

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 65 (1990)
Heft: 2

Vereinsnachrichten: Sektion Zürich

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>

Von der Schlichtungsstelle

Einige jüngere begeisterte Amateurmusikanten mieteten in einer Liegenschaft im zweiten Untergeschoss einen Luftschuttkeller. In diesem wurde jede Woche mehrere Male musiziert. Der Raum war sonst leer. Im Mietvertrag wurde ausdrücklich erwähnt, dass der Raum feucht ist, dass keine Instrumente darin gelagert werden können und der Raum auch unbelüftet sei. Als Miete wurde 400 Franken pro Monat vereinbart. Der Zugang zu diesem Keller erfolgte nicht durch die Haustüre, es gab einen separaten Zugang auf der Schmalseite des Hauses. Der Mietbeginn war auf 1. April 1986 festgelegt worden.

Der Vermieter avisierte nun auf den 1. Januar 1990 eine Mietzinserhöhung auf 489 Franken zuzüglich 18 Franken für Nebenkosten und 5 Franken für Stromkosten. Diese beiden Positionen waren im Vertrag in den 400 Franken inbegriffen; die Erhöhung betrug somit 112 Franken. Als Begründung für die Erhöhung wurden angegeben: Sanierung des zweiten Untergeschosses; Veränderung des Hypothekarzins und des Lebenskostenindex; Verrechnung von Nebenkosten und Stromkostenpauschale.

Die Mieter fochten die Erhöhung von 112 Franken an.

Die Renovationskosten für Fassade, neue Fenster, sanierte Treppenhäuser usw. betrugen rund 2,1 Mio. Franken. Darin enthalten waren auch Kosten für die Trockenlegung des feuchten Untergeschosses.

Als Wertvermehrung wurde 1,05 Mio. Franken gerechnet. Berücksichtigt wurde die Renovation der Fassade und des Untergeschosses und ein Anteil der Liegenschaftsrenovation innen.

Die Schlichtungsstelle errechnete eine monatliche Mietzinserhöhung von Fr. 85.- inkl. Nebenkosten. Beide Parteien waren einverstanden. Da die Erhöhung nicht vertragsgemäss avisiert wurde, ist diese auf den 1. April 1990 festgelegt worden. Der Mieter erhielt einen Kündigungsschutz von 2 Jahren.

Verantwortlich für diese Seite:
Heinrich Meister
Postadresse: Bucheggstrasse 109
8057 Zürich, Tel. 362 41 19

Einzelinteressen über Allgemeinutzen?

Die Vermietung von Wohnungen wird komplizierter. Vor 20 und mehr Jahren bestand jeweils eine sehr lange Interessentenliste, aus der man sich geeignete Mieter auslesen konnte. Durch die heutige Mietgerichtspraxis wird dies immer schwieriger. Kurzfristige Kündigungen, wobei die vertraglichen Fristen nicht eingehalten werden, sind an der «Tagesordnung». Noch bis vor einem Jahr musste der ausziehende Mieter mindestens drei Interessenten vorlegen, von denen man einen auswählen musste. Heute ist dies auf ein Anwärter reduziert.

In diesem Zusammenhang ergeben sich für eine Genossenschaft oft grosse Probleme. Die «Wartelisten», auf die man fairerweise bei einem Wohnungswechsel zurückgreifen sollte, werden entwertet. Wird eine Wohnung kurzfristig gekündigt und ein Mietinteressent durch den ausziehenden Mieter vorgeschlagen, muss man diesen berücksichtigen, wenn sich nicht bei den langfristig angemeldeten ein «kurzfristig bereiter» Kandidat befindet. An einem Beispiel sei dies näher erklärt:

Der Mieter einer 3½-Zimmer-Wohnung kündigte seine Wohnung am 23. Dezember 1989 auf den 1. Februar 1990. Er erklärte, dass er ab Anfang Januar eine 5-Zimmer-Wohnung beziehen könne und nicht für zwei Wohnungen den Mietzins bezahlen werde. Als man ihm vorschlug, die Kündigung wenigstens per 1. März 1990 zu akzeptieren, weigerte er sich: er habe einen Wohnungsinteressenten.

Wie sich herausstellte, handelte es sich um einen Ausländer, der mit einer Schweizerin verheiratet ist. Die Niederlassung C erhält er erst in einem Jahr, seine Frau befindet sich seit einem Jahr im Kanton Zürich. Da es sich bei der fraglichen Wohnung um Allgemeinen Wohnungsbau handelt, sind die Auflagen, Niederlassung und Aufenthalt von 2 Jahren im Kanton Zürich, nicht erfüllt. Als dem ausziehenden Mieter mitgeteilt wurde, dass sein Kandidat nicht in Frage komme, erklärte er, dieser sei absolut in Ordnung, ihn interessiere der subventionierte Wohnungsbau nicht, er müsse einen diskussionslosen Anwärter bringen, das habe er getan. Wie sich noch herausstellte, war dieser Wohnungsinteressent bereit, vom ausziehenden Mieter

diverse Gegenstände der Einrichtung zu übernehmen.

Der Fall ist nicht abgeschlossen. Durch die Festtage ergaben sich für die Suche nach Interessenten gewisse Schwierigkeiten. Für den 1. Februar konnte sich niemand entscheiden, obwohl man über ein Dutzend Interessenten befragte. Mit Recht wurde die relativ kurze Zeit für einen Umzug kritisiert, selbst der Märztermin war zu kurz. Wenn keine Regelung getroffen werden kann, bleiben nur zwei Möglichkeiten: Die Genossenschaft muss einen oder zwei Monate der Miete ans Bein streichen. Es ist aber auch möglich, die ganze Angelegenheit vor das Mietgericht zu bringen. Der Mieter würde argumentieren, er habe einen solventen neuen Mieter gebracht.

Man kann sich in diesem Zusammenhang fragen: Weshalb werden Verträge mit Kündigungsterminen (1. April und 1. Oktober) abgeschlossen, wobei eine 3-monatige Frist vorgesehen ist, wenn diese Abmachung nur für eine Seite Gültigkeit hat? Daneben rütteln diese willkürlichen Kündigungszeiten an der wohl-durchdachten und fairen Vermietungspraxis der Genossenschaften. Dringende Probleme langjähriger Interessenten müssen unter Umständen unberücksichtigt bleiben. Die Genossenschaft verliert so auch einen Teil ihrer Selbständigkeit, da sich die sorgfältige Auswahl von neuen Genossenschaftern reduziert und sicherlich nicht mehr den Statuten entspricht.

Von anderen Problemen, die sich bei vielen Wohnungswechseln ergeben, sei später einmal die Rede. Häufige Wohnungswechsel sind, von der Genossenschaft aus betrachtet, meist belastend, müssen heute doch jeweils beträchtliche Aufwendungen erbracht werden, die jährlich die Betriebsrechnung und letztlich auch die übrigen Mieter belasten.

Generalversammlung 1990

7. Mai 1990, 19.30 Uhr
Kongresshaus Zürich
Referat von Herrn F. Tschopp, Büro für Wohnbauförderung der Stadt Zürich, zum Thema *Wohnbauaktion 1990*.
Wir bitten Sie, diesen Termin zu reservieren.

Für den Sektionsvorstand:
Ernst Müller, Präsident