

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 36 (1961)
Heft: 11

Rubrik: Briefkasten

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 05.05.2025

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

An E. K. in B.

In Ihrer Wohngenossenschaft bestehen verschiedene Auffassungen über die Zuständigkeit und Kompetenzen der Schlichtungskommission und der Rekurskommission, die beide in Ihren Statuten aufgeführt sind. Sie möchten meine Auffassung in dieser Angelegenheit kennenlernen.

I. Das Schiedsgericht

Ein Schiedsgericht hat den Zweck, Meinungsverschiedenheiten, die sich innerhalb der Bau- und Wohngenossenschaften ergeben, im eigenen Kreis zu erledigen und damit den Weiterzug vor den Richter zu vermeiden.

Das in Ihren Statuten angeführte Schiedsgericht ist das Schiedsgericht (Rekurskommission) des «Vereins für Wohnungswesen und Bundes der Wohngenossenschaften beider Basel» (Sektion Basel des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen), dem Ihre Genossenschaft als Mitglied angehört. Die Statuten der Sektion Basel bestimmen:

«d) Schiedsgericht (Rekurskommission)

§ 24. Das Schiedsgericht, bestehend aus mindestens drei Mitgliedern, wird von der Generalversammlung auf die Dauer von drei Jahren gewählt. Vorstandsmitglieder dürfen ihm nicht angehören. Die Mitglieder des Schiedsgerichts sind wieder wählbar. Das Schiedsgericht konstituiert sich selbst und bestimmt das anzuwendende Verfahren.

§ 25. Der Vorstand kann besondere Reglemente betreffend das Verfahren und die von den Parteien zu leistenden Gebühren aufstellen.

§ 26. Das Schiedsgericht entscheidet über die Anfechtung von Beschlüssen von Genossenschaftsorganen, welche den sozialen Zweck einer Wohngenossenschaft oder die finanziellen Grundlagen einer gesunden wohngenossenschaftlichen Wirtschaft in Frage stellen. Solche Einsprachen sind innert vierzehn Tagen schriftlich zuhanden des Schiedsgerichts einzureichen, sofern die Statuten der betreffenden Genossenschaft dieses Rekursrecht vorsehen.

Das Schiedsgericht ist ferner zuständig für die Schlichtung und Entscheidung von Streitigkeiten, die im Einverständnis der streitenden Parteien seiner Entscheidung unterbreitet werden.

Außerdem ist das Schiedsgericht zuständig für Entscheide, welche ihm durch diese Statuten oder durch die Organe des Vereins zugewiesen werden.

§ 27. Die Entscheide des Schiedsgerichts sind endgültig. Ihre Anfechtung auf dem Wege des ordentlichen Zivilprozesses ist ausgeschlossen.»

Ihre Statuten bestimmen im Abschnitt «Schiedsgericht», in welchen Fällen die Mitglieder Ihrer Genossenschaft das Recht haben, das Schiedsgericht des «Vereins für Wohnungswesen und Bundes der Wohngenossenschaften beider Basel» anzurufen, und welche Fristen dabei einzuhalten sind:

a) beim Ausschluss eines Mitgliedes aus der Genossenschaft gegen den bestätigten Beschluss der Generalversammlung;

b) bei Kündigung eines Mietvertrages seitens der Genossenschaft;

c) bei Beschlüssen der Genossenschaftsorgane, welche den sozialen Zweck der Genossenschaft, einschließlich des Grundsatzes § 5 (Wirtschaften dürfen auf dem Gebiete der Genossenschaft nur alkoholfrei betrieben werden), oder die finanziellen Grundlagen einer gesunden genossenschaftlichen Wirtschaft in Frage stellen. Rekursberechtigt sind hier sowohl

die einzelnen Genossenschafter wie auch die Organe der Genossenschaft.»

Daß der Entscheid des Schiedsgerichts für die Parteien endgültig ist und nicht weitergezogen werden kann, entspricht dem Zweck des Schiedsgerichts. Wer das Schiedsgericht anruft, verpflichtet sich also damit, sein Urteil anzuerkennen und es nicht beim Richter anzufechten.

Die Rekursfristen für die Fälle b) und c) von 14 Tagen entsprechen den Statuten des «Vereins für Wohnungswesen und Bundes der Wohngenossenschaften beider Basel».

Die Frist von drei Monaten im Falle a) steht in Übereinstimmung mit OR 846, Al. 2, nach welchem dem Ausgeschlossenen innerhalb dreier Monate die Anrufung des Richters offensteht.

Über das Recht Ihrer Genossenschafter und Genossenschaftsorgane, das Schiedsgericht des «Vereins für Wohnungswesen und Bundes der Wohngenossenschaften beider Basel» anzurufen, und über die Kompetenzen dieses Schiedsgerichts bestehen nach meiner Auffassung keine Unklarheiten.

II. Die Rekurskommission

Offenbar wollte man bei der Aufstellung Ihrer Statuten vermeiden, daß persönliche Streitigkeiten unter Ihren Mitgliedern an das Schiedsgericht des «Vereins für Wohnungswesen und Bundes der Wohngenossenschaften beider Basel» weitergezogen werden. Es wurde darum eine Bestimmung folgenden Wortlautes in die Statuten aufgenommen:

«Rekurskommission

Zur Behandlung von Streitigkeiten persönlicher Natur, die zwischen einzelnen Mitgliedern der Genossenschaftsorgane oder zwischen Mitgliedern unter sich entstehen und nicht friedlich beigelegt werden können, wählt die Generalversammlung eine aus drei Mitgliedern und zwei Ersatzleuten bestehende Rekurskommission.

Die Entscheide der Rekurskommission sind endgültig.

Mitglieder des Vorstandes sind in die Rekurskommission nicht wählbar. Jährlich befindet sich ein Mitglied der Rekurskommission im Ausstand, welches das nächste Geschäftsjahr nicht mehr wählbar ist.»

Die Bezeichnung «Rekurskommission» ist irrig. Die Kommission behandelt keine Rekurse, das heißt keine Einsprachen gegen Beschlüsse, Entscheide oder Verfügungen einzelner Genossenschaftsorgane. Sie behandelt nur Streitigkeiten persönlicher Natur, die nicht friedlich beigelegt werden können, und fällt endgültige Entscheide. Es handelt sich also um ein Schiedsgericht. Es kann nur funktionieren, wenn beide streitenden Parteien damit einverstanden sind und sich bereit erklären, sich dem Entscheid zu fügen.

Die Zivilprozeßordnung des Kantons Baselstadt vom 8. Februar 1875 (mit Nachträgen) enthält auch einige Bestimmungen, die die Schiedsgerichte betreffen.

III. Die Beschwerdekommision (Schlichtungskommission)

Ihre Statuten sagen nichts darüber, was unternommen wird, um Streitigkeiten persönlicher Natur friedlich beizulegen, und vor allem nicht, wer sich mit den Uneinigkeiten unter den Genossenschäftlern, die die Genossenschaft betreffen und darum nicht rein persönlicher Natur sind, befaßt. Die meisten Streitigkeiten unter Genossenschäftlern entstehen aus der Nichtbeachtung oder der verschiedenen Auslegung einzelner Bestimmungen des Mietvertrages oder der Kehrordnung. In größeren Genossenschaften kann sich der Vorstand mit diesen Angelegenheiten nicht befassen. Es wird darum eine Beschwerde- oder Schlichtungskommission bestellt, der die Aufgabe zukommt, Beschwerden entgegenzunehmen, sich zu bemühen, den Frieden zwischen den Parteien wiederherzustellen, die Schuldigen zu veranlassen, sich künftig an das Mietrecht (OR 261: Billige Rücksichtnahme auf die Hausgenossen), an den Mietvertrag und die Kehrordnung zu halten, dem Vorstand über Erfolg oder Mißerfolg Bericht zu

erstatten und ihm eventuell geeignete Maßnahmen vorzuschlagen.

Daraus ergeben sich die Kompetenzen der Kommission:

- a) Vorladung der Parteien;
- b) Einigungsversuch;
- c) Abklärung der Schuldfrage;
- d) Bericht und Antrag an den Vorstand.

Das Verfahren wird in einem Reglement vorgeschrieben:

- a) Mit der Vorladung ist den Parteien Kenntnis zu geben, daß sie sich ins Unrecht versetzen, wenn sie den Verhandlungen ohne triftige Gründe nicht beiwohnen;
- b) Wiederholung der Vorladung, wenn eine Partei aus triftigen Gründen am Erscheinen verhindert war;
- c) Vorschrift an die Parteien, sich der Sachlichkeit zu befleißigen und bei der Sache zu bleiben;
- d) Anhörung beider Parteien;
- e) das Recht jeder Partei, sich zu den Ausführungen der Gegenpartei zu äußern;
- f) Führung eines Protokolls;
- g) Anerkennung der Richtigkeit des Protokolls durch die Parteien;

AUS DER POLITIK

Verlängerung der Geltungsdauer des Bundesbeschlusses über Maßnahmen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues

Der Bundesrat legte den eidgenössischen Räten den Entwurf zu einem Bundesbeschuß vor, der die Verlängerung der Geltungsdauer des Bundesbeschlusses vom 31. Januar 1958 bis zum 31. Dezember 1964 vorsieht. Neu daran ist, daß bis zu diesem Zeitpunkt auch Bundesdarlehen gewährt werden können. Diese sollen nur im Ausmaß der II. Hypothek verwendet werden, wobei jedoch die Gesamtbelastung durch I. und II. Hypotheken 90 Prozent der Gesamtinvestitionen nicht übersteigen darf. Für die Baugenossenschaften werden darum die Schwierigkeiten bei der Endfinanzierung weiter bestehen.

Der Bundesrat führt in seiner Botschaft unter anderm aus:

Die Maßnahmen waren von allem Anfang nicht als eigentliche Bedarfsdeckungsaktion konzipiert, wie die auf breiterer Basis durchgeführte Wohnbauförderung während der Jahre 1942–1949; es ist offensichtlich, daß mit einer auf vier Jahre begrenzten Verbilligungsaktion für höchstens 10 000 Wohnungen nicht alle Bedürfnisse an Wohnungen zu niedrigen Mietzinsen für Familien in bescheidenen finanziellen Verhältnissen gedeckt werden können. Die Zielsetzung der Maßnahmen bestand vielmehr darin, dem Gedanken des sozialen Wohnungsbaues allgemein wieder neuen Auftrieb zu verleihen und gleichzeitig mitzuhelfen, die dringendsten Bedürfnisse zu befriedigen.

Trotz dieser beschränkten Zielsetzung wurde von den durch den Bundesbeschuß gebotenen Möglichkeiten nicht der erwartete Gebrauch gemacht. Nach der in der Öffentlichkeit mehrfach geäußerten Kritik schrieb man den fehlenden direkten Erfolg der zu engen Konzeption der Ausführungsvorschriften zu. Beanstandet wurde vor allem, daß nur Bewerber die mit Bundeshilfe unterstützten Bauten sollten beziehen können, deren Einkommen nicht mehr als das Fünffache des verbilligten Mietzinses zuzüglich 750 Franken für jedes minderjährige oder sich noch in Ausbildung befindende Kind be-

h) Beratung der Kommission über den Bericht an den Vorstand unter Ausschluß der Parteien.

Über allfällig zu treffende Maßnahmen (Mahnung, Entzug der Rückvergütung, Kündigungsandrohung, Kündigung) bestimmt der Vorstand, da die gesamte Leitung der Genossenschaft, soweit sie nicht der Generalversammlung vorbehalten ist, in seine Kompetenz fällt. Dazu gehört nicht nur der Abschluß der Mietverträge und deren Kündigung, sondern auch die Aufstellung der Kehr-, Benützungs- und Gartenordnung. Er hat auch dafür zu sorgen, daß die erlassenen Vorschriften gehalten werden.

Es kommt manchmal vor, daß renitente Mieter die Zuständigkeit der Beschwerdekommision bestreiten, da sie kein Organ der Genossenschaft sei. Sie sollte darum in den Statuten als Organ aufgeführt sein.

IV. Schlußfolgerung

Sie sollten in Ihren Statuten den Paragraphen über die Rekurskommission ersetzen durch einen Paragraphen über die Beschwerdekommision. Die wenigen Fälle, die von der «Rekurskommission» zu behandeln wären, könnten dann von der Beschwerdekommision erledigt werden.

trug. Weitere Kritik erfuhr auch die straffe Begrenzung der Bruttoanlagekosten – sofern diese nicht durch außergewöhnlich hohe Landkosten bedingt waren –, obwohl die Bestimmung an sich mit einer Indexklausel versehen ist. Angefochten wurde schließlich auch die Berechnung der Eigentümerlasten beziehungsweise der höchstzulässigen Mietzinse.

Dieser Kritik gegenüber ist vorerst festzuhalten, daß die unbefriedigende Benützung der gebotenen Hilfe weniger in den beanstandeten Ausführungsbestimmungen als in der Tatsache begründet war, daß angesichts der eher überhitzten Hochkonjunktur im Baugewerbe der soziale Wohnungsbau neben den teureren Wohnungskategorien und neben den industriellen Bauprojekten für das Baugewerbe weniger interessant erschien. Der Bundesrat hat dennoch mit seinem Beschuß vom 5. April 1960 (AS 1960, 144) den geäußerten Kritiken durch Änderung der Vollzugsvorschriften Rechnung getragen. Er wollte damit – auch im Hinblick auf die mit dem Abbau der allgemeinen Mietzinskontrolle angestrebte Normalisierung des Wohnungsmarktes – alle tatsächlichen oder vermeintlichen Hindernisse, die der Erstellung von Wohnungen mit niedrigen Mietzinsen im Rahmen der Bundesaktion im Wege standen, beseitigen.

Seit der Lockerung der Vollzugsvorschriften sind nun anderthalb Jahre vergangen. Eine spürbare Intensivierung ist aber in bezug auf die Inanspruchnahme der Bundesaktion kaum festzustellen. Die Ursachen für diese Zurückhaltung sind offensichtlich auf die allgemeinen Konjunkturverhältnisse zurückzuführen und jedenfalls nur in sehr geringem Umfang in der Ausgestaltung der Ausführungsvorschriften des Bundes zu suchen.

Bei einzelnen Kantonen nahmen die gesetzgeberischen Vorarbeiten für die Teilnahme an der Bundesaktion etwas mehr Zeit in Anspruch als bei andern. Um die ersteren nicht zu benachteiligen, wurden ihnen Kontingente an Wohnungen, für die sie um Bundeshilfe nachsuchen können, und – unter Berücksichtigung ihrer Finanzkraft – entsprechende Quoten für die maximal erhältlichen Bundesbeiträge eingeräumt.

Aus den beigegebenen Tabellen ist ersichtlich, daß in der Zeit vom 1. August 1958 bis 31. Juli 1961 statt der vorgesehenen 7500 Wohnungen nur 3120 Bundesbeiträge zugesichert erhielten und am 31. Juli 1961 noch hängige Gesuche für Beiträge an 209 Wohnungen noch nicht erledigt waren.