

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 80 (2005)
Heft: 4

Artikel: Nichts ist ärger als der Ärger
Autor: Schoch, Ruedi / Krucker, Daniel
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-107362>

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>

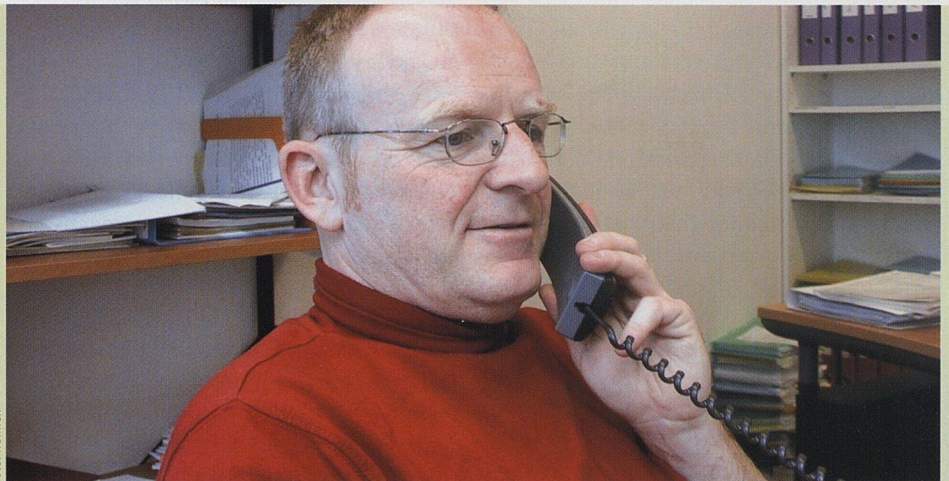
Ruedi Schoch vom SVW-Rechtsdienst kennt sich aus mit Konflikten im Mieteralltag

Nichts ist ärger als der Ärger

Nicht selten nehmen Genossenschaften bei verfahrenen Situationen die Dienstleistungen des SVW-Rechtsdienstes in Anspruch. Sei es, dass sie in Streitigkeiten zwischen ihren Mietern involviert sind, sei es, dass sie selbst mit ihren Mitgliedern Auseinandersetzungen auszufechten haben. *Wohnen extra* hat sich mit Ruedi Schoch* zum Thema unterhalten.

Interview: Daniel Krucker

***Ruedi Schoch** ist ausgebildeter Rechtsanwalt und Wirtschaftsmediator. Seit Mai 2000 ist er beim SVW-Rechtsdienst tätig.



Wohnen extra: Ruedi Schoch, wie sollen sich Baugenossenschaften verhalten, wenn sie bei Streitigkeiten unter Nachbarn um Hilfe gebeten werden?

Ruedi Schoch: Am besten versuchen sie als Erstes, eine sinnvolle Vermittlung aufzugleisen. Diese Aufgabe kann beispielsweise ein Vorstandsmitglied übernehmen oder – in wirklich schwierigen Fällen – eine externe Beratungsstelle. Natürlich kann man auch rein juristisch vorgehen. Wenn sich aus einer Vermittlung keine Lösung ergibt, muss abgeklärt werden, was gemäss Statuten und Mietvertrag möglich ist.

Und wie sieht eine erfolgversprechende Vorgehensweise bei Unstimmigkeiten zwischen der Verwaltung und einem Mitglied aus?

Ich schlage immer zuerst vor, dass die Parteien einmal in Ruhe zusammensitzen und dabei versuchen herauszufinden, wo denn der «Stein des Anstosses» liegt. Im persönlichen Gespräch sind die Probleme meist gar nicht mehr so gross. Es kann viel bewirken, wenn eine am Streit nicht beteiligte Person das Gespräch führt. Es gibt aber auch Problemfälle, bei denen eine Aussprache nicht weiterhilft. Zum Beispiel, wenn der Mietzins nicht oder nur sehr unregelmässig bezahlt wird. ►

Gibt es denn besondere, praxiserprobte Strategien zur Schlichtung von Streitigkeiten?

Nein, solche schematischen Vorgehensweisen gibt es nicht, jeder Fall muss individuell angeschaut werden. Verschiedene Genossenschaften betreiben allerdings eine eigene Sozialberatung oder Schlichtungskommission. Solche Instanzen bilden sicher eine gute Grundlage, um die Menschen wieder miteinander ins Gespräch zu bringen. Professionelle Beratungsstellen trifft man aber nur bei grösseren Genossenschaften an.

Wohnen extra wird von vielen Genossenschaftsmitgliedern gelesen. Viele kennen ihre Rechte und Pflichten gar nicht. Wo können sie sich darüber informieren?

Die genossenschaftsrechtlichen Möglichkeiten sind in den Statuten geregelt, die Pflichten und Rechte im Mietverhältnis stehen im Mietvertrag.

Stimmt es, dass ausstehende Mietzinszahlungen zu den häufigsten Konfliktpunkten zwischen Genossenschaften und ihren Mitgliedern zählen?

Der ausstehende Mietzins ist sicher ein häufiger Kündigungsgrund, der aber nicht immer auch zu einem Streit führt. Mindestens so zahlreich sind Reibereien wegen Lärm. Das Lärmempfinden ist ja etwas sehr Individuelles. Dabei spielen auch unterschiedliche Lebensrhythmen eine Rolle. Menschen, die Schicht arbeiten und erst um Mitternacht nach Hause kommen, wollen sich vielleicht noch etwas kochen. Solche Geräusche stören dann natürlich die unmittelbaren Nachbarn. Was es auch gibt: Menschen, die einfach auffälliger sind als der Durchschnitt und immer wieder die Regeln des Zusammenlebens ver-

letzen. Bei all diesen Problemkreisen wird die Verwaltung früher oder später eingeschaltet.

Gibt es genossenschaftstypische Problemherde, die Anlass zu Auseinandersetzungen geben?

Nein, das glaube ich nicht. Vielleicht gibt es mehr Streitigkeiten wegen Lärm, weil in Genossenschaften tendenziell mehr Kinder wohnen als anderswo.

Ich habe mich in meinem Bekanntenkreis nach streitfreudigen Gruppen umgehört. Immer wieder ist die ältere Generation genannt worden. Was sind Ihre Erfahrungen diesbezüglich?

Das kann man sicher nicht verallgemeinern. Jedenfalls ergibt sich aus unserer Arbeit dazu kein eindeutiges Bild. Wer ganz schnell gereizt reagiert, hat in der Regel grössere Probleme, ist zum Beispiel von Arbeitslosigkeit betroffen oder mit einer Trennung oder Krankheit konfrontiert. Bei älteren Mietern und langjährigen Mietverhältnissen kann es aber schon vorkommen, dass Neuzuzüger allfällige ungeschriebene Hausregeln verletzen und dass daraus Streitereien entstehen.

Was kann eine Verwaltung tun, um Neumieter von Anfang an gut zu integrieren und so möglichen Problemen einen Riegel vorzuschieben?

Ganz wichtig ist, die Menschen zu informieren, in welches Umfeld sie genau ziehen. Ein Beispiel: Eine Familie zieht in ein ringhöriges Haus ein. Unter ihr wohnt ein älteres Paar, das viele Jahre keine Familie mehr über sich gehabt hat. Ob die Kinder nun speziell laut sind oder nicht – das hört sich für die Nachbarn unten einfach anders an als zuvor. In solchen Fällen ist es sicher gut, wenn beide Parteien auf diese besonderen Umstände aufmerksam gemacht werden. Dieses Wissen hilft, von Anfang an Verständnis zu schaffen und die gegenseitige Rücksichtnahme zu fördern.

Sie sind auch ausgebildeter Mediator. Setzen Sie diese Art der Konfliktlösung (vgl. Seite 3) hier beim SVW ein?

In eigentlichen Mediationsverfahren selten, da besteht sicher noch Potenzial bei den Baugenossenschaften. Eine Schwierigkeit dabei ist allerdings, dass ich ja selber die Genossenschaften berate – ein Mediator sollte jedoch ganz unabhängig sein. Als Rechtsberater des SVW unterstütze ich selbstverständlich sämtliche Schritte, die zur Streitlösung beitragen, und kann allenfalls eine professionelle Vermittlung empfehlen. Wenn beide Parteien einverstanden sind, an einer Mediation teilzunehmen, ist das sicher eine sehr gute Möglichkeit. Vor allem, weil formaljuristische Überlegungen in den Hintergrund treten und weil eine entspanntere Atmosphäre entstehen kann.

Wann ist eine Mediation erfolgreich?

Die Frage ist eher, wie man den Erfolg definiert. Ist es ein Erfolg, wenn Nachbarn beispielsweise wieder nebeneinander leben können, gleichzeitig aber einander weiter meiden? Oder waren wir erfolgreich, wenn vereinbart wird, dass eine Partei auszieht, falls trotz der abgemachten Veränderungen ein Nebeneinander nicht funktioniert? Das kommt also ganz auf den Standpunkt an. Was bei einer Mediation eigentlich immer geschieht: Es gibt eine schlagartige Beruhigung der Situation.

Weshalb?

Ganz einfach: Weil die Betroffenen sich an einen Tisch setzen und miteinander sprechen. Weil ihnen jemand zuhört und auf ihre Argumentation eingeht.

Bei Provokationen oder unerwarteten Reaktionen können Konflikte schnell einmal eskalieren. Wie kompetent gehen die genossenschaftlichen Verwaltungen mit solchen Situationen um?

Das ist ganz unterschiedlich. Es gibt solche, die das hervorragend machen. Genossenschaften, die zum ersten Mal mit einer schwierigen Situation konfrontiert sind, reagieren zu Beginn vielleicht etwas unbeholfen. Ich stelle aber fest, dass die Verantwortlichen mit steigender Erfahrung schnell souveräner agieren.

wohnenextra

