

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 8 (1933)
Heft: 4

Rubrik: Rechtsecke

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: 12.07.2025

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

Zweck erfüllen. Ohne Zweifel hat die neue Zeizungsmethode, der Wärmespeicherofen mit Gasheizung, viele Vorteile für sich. Da es überhaupt ein Schweizerfabrikat ist, verdient es um so mehr volle Beachtung.

Es ist ohne weiteres klar, daß dort, wo nicht mehr rußerzeugende oder die staubende Ofenheizung in Funktion ist, eine Gasheizung zentral, also von einer bestimmten Quelle aus, für den ganzen Häuserblock bedient wird oder auch als Einzelheizung die einzige hygienische Feuerungsanlage bedeutet. Dabei ist freilich die letztere Art infolge der bessern Anpassungsfähigkeit an den Wärmebedarf und der dadurch bedingten größern Wirtschaftlichkeit im Betrieb der Zentralheizung überlegen. Statistisch berechnet, ist der Nutzeffekt bei Einzelheizung, gemessen im geheizten Raum, bei einem elektrischen Wärmespeicherofen etwa 97 Prozent, bei Gasheizung 80 bis 83 Prozent und bei der Zentralheizung 51 bis 56 Prozent. Daß nicht nur die Oekonomie der Einzelheizung, sondern auch die rein heiztechnischen Eigenschaften besser sind, wird wohl jeder bestätigen können, der die Verhältnisse in zentralgeheizten Miethäusern aus Erfahrung kennt.

Das Ideal einer Einzelheizung wäre ohne Zweifel eine solche mit elektrischem Wärmespeicherofen, ist aber trotz dem hohen Nutzeffekt noch eine so kostspielige Sache nicht nur der Anschaffung wegen, sondern weil der Betrieb noch zu teuer ist, als daß er Allgemeinheit werden könnte. Man macht neuerdings vielerorts deshalb Bestrebungen, das Gas für vermehrte Heizzwecke dienstbar zu machen. Diese Tatsache liegt sehr nahe liegend, denn wir finden solches nahezu in jedem größern Haushalt der Städte oder größern Ortschaften vor.

Bei dem neuen System des Wärmespeicherofens mit Gasheizung ist die Tatsache neu, daß man den Gasbrenner nur eine relativ kurze Zeit mit voller Flamme wirken lassen muß und hierauf die Feuerung ganz abstellen kann, während man bei frühern Heizungen die

Gaszufuhr dauernd in Funktion zu halten hatte und der Brenner mit einem sogenannten Wärmerегler der entsprechenden Temperatur angepaßt wurde. Die neue Betriebsart erfordert selbstverständlich ein anderes Ofensystem als die bisher gebräuchlichen, und zwar ist es auf der Basis der Wärmespeicherung aufgebaut. Das Äußere des erwähnten Wärmespeicherofens mit Gasheizung besteht, wie bereits erwähnt, aus gebrannten oder emaillierten Kacheln, dessen Inneres jedoch nicht mit Rauchzügen ausgestattet ist, sondern eine feuerfeste wärmespeichernde Masse enthält, die von den Heizgasen, welche dem am Ofenfuß eingebauten Brenner entströmen, zickzackförmig durchzogen und damit zur Absorption dieses Heizgases gezwungen wird. Die Oberfläche der Wärmespeichermasse trägt das Mehrfache der Ofenoberfläche, wodurch eine kalorische Ausnützung der Heizgase erwirkt wird, wie sie bei Gasöfen nicht intensiver gedacht werden kann. Praktisch kommt dies zur Auswirkung, daß diese Öfen, je nach Außentemperatur, noch 4 bis 6 Stunden Wärme abgeben, nachdem bereits der Brenner abgestellt ist. Diese hohe Leistung kann nur dadurch erreicht werden, daß mittels einer Vorrichtung der Ofen bei abgestellter Wärmequelle von der Außenluft abgeschlossen wird, so daß die aufgestapelten Wärmemengen nach und nach zum Verbräuche gelangen. Wie intensiv diese Wärmeabgabe aus der Speichermasse ist, geht daraus hervor, daß laut der Versuchsergebnisse die Innentemperatur des Ofens 20 Stunden nach gelöschtem Brenner noch über 90° C betrug. Die neue Gasheizung mit Wärmespeicherofen verdient ohne Zweifel große Beachtung, es haften ihr wesentlich große Vorteile gegenüber andern Heizungen an. Zu erwähnen sind die einfache Handhabung, der Wegfall jeglicher Asche, Staub und Ruß, die unbeschränkte Aufheizzeit nach Wahl, der billige Gaspreis, zum Beispiel bei Nacht. Dabei bedarf dieser Wärmespeicherofen bedeutend weniger Gas und ist besonders dort angebracht, wo eine individuelle und sparsame Raumheizung erwünscht ist.

Rechtsecke

(Mitgeteilt von Rechtsanwalt Dr. jur. Klara Kaiser, Zürich 1, Tiefenhöfe 9.)

I.

Die Befugnis des Vorstandes der Genossenschaft zur Geschäftsführung richtet sich einerseits nach den Statuten, andererseits nach den Beschlüssen der Genossenschaft. Sofern diese nicht ausdrücklich etwas anderes verfügen, gilt der Vorstand als ermächtigt, alle Handlungen vorzunehmen, die der Zweck der Genossenschaft mit sich bringt. (Art. 699 OR.) Der Genossenschaftszweck muß in den Statuten umschrieben sein. (Art. 680, Ziffer 3.) Auch der übrige Inhalt der Statuten und allfällige weitere Beschlüsse der Genossenschaft, das heißt der Generalversammlung oder des Gesamtvorstandes sind für die Bestimmung der Geschäftsbefugnis der Vorstandsmitglieder im einzelnen maßgebend. Wenn der Vorstand Geschäfte durchführt, die mit dem Genossenschaftszweck nichts zu tun haben, überschreitet er seine Geschäftsbefugnis. Dasselbe gilt, wenn er Geschäfte abschließt, die zwar innerhalb des genossenschaftlichen Aufgabengebietes liegen, zu deren Rechtsgültigkeit aber gemäß Statuten oder maßgebenden Beschlüssen die Mitwirkung anderer Genossenschaftsorgane, zum Beispiel eines Verwaltungsrates oder einer Kontrollstelle, vorgesehen ist und er diese Stellen übergeht.

Wer haftet für Geschäfte, die der Vorstand unter Überschreitung seiner Geschäftsbefugnis vornimmt?

Nach Art. 700 OR. gilt der Vorstand Drittpersonen gegenüber nur für solche Geschäfte und Rechtshandlungen für die Genossenschaft ermächtigt, die in den Bereich des genossenschaftlichen Zwecks gehören. Drittpersonen müssen sich also vor einem Geschäftsabschluß selber klar werden, ob der betreffende Vorstand innerhalb seiner Befugnis und daher für die Genossenschaft verbindlich handelt. Für das, was offenbar darüber hinausgeht, kann die Genossenschaft nicht belangt werden und muß sie auch nicht einstehen. Handelt der Vorstand anscheinend innerhalb des Aufgabengebietes der Genossenschaft und deshalb in den Augen der Außenstehenden mit Geschäftsbefugnis, in Tat und Wahrheit aber einem einschränkenden internen Genossenschaftsbeschluß zuwider, so wird zwar die Genossenschaft nach außen, das heißt gegenüber den gutgläubigen respektive nichts anderes wissenden Drittpersonen verpflichtet, kann sich aber an den betreffenden Vorstandsmitgliedern, die ihre Kompetenzen überschritten haben, schadlos halten. (Art. 55, Abs. 2, OR.)

II.

Die Sorgfaltspflicht des Mieters und die Pflicht der Rücksichtnahme auf die Hausgenossen ist in Art. 261 OR.

(Fortsetzung Seite 59)

(Fortsetzung von Seite 57)

als wichtige Verpflichtung des Wohnungsmieters ausdrücklich aufgestellt. Verletzt der Mieter trotz Abmahnung diese Pflicht oder fügt er durch offenbar mißbräuchliches Verhalten dem Mietobjekt dauernden Schaden zu, so kann der Vermieter die sofortige Auflösung des Mietvertrages nebst Schadenersatz verlangen. Sind Ausbesserungen an der gemieteten Sache nötig, die dem Vermieter obliegen, oder maßt sich ein Dritter Rechte an der gemieteten Sache an, so ist der Mieter bei Vermeidung von Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter sofort Anzeige zu machen.

Ueber den zulässigen Gebrauch einer Mietwohnung ist im allgemeinen zu sagen, daß auf jeden Fall nicht eine Verwendung stattfinden darf, bei der die Form des Mietobjekts selbst angegriffen wird; zum Beispiel darf ein Mieter nicht eine Zwischenwand zwischen zwei Zimmern herausreißen. Ausgeschlossen ist ferner, daß ein Mieter, der einen Laden mietet, ohne neue Verständigung mit dem Vermieter darin ein anderes Geschäft zu betreiben beginnt. Ebenso ist bei der Einrichtung des Gases, der Elektrizität, des Telephons die Zustimmung des Vermieters nötig. Was die Rücksichtnahme auf die Hausgenossen anbetrifft, so verstehen Gesetz, Literatur und Rechtspraxis darunter in erster Linie das Vermeiden schädlicher Immissionen, wie Lärm, übereifriges Musizieren oder üble Gerüche und dergleichen Störungen.

Die Bautätigkeit im Jahre 1932

Im Jahre 1932 sind in 393 Gemeinden mit mehr als 2000 Einwohnern total für 5233 Gebäude mit 14,081 Wohnungen Baubewilligungen erteilt worden. (Vorjahr 6220 Gebäude mit 20,495 Wohnungen.) Die Zahl der baubewilligten Gebäude mit Wohnungen hat von 1931 auf 1932 um 987 (15,9 Prozent) abgenommen, die Zahl der baubewilligten Wohnungen um 6414 (31,3 Prozent). Läßt der im Jahre 1932 eingetretene Rückgang an baubewilligten Wohnungen ein voraussichtlich wesentliches Abflauen der Bautätigkeit im Jahre 1933 erwarten, so hielt sich andererseits, gemessen an der Zahl der fertiggestellten Wohnungen, die Wohnbautätigkeit im Jahre 1932 in ihrer Gesamtheit noch auf der Höhe des Vorjahres. Im Total der erfaßten 393 Gemeinden wurden im Berichtsjahre 5461 Gebäude mit 17,861 Wohnungen fertigergestellt, gegenüber 5697 Gebäuden mit 17,755 Wohnungen im Vorjahre. Dieses günstige Resultat ist der im Jahre 1932 immer noch regen Wohnbautätigkeit namentlich in einzelnen Großstädten, aber auch auf einer Anzahl anderer Plätze zu verdanken. Unter den im Jahre 1932 erstellten Wohnungen stehen, wie in den Vorjahren, diejenigen mit 3 Zimmern an erster Stelle. Der Anteil der Dreizimmerwohnungen bleibt mit 39,6 Prozent der Gesamtzahl etwas hinter demjenigen im Vorjahre (41,7 Prozent) zurück, während der Anteil der Zweizimmerwohnungen mit 22,8 Prozent (Vorjahr 16,8 Prozent) höher ist als in jedem der Jahre seit 1926.

Ausstellung «Holzhäuser» im Kunstgewerbemuseum

Die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für das Holz, die unter dem Namen »Lignum« sowohl Produzenten als Verbraucher vereinigt, fand die wertvolle Zustimmung und Mithilfe des Schweizer Werkbundes, als sie einen allgemeinen Wettbewerb für Entwürfe neuzeitlicher

Holzhäuser durchführte. Denn der Werkbund hatte bereits die Absicht, für die internationale Volkskunstausstellung, die 1934 in Bern hätte stattfinden sollen, ein gutes Holzhaus bereitzustellen. Architekten, Zimmerleute, Ingenieure haben mehr als 200, auf zwei Typen konzentrierte Entwürfe ausgearbeitet, die von einem von Kantonsbaumeister H. Wiesmann präsierten Preisgericht beurteilt wurden und nun bis 15. März im Kunstgewerbemuseum Zürich ausgestellt waren. Statt male- risch aufgelockerten Chalets sieht man hier vor allem klare, einfache Lösungen, die bei minimalem Aufwand ein praktisches und gesundheitlich einwandfreies Wohnen gewährleisten. Zwar sind auch konventionelle und alt- modisch wirkende Vorschläge dabei, und vielfach fehlt die richtige Vertrautheit mit den Bedingungen des Holz- baues. Formen des neuzeitlichen Steinbaues lassen sich nicht ohne weiteres in Holz nachbilden. Schon ein ein- zigtes äußerliches Kriterium verrät oft die mangelnde Einstellung auf das nach Wetterschutz verlangende Holz: die fehlenden oder zu knapp bemessenen Dachüber- stände. Doch hat die Jury ausgezeichnete Entwürfe prämiieren und solche mit wertvollen konstruktiven Einzelheiten zum Ankauf vorschlagen können.

Für ländliche Gegenden kommt vor allem der Typ des freistehenden Vierzimmerhauses in Betracht, das durch einen kleinen Stall erweitert werden kann. Es wurde als eingeschossiger Flachbau, als anderthalb- stöckiger Giebelbau und als zweigeschossiges Haus mit möglichst einfachem Treppenlauf ausgebildet. Die ver- schiedensten Dachformen kommen zur Anwendung; doch soll das »ausgebaute Dach« vermieden werden. Bemerkenswert sind die Vorschläge, die Wohnräume ganz ins Obergeschos zu verlegen, um vor Bodennebel und Feuch- tigkeit geschützt zu sein. Feuersicherheit und Isolierung haben beim Holzbau große Fortschritte gemacht. Erstrebenswert sind heute vor allem durchdachte Grund- risse, günstige Anordnung der Installationen sowie konstruktive Neuerungen, die eine weitgehende Fertig- stellung der Bauteile auf dem Zimmerplatz und somit eine kurze Montagezeit und einfache Trockenkonstruk- tion ermöglichen.

Für vorstädtische Siedlungen und Industriegemeinden ist auch der Typ des Reihenhauses zu drei Zimmern bear- beitet worden. Auf Grund dieser Vorschläge kann auch bei höheren Bodenpreisen rationell gebaut werden, wenn die Bauverordnungen keine allzu großen Abstände verlangen.

»NZZ.«

Die genossenschaftliche Werbe- und Erziehungsarbeit des Zentralverbandes deutscher Konsumvereine im Jahre 1932

Einer von seiten der Fortbildungskommission des Zentralverbandes deutscher Konsumvereine dem Inter- nationalen Arbeitsamt zugegangenen Mitteilung ent- nehmen wir einige interessante Zahlen über die ge- nossenschaftliche Werbe- und Erziehungsarbeit¹ sowie über die verschiedenen gesellschaftlichen Veranstaltun- gen, welche die dem Zentralverband deutscher Konsum- vereine angeschlossenen Genossenschaften im Jahre 1932 organisiert haben.

397 berichtende Genossenschaften haben 14,927 Veranstaltungen organisiert, deren Besucherzahl auf

¹ Siehe »Genossenschaftliche Mitteilungen« Nr. 119 für dieselbe Tätigkeit im Jahre 1930, Nr. 8 1932 für das Jahr 1931 und auch Nr. 93 und 94, in denen über ähnliche Tätigkeit der genossenschaft- lichen Organisation in verschiedenen Ländern berichtet wurde.