte der sechziger Jahre. Zu einem wesentlichen Teil ist diese Abnahme auf Einbürgerungen zurückzuführen. Erheblich gewachsen ist dagegen die Präsenz der Jugoslawen, auf die 1965 lediglich 0,7, 1987 jedoch 8,9 Prozent der in unserem Land lebenden Ausländer entfielen. Stark zugenommen haben im selben Zeitraum auch die Anteile der Türken (von 0,6 auf 5,6 Prozent) und der Portugiesen (von 0,2 auf 4,9 Prozent). Von 9,5 auf 11,5 Prozent der ausländischen Wohnbevölkerung merklich gestiegen ist ferner die Vertretung der Spanier. *wf.*