

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 63 (1988)
Heft: 10

Rubrik: Die ABZ berichtet

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: 06.05.2025

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

Reparaturen

Offenbar bestehen da und dort Unsicherheiten darüber, welche Ausbesserungen oder Reparaturen vom Mieter zu bezahlen sind und welche zu Lasten der ABZ gehen. Die Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag sind diesbezüglich eher vage gefasst. Eindeutig klar ist daraus nur zu entnehmen, dass der Mieter Schäden, welche er durch unsachgemässe Benützung oder Behandlung verursacht hat, selber bezahlen muss. Im übrigen heisst es in Ziffer 5 dieser Bestimmungen lediglich, dass «die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache vorzunehmenden Ausbesserungen» zu Lasten des Mieters gehen. Damit unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter eine klare Vorstellung darüber haben, was damit gemeint ist, geben wir nachstehend Einzelheiten bekannt.

Zu Lasten des Mieters geht der Ersatz der folgenden Dinge:

- Glühlampen bzw. FL-Röhren und Starter in Badezimmer, WC, Korridor und Küche (einschliesslich der Beleuchtung von Kühlschränken, Backöfen und Dampfabzügen);
- Kühlschrankteile wie Gemüseschubladen, Tablare, Eierleisten u. ä.;
- Filtermatten für Dampfabzüge;
- Zahngläser, Seifenschalen, Duschenschläuche, Brausenhandgriffe;
- elektrische Sicherungen (einschliesslich Steckdosen-Feinsicherungen).

Ebenfalls zu Lasten des Mieters gehen das Entstopfen von Ablaufleitungen bis zur Hauptleitung und die Instandstellung von Schalter- und Steckdosenabdeckungen.

Dagegen übernimmt die ABZ – obwohl es im Mietvertrag anders vorgesehen ist – die Reparatur der folgenden Einrichtungen auf ihre Kosten (ausser wenn der Schaden vom Mieter verursacht worden ist):

- Aufzugsgurten der Rolladen und Sonnenstoren;
- Wasser- und Gashahnen;
- Spülkastendichtungen.

Diesbezügliche Mängel oder Schäden sind mit einer Reparaturkarte dem Kolonieverwalter zu melden, der das Nötige veranlassen wird. Bei jenen Dingen, die zu Lasten des Mieters gehen, hat dieser dagegen mehrere Möglichkeiten:

1. Er erledigt die Angelegenheit selbst, sofern er über die dafür nötigen Kenntnisse und Fähigkeiten verfügt. Die Ersatzgegenstände gemäss obiger Liste kann er in der Regel beim Kolonieverwalter gegen Barzahlung beziehen.
2. Er ersucht den Kolonieverwalter, die Auswechslung bzw. Reparatur vorzunehmen. In diesem Fall muss der Mieter dem Kolonieverwalter eine Entschädigung für seinen Zeitaufwand bezahlen.
3. Falls der Kolonieverwalter die Reparatur nicht vornehmen kann, ersucht der Mieter ihn, eine entsprechende Reparaturkarte an die ABZ-Verwaltung zu senden. Die ABZ wird dann das Nötige veranlassen und dem Mieter Rechnung stellen.
4. Der Mieter beauftragt eine Firma mit der Erledigung der Angelegenheit. In diesem Fall hat die Firma die Rechnung direkt an den Mieter zu richten, und dieser hat sie auch zu bezahlen.

Der Rütihof II wird gebaut!

Die Leser unseres Jahresberichtes 1987 erinnern sich: Das Projekt Rütihof II konnte nicht in Angriff genommen werden, weil die Baubehörden die vorgesehene Parzellierung des Grundstücks wegen Verletzung von Grenzabständen verweigerten. Bei unserer Suche nach Lösungen standen im wesentlichen die folgenden Varianten zur Diskussion:

1. Weglassen eines der geplanten Blöcke, so dass die Grenzabstände eingehalten würden. Dies hätte zu weniger, aber dafür teureren Wohnungen geführt.

2. Erarbeiten eines neuen Projekts, das die Grenzabstände einhält, aber das zulässige Bauvolumen trotzdem einigermaßen ausschöpft, d.h. etwa gleichviel Wohnungen ergibt. Dies erwies sich – zumindest theoretisch – als möglich, hätte aber nicht nur architektonisch unbefriedigende Bauten ergeben, sondern ziemlich viele Wohnungen wären ungünstig exponiert gewesen. Ausserdem hätte das ganze Baubewilligungsverfahren nochmals von vorne durchgeführt werden müssen, mit allen damit verbundenen Unsicherheiten.

3. Aus dem ganzen Projekt «aussteigen». Das wäre unter Umständen möglich gewesen, jedoch hätten wir einen ansehnlichen Betrag abschreiben müssen. Und die ABZ will, wenn immer möglich, bauen und nicht aufs Bauen verzichten!

4. Dafür sorgen, dass eine Parzellierung nicht mehr nötig ist. Dann gibt es keine Probleme mit Grenzabständen, und das an sich baubewilligte Projekt kann ohne weiteres realisiert werden. Voraussetzung ist, dass es nur noch einen statt zwei oder – wie ursprünglich vorgesehen – drei Grundeigentümer gibt.

Nach langwierigen, zähen Verhandlungen konnte eine Lösung im letzteren Sinne gefunden werden. Das gesamte Grundstück befindet sich nun im Eigentum der Erbgemeinschaft Geering, und diese hat mit uns und unserer Partnerin, der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich (WSGZ), einen Baurechtsvertrag abgeschlossen. Nach Erstellung der Überbauung wird dieser durch zwei separate Baurechtsverträge abgelöst werden. Wir werden dann über fünf Wohnblöcke mit insgesamt 45 Wohnungen verfügen und die WSGZ über vier Blöcke mit 35 Wohnungen. Gemeinsam werden wir die Tiefgarage und die Heizzentrale verwalten und betreiben. Ausserdem soll – auf Wunsch der städtischen Behörden – ein Kindergarten gebaut werden.

Baubeginn (Aushub) dürfte Anfang März 1989 sein.