

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 31 (1956)
Heft: 1

Rubrik: Von Mietern - für die Mieter

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: 15.03.2025

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

Gedanken zum genossenschaftlichen Wohnen

Über dieses Thema werden heute vielleicht noch wenig Vor- und Ratschläge erteilt, obwohl es von ganz besonderer Wichtigkeit im allgemein menschlichen Werte ist. Um dem Gemeinnutz im genossenschaftlichen Sinne gerecht zu werden, soll jeder Mieter und jede Mieterin darauf bedacht sein, den Blick auf das Ganze nicht zu verlieren. Im gemeinnützigen Sinne der Wohnbaugenossenschaft gibt es ein recht großes Wirkungsfeld. Wenn man offene Augen hat und den Willen zeigt zur guten Tätigkeit in der Gemeinschaft, den Eigennutz zurückstellt im Interesse des Ganzen, dann kann es nie fehlen. Führen wir gerade Beispiele an: Als Nachbarin kann man sich recht nützlich erweisen bei Krankheit der Hausfrau, durch Anerbieten eines Dienstes und Ausführungen von leicht durchführbaren Arbeiten, wie Kinderaufsicht für Stunden oder Tage, Einkauf von Lebensmitteln, Krankenpflege nach zumutbarem Maße usw. Wie wohl tut es einem wahrhaften Mutterherz, ohne auf Gegendienst zu rechnen, einer bedrängten Nachbarin in wahrhaft genossenschaftlichem Geiste zu helfen.

Die Hausfrauen kennen der Beispiele noch viele, wo und wie man einem einen Dienst erweisen kann. Heute dürfen wir einmal auf die allgemein immer mehr Überhandnahme eines Zustandes hinweisen, der mit der Wäsche zu tun hat. Es ist wohl teilweise bestritten, doch im Interesse eines Ausdruckes des ästhetischen Gefühls, des Sinnes für Schönheit, sehr wohl erwähnenswert.

Der Vorstand einer Wohnbaugenossenschaft hat in der Hauptsache viel Arbeit und Mühe, daß die Verwaltung in finanzieller Beziehung, der Aufwand und Ertrag in gesundem Verhältnis steht. Darüber hinaus wird der Instandhaltung der Wohnungen durch Kontrollen gute Aufmerksamkeit geschenkt. Die Durchführung der richtigen genügenden Heizung, Innehaltung der gegebenen Haus- und Kehrordnung und besonders auch bei der Wäsche ein reibungsloses Durchführen der Tröcknungsmöglichkeiten sind etwa stetige Sorgen. Es bestehen nämlich in einzelnen Haushaltungen noch zu verschiedene Auffassungen über die Handhabung der Hausordnung, man ist sich der einmal unterschriebenen Kehrordnungen nicht mehr so recht bewußt, obwohl es ja oft wöchentlich auszuführende Arbeiten sind. Um sich zum Beispiel in der äußerlichen Gestaltung einer Kolonie heute speziell zu äußern, dürfte das Thema: «Zweckentsprechende Verwendung der Mieträume» ein noch umstrittenes Kapitel sein.

Führen wir einmal an: Immer mehr wird aus gewissen Bequemlichkeitsgründen im Lavabo und in der Badewanne gewaschen, die sogenannte Wochenwäsche. Die Wäsche aller Farben und Gestalt auf dem schönsten Balkon kreuz und

quer auf Schnüren aufgespannt, was dann natürlich der ganzen Außenfassade einen nicht besonders schönen Anblick verschafft. Ja, sogar an Sonntagen schmückt man den Balkon auf solche Weise, was allerdings nicht von besonderem genossenschaftlichem Geschmack zeugt. An Sonn- und allgemeinen Feiertagen dürften nach Wortlaut der Hausordnung solche Ausschmückung unterlassen werden. Im Interesse aller Personen, welche bei Spaziergängen an den Kolonien vorbeigehen, liegt es nicht, sie bilden sich darüber dann ihre eigenen Urteile.

Es ginge ja noch an Werktagen, wenn nicht anderweitig genügend große Räumlichkeiten zur Verfügung stehen würden; dann wäre vieles zu verstehen.

Wo in neuen Kolonien genügend große Räume und Einrichtungen zur Trocknung vorhanden sind, dürfte man hoffen und erwarten, daß die Mieter um die strikte Innehaltung der Hausordnung sich bemühen und dazu Sinn für die Schönheit der Außenseiten der Häuser bekunden.

Möglichst *wenig Wäsche* und *nur weiße Windeln* auf Windelständern sind bei Mietern mit Kleinkindern noch an sonnigen Werktagen verständlich und geduldet. Aber an Sonntagen nie. Strikte Befolgung der Hausordnung und vernünftiges Gestalten beim Wäschetrocknen hilft mit, das genossenschaftliche Zusammenwohnen noch schöner zu gestalten. Aber es muß alles gelernt sein. Man rede einmal miteinander. Den schönsten Vorplatz des schönsten Wohnzimmers mit Wäsche zu verhängen, sogar noch an regnerischen Tagen, ist nach gesunder Auffassung nicht als zweckentsprechende Verwendung der Wohnräume zu betrachten. Wie wäre es daher erfreulich, wenn nach dem gesunden und gebildeten Menschenverstand diese Anregung einheitlich gewürdigt werden kann! Allen zum erfreulichen Nutzen; denn bekanntlich geht der gemeinsame Nutzen vor dem Eigennutz. Nehmen wir alle im Interesse des schönen Anblicks der Kolonie mehr Rücksicht aufeinander. XY.

Chlausfeier der BGZ, Kolonie Seebach

Einige hundert Kinder füllten Samstag, den 3. Dezember, den «Landhus»-Saal, um der traditionellen Chlausfeier beizuwohnen. Nach der Begrüßung des Präsidenten der Koloniekommission führten die Kleinen vom Kindergarten einige



nette Reigen und Tänzchen auf. Als Hauptattraktion gelangte das Mundartstück «Schwan kleb an» zur Aufführung. Gespielt wurde es von Genossenschaftskindern, und es war wirklich nett. Natürlich durfte der Samichlaus nicht fehlen. Das ist doch die wichtigste Gestalt der ganzen Feier. Er zählte die verschiedenen Sünden auf, die so vorkommen das Jahr hindurch. Die Aller kleinsten durften ihm ihre Sprüchli aufsagen, die Größeren wurden ernstlich ermahnt, von nun an folgsamer zu sein. Zum Schluß erhielt jedes Kind eine Festpackung Schokolade. Die Freude war allseits groß, und frohgemut machten sich die Kinder auf den Heimweg. Unserer Baugenossenschaft möchten wir herzlich danken für alles Schöne, das sie uns im verflossenen Jahre wiederum geboten hat.

A. Weber



RECHTSFRAGEN

Entscheide über Fragen der Preisüberwachung

Generelle 5 Prozent Erhöhung: Vorgehen bei nicht ordnungsgemäßigem Zustand

Nach den übereinstimmenden, vom Vermieter anerkannten Feststellungen der Experten befindet sich die Wohnung nicht in ordnungsgemäßigem Zustand. Die Mietzinserhöhung von fünf Prozent wurde daher aufgehoben, wogegen der Vermieter nichts einwendete. Dagegen beantragt er, daß ihm das Recht zur Erhöhung von fünf Prozent zugestanden werde, wenn er weniger umfangreiche Arbeiten ausführe, als die kantonale Behörde für nötig erachtete. Er verlangt, daß der Umfang der Instandstellungsarbeiten überprüft werde.

Die Eidgenössische Mietzinsrekurskommission führte dazu aus, daß die Mietzinskontrollbehörden gemäß Bundesratsbeschuß vom 1. Juni 1954 die Mietzinserhöhung nicht von der Bedingung abhängig machen können, daß der Vermieter die Mietsache vorher in ordnungsgemäßigem Zustand bringe, und daß sie sich folglich auch nicht über den Umfang allfällig erforderlicher Instandstellungsarbeiten auszusprechen haben. Sie hätten lediglich festzustellen, ob die Voraussetzungen für die Mietzinserhöhung erfüllt sind und wenn nicht, die Mietzinse gemäß Artikel 5 des BRB auf den früheren Stand zu senken.

Entscheid der Eidg. Mietzinsrekurskommission vom 21. Oktober 1955 i. S. Mme. M. M. in Genf (MR 12 768).

Eidg. Preiskontrollstelle

Zusammen mit einer andern unbeweglichen Sache vermietete Garagen

Die Eidgenössische Mietzins-Rekurskommission interpretiert Art. 2, lit. d, der Verordnung des Bundesrates vom 30. Dezember 1953 über die Mietzinskontrolle und die Beschränkung des Kündigungsrechts wie folgt (von uns übersetzt):

«Der Gesetzgeber wollte vermeiden, daß für den Mieter einer Wohnung und einer Garage, die beide vom gleichen

Hauseigentümer vermietet werden, die freie Erhöhung des Garagenmietzinses in ihren wirtschaftlichen Wirkungen einer ungerechtfertigten Erhöhung des Wohnungsmietzinses gleichkommt. Es handelte sich mit andern Worten darum, die Hauseigentümer daran zu hindern, daß sie durch dieses Mittel das Verbot der Erhöhung der Wohnungsmietzinse umgehen. Wenn die Garagen nicht vorbehaltlos aus der Mietzinskontrolle entlassen wurden, dann lediglich in der Absicht, derartige Mißbräuche zu vermeiden...

Ein solcher Mißbrauch ist jedoch nur vorstellbar, wenn die beiden Mietverhältnisse so stark voneinander abhängig sind, daß die Erhöhung des Garagemietzinses wirtschaftlich einer ungerechtfertigten Erhöhung des Wohnungsmietzinses gleichkommt. Hierzu ist nötig, daß die beiden Mietverhältnisse in gewissem Sinne eine wirtschaftliche Einheit bilden. Wenn beurteilt werden soll, ob diese gegenseitige Abhängigkeit oder wirtschaftliche Einheit verwirklicht ist, so kann sich die zuständige Behörde nur auf objektive Kriterien stützen, nämlich die Identität des Vermieters und des Mieters der beiden Objekte und die jene verbindenden vertraglichen Beziehungen. Es genügt also nicht, daß der Mieter subjektiv und infolge zufälliger Umstände die Erhöhung des Garagenmietzinses als Verteuerung seiner Wohnung empfindet.

Sofern Wohnung und Garage Gegenstand eines einzigen Mietvertrages sind, ist es offensichtlich, daß eine wirtschaftliche Einheit in oben angegebenem Sinne verwirklicht ist. Klar ist ferner, daß die rein formelle Trennung der Mietverhältnisse durch die nachträgliche Erstellung von zwei verschiedenen Mietverträgen diese Einheit nicht zerstören kann. Könnte die Anwendung der Mietzinskontrollvorschriften auf Garagen durch einen derartigen Kunstgriff ausgeschlossen werden, so hätte die in Frage stehende Bestimmung keinen praktischen Wert mehr.

Wenn die Wohnung und die Garage Gegenstand je eines besonderen Mietvertrages sind, ist die Frage heikler. Die bloße Existenz von zwei Mietverträgen gestattet gewiß nicht ohne weiteres die Behauptung, daß die Vermietungen nicht verbunden sind. In derartigen Fällen muß die Behörde die näheren Umstände prüfen. Wenn die beiden Mietverträge sich durch die Daten ihres Abschlusses, die Dauer und die vorgesehenen Kündigungsfristen unterscheiden, hat man es nicht nur mit einer formellen, sondern mit einer materiellen Trennung der Mietverhältnisse zu tun... Infolgedessen können die beiden Objekte nicht als zusammen vermietet