

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 68 (1993)
Heft: 9

Vereinsnachrichten: SVW

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: 23.01.2026

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

In der SVW-Rechtsecke werden regelmässig Fälle von allgemeinem Interesse aus der Beratungstätigkeit von lic. iur.

Barbara Truog vorgestellt.
Für Ihre eigenen juristischen Probleme bitten wir um schriftliche Anfrage an:
**SVW,
BARBARA
TRUOG,
RECHTSECKE,
BUCHEGG-
STRASSE 109,
8057 ZÜRICH**

Unser juristisches Beratungs-telefon ist besetzt:
Di 10.30–
11.30 Uhr
Fr 10.30–
12.00 Uhr
Telefon
01/362 42 40

R E C H T S E C K E IM «WOHNEN» 4/93, SEITE 23 Schon im «wohnen» 7/92 hat Barbara Truog auf die Besonderheiten in den genossenschaftlichen Mietverhältnissen hingewiesen. Und jetzt folgen neue Argumentationen und Hinweise, die ich despektierlich als «Advokaten-Futter» bezeichnen möchte.

werden. Dieser Anteilschein ist gleichzeitig der Ausweis über die Mitgliedschaft. Wesentlich ist nun, dass die Mitgliedschaft mit der Unterzeichnung des Mietvertrages erworben wird. Es ist also keine formelle Bewerbung um die Mitgliedschaft erforderlich. Über die Aufnahme eines neuen Mitgliedes entscheiden demnach weder die bisherigen

Es freut uns sehr, dass die Beiträge im «wohnen» nicht ungelesen im Papierkorb verschwinden und zu einer Auseinandersetzung mit den im Heft aufgeworfenen Fragen führen. Ich möchte den vorliegenden Leserbrief zum Anlass nehmen, etwas über meine Arbeit und meine Rolle als juristische Beraterin weiterzugeben. Die in der Zuschrift angeschnittenen Themen werde ich zu einem späteren Zeitpunkt in der Rechtsecke aufnehmen.

In meiner Beratungstätigkeit bemühe ich mich darum, den Ratsuchenden einerseits eine juristisch korrekte Antwort zu ihren Fragen zu geben, um bereits vorhandene Probleme zu lösen oder aber zukünftigen Schwierigkeiten vorzubeugen. Ich bin in diesem Bereich nicht frei, möglichst bequeme Ratschläge zu geben, sondern muss und will mich an die Regeln der Kunst halten – die Berufsehre winkt im Hintergrund! Das heißt, dass ich mich mit Gesetzestexten, Rechtsprechung und Rechtslehre auseinanderzusetzen habe. Treten Juristen auf den Plan, wird vieles kompliziert, was vorher einfach war, höre ich Sie jetzt sagen. Und Sie haben durchaus recht. Nun bewegen sich die Juristen nicht in einer anderen Welt fern jeder Realität, sondern Gesetze, Rechts-

sprechung und Rechtslehre sind Ausfluss menschlicher Unzulänglichkeiten. Pauschale Lösungen haben zwar den Charme der Einfachheit, werden aber der Komplexität der Wirklichkeit meist nicht gerecht. Deshalb die Umständlichkeit juristischer Fragestellung – denn zumindest Richter sollten sich ja um Gerechtigkeit bemühen.

Nun ist mir aber durchaus bewusst, dass man auch Unrecht tun kann, indem man sein Recht unbesehen durchsetzt. Rechtlich korrekte Lösungen führen oft nicht zu einer befriedigenden Lösung eines Problems, sondern verhärten nur Fronten. Deshalb versuche ich im Gespräch mit Ratsuchenden auch immer, andere Lösungen zu finden, die die Menschen nicht auseinander, sondern zusammenführen. Ich betrachte rechtliche Schritte als Ultima ratio, wenn alle anderen Bemühungen versagt haben. Und zu guter Letzt bin auch ich dafür, dass man den gesunden Menschenverstand walten lassen soll.

Der findet allerdings hin und wieder Lösungen, die zwar praktisch, aber nicht immer mit dem Gesetz und in diesem Fall mit den Statuten in Einklang sind. Solange niemand reklamiert, sind das gangbare Lösungen.

BT

RECHTSECKE

(...) Bei der Gründung einer Wohnbaugenossenschaft sind alle Mitglieder ideelle Genossenschafter. Sie wollen die Aufgaben und Ziele der Genossenschaft gemäss Statuten verfolgen und fördern. Es liegt in der Natur der Sache, dass diese Genossenschafter vorderhand keinen Nutzen aus ihrer Mitgliedschaft ziehen können. Wenn dann in der Folge Liegenschaften erstellt werden, so werden diese gewiss in erster Linie für die bisherigen Mitglieder zur Verfügung stehen.

Mit der Erstellung von Genossenschaftswohnungen entsteht ein neuer Typ von Genossenschaftern, der Pflicht-Genossenschafter. Grundlage hierfür ist der Mietvertrag. Nebst den üblichen Bestimmungen wie Mietzins muss ein Anteilscheinkapital gezeichnet

Genossenschafter, noch die Verwaltung, sondern allein die Funktionäre der Genossenschaft, die rechtsgültig unterschreiben können. Mit der Unterzeichnung des Mietvertrages und der Zahlung des Anteilscheines ist der Beitritt rechtmässig erfolgt. Es gibt für die Verwaltung nichts zu beschließen.

Logische Folge ist, dass mit der Kündigung des Mietvertrages gleichzeitig die Pflicht zur Zeichnung des Anteilscheinkapitals – der Mitgliedschaft – entfällt und damit die Mitgliedschaft erlischt. In den vielen Jahren meiner Tätigkeit in einer Wohnbaugenossenschaft haben sich in diesen Fragen nie Probleme ergeben.

E.H., Winterthur

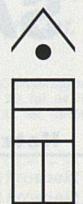
adrian schaad
MALER UND TAPEZIERER

Rebstockweg 19, Postfach 206, 8049 Zürich, Tel. 01/341 75 06
Auto-Telefon: 077/61 14 08

**Heizkostenverteiler?
Wir beraten Sie bei Ihrer Lösung!**

**A N D E N M A T T E N
H A U S T E C H N I K**

Zürich · Zug, Tel. 01 · 261 00 90, Fax 01 · 261 08 90



POLITISCH GEFÖRDERT Fast jede zweite Haushaltung im Kanton Aargau wohnt im eigenen Heim. Dies mag ein Grund sein, weshalb Wohnbauförderung in diesem Kanton kein politischer Renner ist. Als einer der wenigen grösseren Kantone verfügt der Aargau denn auch noch über

Wohnungen. Hier fehle aber der politische Druck interessierter Kreise, in erster Linie eben der Baugenossenschaften. Ob die Aargauer Genossenschaften diesem deutlichen Wink stattgeben und sich vermehrt als politische Pressure-Group betätigen werden, wird die Zukunft weisen.

AUS DEN SEKTIONEN

kein Anschlussgesetz an das eidgenössische WFG.

Die Regierung habe nichts versäumt, meint Dr. Walter Cadosch, Chef der kantonalen Stabsstelle für Wirtschaftsfragen. In einem beachtenswerten Vortrag vor der Generalversammlung der Sektion Aargau des SVW erläuterte er drei Stoßrichtungen, um den Wohnungsbau zu fördern. Die erste wären Steuererleichterungen; hier besteht keine Aussicht auf Erfolg. Die zweite, an sich anerkannte, sind vereinfachte Verfahren und Auflagen der öffentlichen Hand. Cadosch machte deutlich, dass es dabei aber nicht nur um das Gebaren von Ämtern geht. Ein Hemmnis sind auch die bis ins Letzte verfeinerten Rechtsmittel Privater. Schliesslich befasste sich die Regierung bereits auch mit einem Modell staatlicher Beiträge an den Bau von

Die vom Sektionspräsidenten Willi Fischer anregend und kurzweilig gestalteten Generalversammlungen stossen auf zunehmendes Interesse. Der Sektionspräsident und SVW-Geschäftsführer Dr. Fritz Nigg orientierten über allerlei Aktualitäten. Die gut gelaunten Teilnehmerinnen und Teilnehmer verabschiedeten ohne Diskussion neue Sektionsstatuten und wählten Josef Studer, Geschäftsführer der GBSG «Lägern», neu in den Vorstand.

GENOSSENSCHAFT

UND MIETRECHT

Am Samstag, 6. November, von 9 bis 12 Uhr und am Donnerstag, 18. November, von 18.30 bis 21.30 Uhr haben Vorstandesmitglieder oder in der Geschäftsführung tätige Personen von Wohnbaugenossenschaften Gelegenheit, sich mit Problemen rund um die Vermietung von Genossenschaftswohnungen auseinanderzusetzen. Der Kurs unter der Leitung von lic. iur. Barbara Truog Rechtsdienst SVW, und der Mitwirkung von Bruno

Burri, Redaktor «wohnen», zeigt die Verflechtungen von Miet- und Genossenschaftsrecht auf, beleuchtet insbesondere die Genossenschaften interessanter mietrechtlichen Problemstellungen und geht auf Fragen aus dem Kreis der Teilnehmer und Teilnehmerinnen ein. Aus didaktischen Gründen ist die Teilnehmerzahl auf 30 Personen beschränkt. Der Kurs findet jeweils im Brahmshof, Brahmsstrasse 32, 8003 Zürich, statt. Die Einladungen werden den Mitgliedern der Sektion Zürich im Oktober zugestellt. Der Kurs steht aber auch anderen interessierten Personen zur Verfügung. Anmeldungen an das Kurssekretariat SVW.

KEINE NEUEN GE-
SUCHE MEHR Im

Rahmen des wirtschaftlichen Beschäftigungsprogrammes hat das Parlament im Frühjahr 1993 einem Kredit von 50 Millionen Franken für die Förderung der Beschäftigung im Wohnungsbau zugestimmt. Infolge der grossen Zahl bereits behandelter Geschäfte hat der Bundesrat die Aufstockung der ersten Tranche für 1993 auf 35 Millionen Franken bewilligt. Die restlichen 15 Millionen Franken werden 1994 freigegeben.

Bis heute sind dem BWO ungefähr 400 Gesuche zu- gestellt worden. Mit den Geschäften, die noch nicht behandelt sind, aber ver- mutlich die Voraussetzun- gen erfüllen, müssen wir feststellen, dass der Kredit von 50 Millionen Franken bereits heute ausgeschöpft ist. Sofern keine neuen Kre- dite bewilligt werden, kann kaum mehr mit der Bewilli- gung zusätzlicher Gesuche gerechnet werden.

SANITÄR HOTZ AG HEIZUNG

Hetz AG Sanitär-Heizung Vulkanstrasse 122 CH-8048 Zürich Tel.01/432 32 12 Fax 01/432 33 88

DIE LETZTEN WERDEN DIE ERSTEN SEIN Der «Beobachter»-Ratgeber zum Mietrecht. Noch ein Kommentar zum Mietrecht, was soll das? dachte ich, als das neueste Nachschlagewerk zu mietrechtlichen Problemen druckfrisch auf meinen Schreibtisch gelegt wurde. Die Skepsis wich sehr schnell der Begeisterung. Der äusserst ansprechend gestaltete Ratgeber besticht durch eine gute, übersichtliche Gliederung und eine auch für Laien sehr gut lesbare Sprache. Die glücklich gewählten Zwischentitel weisen nicht nur auf rechtliche, sondern auch im zwischenmenschlichen Bereich angesiedelte Stolpersteine hin und helfen, rasch die Antwort zu einem Problem zu finden. Musterbriefe, Merkpunkte und erläuternde Beispiele zu einzelnen Themen helfen Mietrinnen und Mitern, sich im mietrechtlichen Dschungel zurechtzufinden. Aber auch Verwaltungen und Juristen finden Hilfe für ihre Arbeit. Der Ratgeber enthält als einziges Werk ausführlichere Erläuterungen und Lösungsvorschläge zum Problembereich Konkubinatspaare bzw. Vertragsabschluss mit mehreren

Personen. Besonders hilfreich finde ich auch die Übersicht über die Erhöhungsgründe und deren Kombinierbarkeit. Ferner ist es der einzige Kommentar, der an mehreren Stellen mit offensichtlicher Sachkenntnis auf die Besonderheiten genossenschaftlicher Mietverhältnisse hinweist. Auch ein Hinweis auf mit Bundeshilfe erstellte Wohnungen fehlt nicht. Das erfreuliche Werk ist das Resultat einer gelungenen Zusammenarbeit zwischen dem namhaften Mietrechtsspezialisten Dr. Peter Zihlmann – Autor des eher für Juristen geeigneten Kommentars «Das neue Mietrecht» – und dem Texter und Kommunikationsberater Martin Jakob, der auch zahlreiche Informationen aus dem nichtjuristischen Bereich eingearbeitet hat.

Der Ratgeber ist unter dem Titel «Mietrecht» für Fr. 27.80 im Buchhandel oder beim Beobachter-Buchverlag Postfach, 8021 Zürich Tel. 01/207 89 81, erhältlich.

INNENARCHITEKTUR IN DER SCHWEIZ 1942–1992 Alfred Hablützel, Verena Huber, Hrg. Vereinigung Schweizer Innenarchitekten VSI zum 50jährigen Bestehen. 5 Kapitel: Arbeitsräume, Gaststätten, öffentliche Räume, Verkaufsräume und Wohnräume. Schweizer Beispiele, von Schweizer Innenarchitekten, Architekten und verwandten Berufen projektiert. Bei der Auswahl der Objekte war ihre historische Relevanz massgebend, und das Interesse galt Räumen, in denen Anbau und Einrichtung einen besonderen Gestaltungswillen manifestieren. Buch geb. 246 S. mit s/w und Farbfotos reich ill. Niggli Verlag, Sulgen Fr. 88.–

Das Buch ist erhältlich bei:
Dokumentation Wohnen
Bergstrasse 25, 8032 Zürich
Telefon 01/252 07 42

BT

BALD 200 MITGLIEDER IN DER EGW. An der Generalversammlung der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW, die mittlerweile gegen 200 Mitglieder zählt, konnte Präsident Dr. A. Wili lauter Geschäfte zur Beratung bringen, die wenig Zeit beanspruchten. Als Nachfolger des verstorbenen Louis Zihlmann wurde Josef Meier, Wettingen, neu in den Vorstand gewählt. In der Kontrollstelle liess sich Willy Wasser durch Josef Gloor, dipl. Bücherexperte, Engelburg SG, ablösen. – Für 1993 sind noch zwei Anleihen der EGW geplant; zu jener Ende August soll eine weitere im Oktober kommen.

EGW-Direktor Beat Koenig wies anhand von Finanzstatistiken nach, dass die nächste Zeit sehr günstig sein wird für längerfristige zinsgünstige Finanzierungen, wie sie die EGW den ihr angeschlossenen Wohnbaugenossenschaften vermittelt. Er ersuchte diese, ihre Gesuche demnächst einzureichen.

FN

SVW-Kurse

Werkstatt für Vorstandsmitglieder in Zürich Benutzen Sie die Gelegenheit, Ihre Erfahrungen mit Verantwortlichen anderer Genossenschaften auszutauschen und so wichtige Hinweise für Ihre eigene Tätigkeit mitzunehmen. Geleitet werden die vier Abende von Dr. Fritz Nigg.

(Datum: 27.10., 3./10./17.11.93)

Siedlungsbesichtigung in Winterthur Ebenso empfehlen wir Ihnen die Besichtigung der Neubauten der GESEWO und von zwei renovierten und nachverdichteten Siedlungen der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Winterthur. (Datum: 5.11.93)

Nähere Auskünfte erteilt Ihnen:
Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW
Kurssekretariat: Béatrice Tschudi, Bucheggstr. 109,
8057 Zürich, Telefon 01/362 42 40, Telefax 01/362 69 71

DIE HEIZGRADTAGZAHLEN

Messstation	April–Juni 1992	April–Juni 1993
Samedan	1268	1149
Schaffhausen	393	254
Güttingen	414	264
St. Gallen	513	441
Tänikon	461	338
Kloten	391	268
Zürich	412	295
Wädenswil	396	267
Glarus	410	296
Chur-Ems	355	278
Davos	1176	1096
Basel	338	230
Bern	442	321
Wynau	404	311
Buchs-Suhr	381	267
Interlaken	443	352
Luzern	366	239
Altdorf	375	242

Messstation	Juli 1991– Juni 1992	Juli 1992– Juni 1993
Samedan	6215	6510
Schaffhausen	3197	3515
Güttingen	3217	3435
St. Gallen	3623	3774
Tänikon	3431	3716
Kloten	3210	3467
Zürich	3276	3472
Wädenswil	3236	3471
Glarus	3431	3700
Chur-Ems	3229	3444
Davos	5566	5620
Basel	2930	3106
Bern	3378	3647
Wynau	3350	3586
Buchs-Suhr	3187	3468
Interlaken	3520	3725
Luzern	3070	3307
Altdorf	3106	3369

Anwendung: Der Energieverbrauch eines bestimmten Zeitraumes wird durch die entsprechenden Heizgradtagzahlen geteilt. Weicht die ermittelte Zahl um mehr als 10 Prozent von derjenigen des Vorjahres ab, ist nach den Gründen zu suchen. Die Heizgradtagzahl ist die monatliche Summe der täglichen Differenzen zwischen Raumtemperatur (20°C) und der Tagesmittelttemperatur aller Heiztage (ab 12°C).

Die Heizgradtagzahl kann als Hilfsmittel zur Kontrolle des Energieverbrauches in der Heizkostenabrechnung gebraucht werden. Im längfristigen Vergleich dient sie auch zur Kontrolle der optimalen Funktion der Heizanlage.

SOLIDAFONDS**DIES & DAS**

ERFREULICHER VERLAUF DER FREIWILLIGEN EINZAHLUNGEN IN DEN SOLIDARITÄTSFONDS DES SVW. Im Juli ist der Kontostand erstmals auf das Niveau von 1992, dem letzten Rekordjahr, angestiegen. Das anspruchsvolle Ziel von einer halben Million Franken für 1993 ist damit in greifbare Nähe gerückt.

Die Gelder des Solidaritätsfonds werden durch den SVW als zinsgünstige Darlehen (derzeit 4,5 Prozent) an die gesuchstellenden Mitglieder ausgeliehen. Damit kann jedes Jahr die Restfinanzierung etlicher Bauvorhaben sichergestellt werden. Die Darlehen sind amortisierbar und können deshalb nach der Rückzahlung erneut vergeben werden – immer wieder! Seit dem Bestehen des Solidaritätsfonds haben die SVW-Mitglieder bereits über sieben Millionen Franken einbezahlt.

HEIZKOSTEN-ABRECHNUNG – NACHRECHNEN LOHNT SICH Um den Monat Juli herum werden die meist im voraus bezahlten Heiz- und Nebenkostenabrechnungen fällig. Dies sollte für die Mieterinnen und Mieter Anlass sein,



GRATULATIONEN FÜR DIE BG «SUNNIGE HOF», ZÜRICH. Im Zelt des Zirkus Olympia feierte die BG «Sunnige Hof Zürich» ihr 50jähriges Bestehen. Präsident Hans-U. Frei (o.r.) erhält ein Geburtstagsgeschenk der Zürcher Kantonalbank, überreicht durch den stv. Generaldirektor Charles Stettler. Gründungsmitglied und Ehrenpräsident Jean Vannini mit seiner Gattin freut sich über ein gelungenes Fest – und über eine Baugenossenschaft, die weiterhin aktiv bleibt.

FN

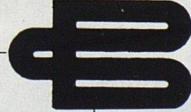


sich auch einmal in der Hitzezeit mit dem Heizen zu beschäftigen.

Der Mieterinnen- und Mieterverband hat alles, was man für die Kontrolle der Heizkostenabrechnung benötigt, in einer Broschüre zusammengefasst. Musterbriefe und Tabellen geben

Auskunft und Hilfe auf alle Fragen.

Das Merkblatt «Nebenkosten- und Heizungsabrechnung» kann für Fr. 6.– + Porto/Verpackung bestellt werden. (Schweiz. Mieterinnen- und Mieterverband, Postfach 484, 8026 Zürich)



ROBERT BADER AG · HEIZUNG – SANITÄR
8037 Zürich · Rebbergstrasse 30 · Telefon 01/27120 40/27143 20

ENERGietechnik
Sanitär – Heizung
PLANUNG, BERATUNG
INSTALLATION, SERVICE