

**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>**



**RECHTSECKE** IM  
«WOHNEN» 4/93,  
SEITE 23 Schon im  
«wohnen» 7/92 hat Barbara  
Truog auf die Besonder-  
heiten in den genossen-  
schaftlichen Mietverhält-  
nissen hingewiesen. Und  
jetzt folgen neue Argumen-  
tationen und Hinweise, die  
ich despektierlich als «Ad-  
vokaten-Futter» bezeichnen  
möchte.

In der SVW-  
Rechtsecke  
werden  
regelmässig  
Fälle von  
allgemeinem  
Interesse  
aus der Be-  
raturstätig-  
keit von  
lic. iur.

Barbara Truog  
vorgestellt.

Für Ihre eige-  
nen juristi-  
schen Pro-  
bleme bitten  
wir um  
schriftliche  
Anfrage an:

**SVW,  
BARBARA  
TRUOG,  
RECHTSECKE,  
BUCHEGG-  
STRASSE 109,  
8057 ZÜRICH**

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

werden. Dieser Anteilschein  
ist gleichzeitig der Ausweis  
über die Mitgliedschaft.  
Wesentlich ist nun, dass die  
Mitgliedschaft mit der Un-  
terzeichnung des Mietver-  
trages erworben wird. Es ist  
also keine formelle Bewer-  
bung um die Mitgliedschaft  
erforderlich. Über die Auf-  
nahme eines neuen Mit-  
gliedes entscheiden dem-  
nach weder die bisherigen

## RECHTSECKE

(...) Bei der Gründung  
einer Wohnbaugenossen-  
schaft sind alle Mitglieder  
ideelle Genossenschafter.  
Sie wollen die Aufgaben  
und Ziele der Genossen-  
schaft gemäss Statuten ver-  
folgen und fördern. Es liegt  
in der Natur der Sache, dass  
diese Genossenschafter vor-  
derhand keinen Nutzen aus  
ihrer Mitgliedschaft ziehen  
können. Wenn dann in der  
Folge Liegenschaften erstellt  
werden, so werden diese ge-  
wiss in erster Linie für die  
bisherigen Mitglieder zur  
Verfügung stehen.  
Mit der Erstellung von Ge-  
nossenschaftswohnungen  
entsteht ein neuer Typ von  
Genossenschaftern, der  
Pflicht-Genossenschafter.  
Grundlage hierfür ist der  
Mietvertrag. Nebst den üb-  
lichen Bestimmungen wie  
Mietzins muss ein Anteil-  
scheinkapital gezeichnet

Genossenschafter, noch die  
Verwaltung, sondern allein  
die Funktionäre der Genos-  
senschaft, die rechtsgültig  
unterschreiben können.  
Mit der Unterzeichnung des  
Mietvertrages und der Zah-  
lung des Anteilscheines ist  
der Beitritt rechtmässig  
erfolgt. Es gibt für die Ver-  
waltung nichts zu beschlies-  
sen.

Logische Folge ist, dass mit  
der Kündigung des Miet-  
vertrages gleichzeitig die  
Pflicht zur Zeichnung des  
Anteilscheinkapitals – der  
Mitgliedschaft – entfällt  
und damit die Mitglied-  
schaft erlischt. In den vielen  
Jahren meiner Tätigkeit in  
einer Wohnbaugenossen-  
schaft haben sich in diesen  
Fragen nie Probleme erge-  
ben.

E.H., Winterthur

Es freut uns sehr, dass die  
Beiträge im «wohnen»  
nicht ungelesen im Papier-  
korb verschwinden und zu  
einer Auseinandersetzung  
mit den im Heft aufgewor-  
fenen Fragen führen. Ich  
möchte den vorliegenden  
Leserbrief zum Anlass neh-  
men, 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 Beratungstätig-  
keit bemühe ich mich dar-  
um, den Ratsuchenden  
einerseits eine juristisch  
korrekte Antwort zu ihren  
Fragen zu geben, um bereits  
vorhandene Probleme zu  
lösen oder aber zukünftigen  
Schwierigkeiten vorzubeu-  
gen. Ich bin in diesem Be-  
reich nicht frei, möglichst  
bequeme Ratschläge zu ge-  
ben, sondern muss und will  
mich an die Regeln der  
Kunst halten – die Berufs-  
ehre winkt im Hintergrund!  
Das heisst, dass ich mich  
mit Gesetzestexten, Recht-  
sprechung und Rechtslehre  
auseinandersetzen habe.  
Treten Juristen auf den  
Plan, wird vieles kompli-  
ziert, was vorher einfach  
war, höre ich Sie jetzt sagen.  
Und Sie haben durchaus  
recht. Nun bewegen sich die  
Juristen nicht in einer ande-  
ren Welt fern jeder Realität,  
sondern Gesetze, Recht-

sprechung und Rechtslehre  
sind Ausfluss menschlicher  
Unzulänglichkeiten. Pau-  
schale Lösungen haben  
zwar den Charme der Ein-  
fachheit, werden aber der  
Komplexität der Wirklich-  
keit meist nicht gerecht.  
Deshalb die Umständlich-  
keit juristischer Fragestel-  
lung – 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 kor-  
rekte Lösungen führen oft  
nicht zu einer befriedigen-  
den Lösung eines Problems,  
sondern verhärten nur  
Fronten. Deshalb versuche  
ich im Gespräch mit Rat-  
suchenden auch immer, an-  
dere Lösungen zu finden,  
die die Menschen nicht aus-  
einander, sondern zusam-  
menführen. Ich betrachte  
rechtliche Schritte als Ulti-  
ma ratio, wenn alle anderen  
Bemühungen versagt ha-  
ben. Und zu guter Letzt bin  
auch ich dafür, dass man  
den gesunden Menschen-  
verstand 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 Sta-  
tuten in Einklang sind. So-  
lange niemand reklamiert,  
sind das gangbare Lösun-  
gen.

BT

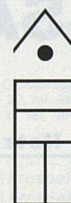
**ADRIAN SCHAAD**  
MALER UND TAPEZIERER

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

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

ANDENMATTEN  
HAUSTECHNIK

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





**POLITISCH GEFOR-**  
**DERT** Fast jede zweite  
Haushaltung im Kanton  
Aargau wohnt im eigenen  
Heim. Dies mag ein Grund  
sein, weshalb Wohnauför-  
derung in diesem Kanton  
kein politischer Renner ist.  
Als einer der wenigen gröss-  
eren Kantone verfügt der Aar-  
gau denn auch noch über

Wohnungen. Hier fehle aber  
der politische Druck interes-  
sierter Kreise, in erster Linie  
eben der Baugenossenscha-  
ften. Ob die Aargauer Genos-  
senschaften diesem deutli-  
chen Wink stattgeben und  
sich vermehrt als politische  
Pressure-Group betätigen  
werden, wird die Zukunft  
weisen.

**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 Vorstandsmitglieder  
oder in der Geschäfts-  
führung tätige Personen  
von Wohnbaugenossen-  
schaften Gelegenheit, sich  
mit Problemen rund um die  
Vermietung von Genossen-  
schaftswohnungen ausein-  
anderzusetzen. 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 Genossen-  
schaftsrecht auf, beleuchtet  
insbesondere die Genossen-  
schaften interessierenden  
mietrechtlichen Problem-  
stellungen und geht auf  
Fragen aus dem Kreis der  
Teilnehmer und Teilnehme-  
rinnen ein. Aus didakti-  
schen Gründen ist die Teil-  
nehmerzahl auf 30 Perso-  
nen beschränkt. Der Kurs  
findet jeweils im Brahms-  
hof, Brahmsstrasse 32, 8003  
Zürich, statt. Die Einladun-  
gen werden den Mitglie-  
dern der Sektion Zürich im  
Oktober zugestellt. Der  
Kurs steht aber auch ande-  
ren interessierten Personen  
zur Verfügung. Anmeldun-  
gen an das Kurssekretariat  
SVW. KB

**KEINE NEUEN GE-**  
**SUCHE MEHR** Im  
Rahmen des wirtschaft-  
lichen Beschäftigungspro-  
grammes hat das Parlament  
im Frühjahr 1993 einem  
Kredit von 50 Millionen  
Franken für die Förderung  
der Beschäftigung im Woh-  
nungsbau zugestimmt. In-  
folge der grossen Zahl be-  
reits behandelter Geschäfte  
hat der Bundesrat die Auf-  
stockung der ersten Tran-  
che für 1993 auf 35 Millio-  
nen Franken bewilligt. Die  
restlichen 15 Millionen  
Franken werden 1994 frei-  
gegeben.

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. BWO

## AUS DEN SEKTIONEN

kein Anschlussgesetz an das  
eidgenössische WEG.

Die Regierung habe nichts  
versäumt, meint Dr. Walter  
Cadosch, Chef der kantona-  
len Stabsstelle für Wirt-  
schaftsfragen. In einem be-  
achtenswerten Vortrag vor  
der Generalversammlung  
der Sektion Aargau des SVW  
erläuterte er drei Stoss-  
richtungen, um den Woh-  
nungsbau zu fördern. Die  
erste wären Steuererleich-  
terungen; hier besteht keine  
Aussicht auf Erfolg. Die  
zweite, an sich anerkannte,  
sind vereinfachte Verfahren  
und Auflagen der öffent-  
lichen Hand. Cadosch  
machte deutlich, dass es da-  
bei 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 staatli-  
cher Beiträge an den Bau von

Die vom Sektionspräsi-  
dent Willi Fischer anregend  
und kurzweilig gestalteten  
Generalversammlungen  
stossen auf zunehmendes  
Interesse. Der Sektionsprä-  
sident und SVW-Geschäfts-  
führer Dr. Fritz Nigg orien-  
tierten über allerlei Aktua-  
litäten. Die gut gelaunten  
Teilnehmerinnen und Teil-  
nehmer verabschiedeten  
ohne Diskussion neue Sek-  
tionsstatuten und wählten  
Josef Studer, Geschäftsfüh-  
rer der GBSG «Lägern», neu  
in den Vorstand. FN

**SANITÄR** **HOTZ** **AG** **HEIZUNG**

Hotz 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 Mieterinnen und Mietern, 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 mehre-

ren 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.

BT

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

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.

(Daten: 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

**elektrotechnische Unternehmung**  
**elektronische Steuerungen**  
**24-Stunden-Service**  
**Planung Installation**  
**Telefon A Schalttafelbau**  
**Telefon (01) 30144 44**  
**ELEKTRO**  
**COMPAGNONI**  
**ZÜRICH**



## 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 Tagesmitteltemperatur aller Heiztage (ab 12°C).

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

## SOLIFONDS

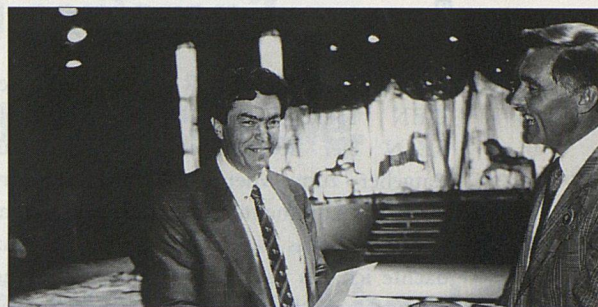
ERFREULICHER VERLAUF DER FREIWILLIGEN EINZAHLUNGEN IN DEN SOLIDARITÄTSFONDS DES SVW.

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,

## DIES &amp; DAS



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)

		ENERGIETECHNIK	
		SANITÄR – HEIZUNG	
		PLANUNG, BERATUNG	
		INSTALLATION, SERVICE	
<b>ROBERT BADER AG · HEIZUNG – SANITÄR</b> 8037 Zürich · Rebbergstrasse 30 · Telefon 01/27120 40/27143 20			