

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 65 (1990)
Heft: 12: Bauen für Behinderte

Rubrik: Wohnen in der Regio

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>

Informationen des Bundes Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften BNW. Redaktion: René Arber

BNW-Seminar «Das neue Mietrecht»

Die Verunsicherung der Genossenschaftsvorstände über die Anwendung gewisser Bestimmungen der neuen, am 1. Juli 1990 in Kraft getretenen Verordnung zum neuen Mieterschutzgesetz ist noch immer vorhanden. Das hat sich in dem am 18. Oktober im Restaurant Seegarten durchgeführten Seminar deutlich gezeigt. Über 150 Delegierte der Genossenschaften haben sich zwecks genauerer Information dort eingefunden.

Unklarheiten im Verhältnis Mietrecht/Genossenschaftsrecht

Der Eindruck, dass in unserem Land die Gesetzesmaschine auf hoher Tourenzahl läuft, stets mehr und neue Gesetze erlassen werden, die indessen kaum genügend durchdacht sind, hat sich an diesem Informationsabend ganz offensichtlich noch verstärkt.

Wohl vermochten die beiden Referenten, Dr. H.P. Renfer, Leiter der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten im Kanton Basel-Landschaft, und lic.iur. E. Jost von der baselstädtischen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten die neuen gesetzlichen Bestimmungen als zwingendes Recht klar darzulegen und zu definieren, mussten aber doch bei manchen aufgeworfenen Fragen auf die zur erforderlichen Klarheit noch fehlenden Gerichtsentscheide verweisen. Insbesondere bestehen reichlich Unklarheiten darüber, wie weit Genossenschaftsrecht und die

darauf basierenden Genossenschaftsstatuten durch die neuen Mietrechtsbestimmungen ausser Kraft gesetzt werden. Kündet beispielsweise ein Genossenschafter seine Wohnung, so kann er dies ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist tun, sofern er einen Ersatzmieter anbietet, der folgende Kriterien erfüllt:

1. Er muss solvent sein.
2. Er muss die bisher geltenden Mietbedingungen akzeptieren.
3. Er muss «zumutbar» sein.

Mit dieser Bestimmung verlieren die meisten einschlägigen Artikel der Genossenschaftsstatuten ihre Gültigkeit, werden doch die Rechte und Kompetenzen des Vorstandes ganz einfach sistiert. Diese Gesetzesbestimmung ist indessen auch darum ungerecht, weil dadurch Wohnungssuchende, die sich korrekt angemeldet haben und auf einer Warteliste figurieren, benachteiligt sind.

Untermiete in Genossenschaftswohnungen muss geduldet werden. Das heisst, dass ein Genossenschafter selbst seine Wohnung temporär untervermieten kann. Umstritten bleibt weiterhin die Frage der eigenmächtigen Umgestaltung von genossenschaftseigenen Wohnungseinrichtungen. Änderungen jeglicher Art müssen zwischen Vorstand und Mieter schriftlich vereinbart werden mit der Bestimmung, dass bei Aufgabe der Wohnung der ursprüngliche Zustand zu Lasten des wegziehenden Mieters wieder hergestellt werden muss. Andernfalls können die Genossenschaften zur Kasse gebeten werden.

Das sind einige der zahlreichen Probleme, die in der den Referaten folgenden Frage- und Diskussionsrunde zur Sprache kamen. Allgemein kam indessen auch deutlich zum Ausdruck, dass die Genossenschaften den neuen Mietrechtsbestimmungen keine grosse Sympathie abzugewinnen vermögen. Sie seien, wie sie bisher stets bewiesen hätten, durchaus selbst in der Lage, für Recht und Ordnung zu sorgen. Nun müssen aber auch sie sich den teils sehr umstrittenen zwingenden Vorschriften beugen.

Massgebendes OR

Nach wie vor gelten indessen die Bestimmungen des Obligationenrechts, Achter Titel, «Miete und Pacht», nämlich die Artikel 253 bis 256b, worin die Pflichten von Vermieter und Mieter geregelt sind, die Artikel 269 bis 270 über Rücktritt

vom Vertrag sowie die Artikel 271 bis 273 über Rückgabe des Mietobjektes usw. Nicht alles ist neu im Gesetz. Immerhin sind gewisse Bestimmungen modifiziert worden.

Die in Artikel 261 unter gewissen Vorkommen mögliche sofortige Auflösung des Mietvertrages ist durch eine Kündigungsfrist von 30 Tagen ersetzt worden. Auch die Bestimmung in Artikel 265, die bei Verzug der Zinszahlung bei Mieten von kürzerer Dauer die Möglichkeit einer Kündigungsfrist von 6 Tagen vorsah, ist durch eine 30tägige Frist ersetzt worden.

Der Vermieter ist ferner bei Mieterwechsel verpflichtet, auf Verlangen des neuen Mieters Auskunft über den früheren Mietzins zu erteilen. Der Anfangsmietzins kann angefochten werden, wenn der Vermieter unverhältnismässig aufgeschlagen hat.

Solche wie auch weitere mehr oder weniger offene Fragen wurden von den Referenten beantwortet, wobei sie ihre Bereitschaft erklärten, den Genossenschaften jederzeit mit guten Ratschlägen beizustehen. Es ist zu empfehlen, bei Unsicherheiten von diesem Angebot Gebrauch zu machen.

Appell zur Solidarität

Guido Brianti, Vizepräsident des BNW, leitete die Versammlung speditiv. Er richtete abschliessend den Appell zur Zeichnung von WGN-Anteilscheinen an die anwesenden Delegierten. Mit diesem Kapital soll das neue Bauvorhaben des Wohnbau-Genossenschaftsverbandes Nordwest am Luzernerring/Burgfelderstrasse/Julia Gauss-Strasse finanziert werden. Ferner wies er darauf hin, dass die Zeitschrift «das wohnen» des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen auch offizielles Organ des BNW ist. Er ermunterte die Delegierten, diese stets lesenswerte Zeitschrift für die Vorstandsmitglieder der Genossenschaften zu abonnieren, sofern dies noch nicht geschehen sei.

Die Tagung hat bewiesen, wie sehr solche Informationsabende zur Behandlung aktueller Probleme der Genossenschaften einem Bedürfnis entsprechen.

Auch der Wunsch, die Stellung der Genossenschaften in der Öffentlichkeit und bei Behörden verstärkt zur Geltung zu bringen, war nicht zu überhören.

Die guten Dienste des BNW

Die Geschäftsstelle des BNW empfiehlt seine Treuhandstelle für Revisionen von Genossenschaftsbuchhaltungen sowie für gesamte Buchführungen und die Erstellung von Finanzanalysen.

Die Geschäftsstelle des BNW leistet den Genossenschaften in allen Organisations-, Verwaltungs- und Mietrechtsfragen Beraterdienste.

Wenden Sie sich deshalb bei Bedarf an die Geschäftsstelle des Bundes Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften, St. Johannis-Parkweg 13, 4056 Basel, Tel. 061/321 57 47.

Verantwortlich:
Paul Sprengel
Allgemeine
Gertrudstrasse 10
Telefon 061/29 21 21

Grossgeschrieben, zum Beispiel
in der Altbausanierung.
Planmässige Renovations-Kon-
zepte für Norm- und Zweckbau-
ten, Entscheidungsgrundlagen für
Mietzins- und Renditeberechnun-
gen, Energiepasskonzepte für
systematische und gezielte Al-
tersanierung. Kooperation mit Fir-
men, die Fertigkeiten rational

Renovationsberatungsstelle in Basel

Von Jörg Hübschle

Die zunehmende Bedeutung der Erneuerung des Wohnungsbestandes wird langsam Allgemeingut. Grosse Immobilienverwaltungen halten ihren Liegenschaftsbestand mit differenzierten Erneuerungs- und Bewirtschaftungsprogrammen auf einem hohen Niveau. Problematisch ist die Erneuerung bei privaten Kleineigentümern von Mehrfamilienhäusern, zum Teil auch bei kleineren Wohngenossenschaften. Sie sind unsicher über die notwendigen Massnahmen, die zu treffen sind, den richtigen Zeitpunkt der Erneuerung, die Kosten der Erneuerung usw. Gerade der letztgenannte Punkt führt immer wieder dazu, dass Renovationen aus Angst vor ungenau geschätzten, häufig überhöhten Kosten unterbleiben oder immer wieder verschoben werden.

In Basel haben deshalb verschiedene Institutionen (Christoph Merian Stiftung, Basler Kantonalbank, Hausbesitzerverein und Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft) ein Konzept für eine Renovationsberatungsstelle entwickelt. Neben der allgemeinen Beratungstätigkeit bezüglich Erneuerung sollte insbesondere die Kostenermittlung eine zentrale Aufgabe sein. Als Methode der Kostenermittlung schien dabei die MER-Methode (méthode d'estimation rapide) geeignet. Diese ist von Prof. Merminod (Uni Genf) auf der Basis französischer Erfahrungen entwickelt worden. Mit Hilfe der MER-

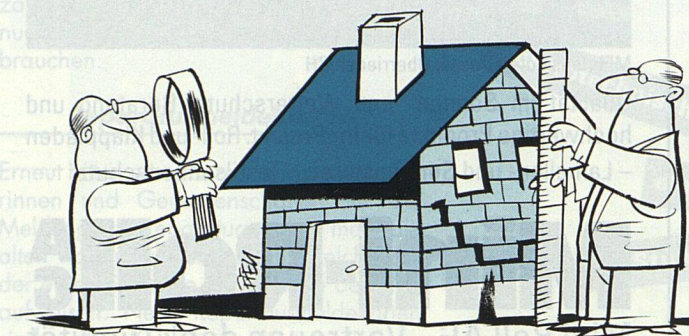
Methode können die Kosten der Erneuerung mit einem Genauigkeitsgrad von plus/minus 7 Prozent ermittelt werden. Die Initiativgruppe stellte nach den Vorabklärungen dem Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt den Antrag, eine Renovationsberatungsstelle beim Amt für Bausubventionen einzurichten. Nachdem hierfür grünes Licht erteilt war, konnte die Schulung der Architekten im Raum Basel beginnen. Es war nämlich vorgesehen, die Kostenermittlung für die Erneuerung durch dafür geschulte Architekten vornehmen zu lassen. Auf ein Rundschreiben der Fachverbände meldeten sich über 60 Architekten für die drei Schulungsabende. Über 30 dieser Architekten haben sich nach erfolgreicher Schulung der Renovationsberatungsstelle als Gutachter zur Verfügung gestellt.

Wie funktioniert die Stelle?

Nachdem alle Liegenschaftsbesitzer im Kanton Basel-Stadt schriftlich auf die Beratungsmöglichkeit hingewiesen worden waren, kamen seit Anfang Mai über 80 Anfragen von privaten Liegenschaftseigentümern. Nach der Triage durch den Leiter der Renovationsberatungsstelle verblieben zahlreiche Anfragen, welche genau auf die Methode zugeschnitten waren. Ein geschulter Architekt vereinbart mit dem Liegenschaftsbesitzer einen Besichtigungstermin. Anhand der vorbereiteten Erhebungsblätter ermittelt der Architekt den baulichen Zustand der Liegenschaft. Anschliessend beurteilt er die Höhe der zu erwartenden Kosten einer

fachgerechten Renovation. Der Hauseigentümer erhält dann von der Renovationsberatungsstelle den Bericht des Architekten. Dieses Gutachten dient als realistische Grundlage zur Ausarbeitung eines Renovationsprojektes und des detaillierten Kostenvoranschlags durch einen frei wählbaren Architekten. Es besteht also keine Verpflichtung, den «Bewertungsarchitekten» mit der Renovation zu betrauen.

Das Gutachten bringt aber auch wichtige Beurteilungskriterien für die ersten Gespräche bezüglich Renovationskredite bei den jeweiligen Hausbanken. Verschiedene Banken auf dem Platz Basel haben daher auf Anregung der Basler Kantonalbank eine Vergütung an die Gutachterkosten beschlossen. Bei Mehrfamilienhäusern betragen die Gutachterkosten zwischen 600 und 800 Franken pro Haus. Falls ein Renovationskredit in Höhe von mindestens 30 000 Franken in Anspruch genommen wird, so werden 300 Franken für das Gutachten vergütet. Die Tätigkeit der Renovationsberatungsstelle hat erstaunlich grossen Anklang gefunden. Zahlreiche Eigentümer haben nun eine Grundlage für die Renovation ihrer Liegenschaften in ihren Händen. Nicht zuletzt die kleineren Wohngenossenschaften erhalten damit Hinweise zum Zustand ihrer Liegenschaften, die sie in die Lage versetzen, längerfristige Überlegungen zum Unterhalt der Wohnungen anzustellen. In diesem Sinne kommt die Renovationsberatungsstelle auch den zahlreichen kleineren Wohngenossenschaften zugute. ■



Unser Beitrag zur Verbesserung
der Wohnqualität

die zinsgünstige
Renova-Hypothek

Rufen Sie uns an: Telefon 061/29 21 21

**BASLER
KANTONALBANK**