

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 66 (1991)
Heft: 3: Küche

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>

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

Von der Schlichtungsbehörde

Eine stadtzürcherische Baugenossenschaft vermietete einer jüngeren Frau eine Kleinwohnung. Nach einer gewissen Zeit gab ihr psychisch auffälliges Verhalten zu Diskussionen Anlass. Sie musste in der Folge zur Betreuung in ein Spital eingewiesen werden. Nach ihrer Entlassung gab es während mehrerer Monate Ruhe. Um Ostern 1990 änderte sich das Verhalten schlagartig. Zu allen Tages- und Nachtzeiten wurden Mieterinnen und Mieter, auch benachbarter Liegenschaften, massiv belästigt, beschimpft, bedroht und bedrängt. 28 Mieterinnen und Mieter wandten sich an die Verwaltung mit der Bitte, etwas zu unternehmen. Die beschuldigte Mieterin zündete zum Beispiel Zeitungen an und warf diese aus ihrer Wohnung im sechsten Geschoss hinunter. Zu allen Tages- und Nachtzeiten polterte sie an die Fenster oder läutete an der Türe von Nachbarn. Aus dem Fenster flogen auch Blumenstöcke, Schalen, Papier, Medikamente. Besonders auf eine ältere Nachbarin hatte sie es abgesehen. Diese musste sich in ärztliche Behandlung begeben. Die genossenschaftseigene Krankenschwester versuchte, mit der Mieterin in Kontakt zu treten – vergeblich. Durch die Wohnungstüre hindurch wurde sie beschimpft und bedroht. Auch die im gleichen Haus wohnende Mutter widersetzte sich jedem Gespräch mit der Genossenschaft und der Krankenschwester. Ein erneutes Einschalten des Betreuungsteams von Herrn Pfarrer Sieber brachte keine Möglichkeiten zu einer Einflussnahme auf die Mieterin. Selbst nach einer Wasserüberschwemmung mit eindringendem Wasser in die darunter gelegene Wohnung hatte die Genossenschaft keinen Zugang zur Wohnung, trotz herbeigerufener Polizei. Eingeschriebene Briefe wurden nicht in Empfang genommen. Ein avisierter Notfallarzt stellte einen psychisch angeschlagenen Gesundheitszustand fest, konnte jedoch eine zwangsweise Einweisung in eine psychiatrische Klinik nicht verantworten. Dies änderte sich einige Tage später, worauf der herbeigerufene Notfallpsychiater die Einweisung in eine Klinik veranlasste. Die Wohnungstüre musste gewaltsam geöffnet werden, anwesend waren zwei Polizisten, ein Vertreter des Friedensrichteramtes sowie zwei Sanitäter.

Nach zwei Wochen kam die Frau zurück, in die Obhut ihrer Mutter. Seitens der Genossenschaft versuchte man Kontakt mit dem Stadtärztlichen Dienst aufzunehmen, ebenso mit der Vormundschaftsbehörde, ohne Erfolg. So blieb der Genossenschaft nichts anderes übrig, als im Interesse der übrigen Mieter die Wohnung auf den nächsten Termin zu kündigen, und zwar auf den 1. Oktober 1990. Dagegen wurde bei der Schlichtungsbehörde Einsprache erhoben. Am 23. Oktober fand die Verhandlung statt, die Mieterin erschien mit einem Rechtsanwalt. Die Verhandlungen dauerten von 14 bis nach 19 Uhr. Die Klägerin verlangte Ungültigerklärung der Kündigung, eventuell das Mietverhältnis zu erstrecken. Die Beklagte (Genossenschaft) verlangte Aufrechterhaltung der Kündigung und Abweisung der Erstreckung. Begründet wurde dies mit über 50 Akten. Die Verwaltung war auch bereit zu bestätigen, dass es sich hier um ein menschliches Problem handle. Im Protokoll der Schlichtungsbehörde wird festgestellt: «Wir (die Genossenschaft) sind der Ansicht, dass im vorliegenden Fall es sich nicht um ein juristisches, sondern um ein medizinisches und soziales Problem handelt. Die von uns angerufenen offiziellen Stellen haben uns im Stich gelassen. Ein grosses Problem sehen wir darin, dass die Klägerin sich der medizinischen Behandlung immer wieder entzieht und beispielsweise Medikamente nicht einnimmt, sondern aus dem Fenster wirft.»

Die Parteien einigten sich auf folgenden Vergleich:

1. Die Parteien vereinbaren, dass das Mietverhältnis bis zum 31. März 1991 weitergeführt wird.
2. Die Klägerin verpflichtet sich zu einer intensiven psychiatrischen Behandlung (mindestens eine Sitzung pro Woche) sowie zu einer täglichen, kontrollierten Medikamenteneinnahme.
3. Sollte die Klägerin den hievorigen Verpflichtungen nicht nachkommen, vereinbaren die Parteien, das Mietverhältnis nach weiteren sechs Monaten auf den 30. September 1991 endgültig aufzulösen.

Andernfalls dauert das Mietverhältnis zu den dann zumal geltenden Bedingungen über den 31. März 1991 hinaus auf unbestimmte Zeit fort.

Die Schlichtungsbehörde

Aufgaben

Wenn eine Genossenschaft eine Kündigung ausspricht, kann der betroffene Mieter an die zuständige Schlichtungsbehörde mit dem Gesuch um Fristerstreckung gelangen. Früher musste er sich an das Mietgericht wenden. Können sich die Parteien nicht einigen, muss der Vermieter sich an das Mietgericht wenden, welches die Angelegenheit abschliessend behandelt. Die Schlichtungsbehörde behandelt Mietzinserhöhungen und Kündigungen. Die Fälle wegen Einsprachen gegen Zinsaufschläge nehmen sprunghaft zu nach Hypothekarzinserhöhungen. In der Stadt Zürich belaufen sich solche Einsprachen in Hunderte von Fällen. Kündigungen können ebenfalls bei der Schlichtungsbehörde angemeldet werden, wobei in den meisten Fällen Fristerstreckungen, bis vier Jahre, ausgesprochen werden.

Zusammensetzung

Vorsitz: Sekretär, lic. iur., Angestellter des Mietgerichtes Zürich. Weitere Vertreter: Auditor (Protokollführer), ebenfalls Angestellter des Mietgerichtes; Vertreter/-in des Hauseigentümerverbandes Zürich; Vertreter/-in des Mieterverbandes Zürich. Die zwei Verbände delegieren je 30 Damen und Herren in die Schlichtungsbehörde ab. Jede Woche finden etwa drei ganztägige Sitzungen statt; jeder Verbandsvertreter wird etwa ein- bis zweimal pro Monat aufgeboden. Die Sitzungen laufen wie folgt ab: Der Mieter bringt vor, was ihn zur Einsprache gegen die Mietzinserhöhung oder Kündigung veranlasste. Der Vermieter hat dann Gelegenheit, dazu Stellung zu nehmen. Dann wird jeder Partei die Möglichkeit gegeben, nochmals Stellung zu beziehen. Die Parteien werden dann ersucht, das Sitzungszimmer zu verlassen, worauf sich die Schlichtungsbehörde berät und einen Schlichtungsvorschlag ausarbeitet. Dieser wird den Parteien unterbreitet. Nehmen diese den Vorschlag an, wird das Verfahren abgeschrieben, wenn nicht, können die Parteien an das Mietgericht gelangen. Verhandlungen vor der Schlichtungsbehörde sind gratis, jene vor Mietgericht werden je nach der Höhe des Streitwertes verrechnet. Der Unterliegende wird oft mit beträchtlichen Kosten belastet.