

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 70 (1995)
Heft: 4

Rubrik: Echo

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>

Fortsetzung von Seite 29

ne Probleme bereiten, wenn die Statuten – was meistens der Fall ist – eine Ausschluss auch bei grober Verletzung von Mieterpflichten vorsehen.

AUSSERORDENTLICHE MIETRECHTLICHE KÜNDIGUNGSGRÜNDE Der Transparenz halber sollten die wichtigen ausserordentlichen Kündigungsgründe des Mietrechts in den Statuten erwähnt werden. Es handelt sich dabei um die Kündigung wegen Zahlungsrückstand, die Kündigung aus wichtigen Gründen und diejenige wegen Verletzung der Pflicht zu Sorgfalt und Rücksichtnahme. Ausserordentlich werden sie deshalb genannt, weil in diesen Fällen die normalen Kündigungstermine oder -fristen nicht eingehalten werden müssen. Diese Kündigungsgründe sind im Gesetz zwingend festgelegt und gelten deshalb unabhängig davon, ob sie in den Statuten erwähnt sind oder nicht.

ORDENTLICHE STATUTARISCHE KÜNDIGUNGSGRÜNDE Typisch für die Wohnbaugenossenschaften ist die Möglichkeit einer Kündigung wegen Unterbesetzung und wegen Zweckentfremdung. Allerdings fehlen in den meisten mir bekannten Statuten klare Angaben darüber, wie lange eine Unterbesetzung anhalten und wie viele Male ein Ersatzangebot ausgeschlagen werden muss. Die-

se Bestimmung ist deshalb oft ein Papiertiger geblieben. Unsere Musterstatuten schaffen hier Abhilfe, indem sie klare und praktikable Kriterien schaffen (2-jährige Unterbesetzung; 2-malige Ausschlagung eines Ersatzangebots). Schliesslich gehört in diese Kategorie nach wie vor die Kündigung wegen unzulässiger Untermiete und für den in der Praxis immer wieder vorkommenden Fall, dass der Mieter das Mietobjekt nicht dauernd selber bewohnt.

Der jetzt vorliegende Kündigungsartikel ist in Zusammenarbeit mit Vertreterinnen des schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes entstanden. Er bietet der Genossenschaft eine griffige Handhabe gegen klare Missbräuche und den Mietern und Mieterinnen grösstmögliche Transparenz und Rechtssicherheit. Selbstverständlich werden die hier gewonnenen Erkenntnisse auch in die laufende Revision des SVW-Formularmietvertrags einfließen.

**Dringend gesucht:
Unterbaurechtsverträge**

Im Zusammenhang mit seiner Beratungstätigkeit sucht der Rechtsdienst Kontakt mit Genossenschaften, die Land im Unterbaurecht abgegeben haben und Erfahrung haben mit dem Abschluss der entsprechenden Unterbaurechtsverträge. Bitte melden Sie sich bei Stefan Blum, SVW-Rechtsdienst, der froh ist um jeden Erfahrungsaustausch.

Für Ihre Meinung hat es im «wohnen» immer Platz, sei dies als Stellungnahme zu einem veröffentlichten Artikel oder sei dies zu einem persönlichen Anliegen, das Sie mitteilen möchten. Ihre Briefe erreichen uns unter der Anschrift: Redaktion «wohnen» Bucheggstrasse 109, 8057 Zürich

Im «wohnen» Nr. 3/95 und im EXTRA 1 haben wir in verschiedenen Artikeln ausführlich über das Thema Wohnen im Alter berichtet. Der nachstehende Leserbrief befasst sich nochmals mit diesem Thema:

BETREUTE ALTERS- WOHNUNGEN Die 4. interdisziplinäre Regionaltagung der Schweizerischen Gesellschaft für Gerontologie fand Ende 1994 in Basel statt. Das Programm war dem Thema «Aktive Alterspolitik in der Gemeinde» gewidmet. Es konzentrierte sich auf die Wirksamkeit unterstützender Dienste, auf die Aufgaben der Gemeinde und auf das behinderten- und betagtegerechte Bauen. Drei Feststellungen wiederholten sich: Die Senior/innen sind gesünder, unabhängiger und beweglicher geworden. Sie können länger in ihren Wohnungen bleiben. Die meist vorhandenen Betreuungsdienste ermöglichen es ihnen, kritische Zeiten zu überwinden. Wenn ein Weiterleben in der gewohnten Wohnung unmöglich wird, werden Alterswohnungen dem Altersheim vorgezogen.

BETREUTE ALTERS- WOHNUNG Eine interessante Wohnform für Betagte ist die betreute Alterswohnung «à la carte», wie zum Beispiel im angebauten Wohnheim des Alters- und Pflegeheimes Waldburgertal in Niederdorf BL. Eine volle Infrastruktur steht zur Verfügung – wenn jedoch jemand

seinen Haushalt mehr oder weniger selber versorgt, erhält er oder sie am Monatsende eine Rückvergütung von bis zu zwölf Franken pro Tag.

BEHINDERTENGE- RECHTES BAUEN Zwar weiss man, was zu vermeiden wäre: Stufen und Schwellen, enge Durchgänge und schmale Türen zu Lift und WC, zu wenig Raum in Küche und Bad. Aber gemacht wird noch zu selten das Richtige. Der Kanton Luzern hat eine ideale Lösung: Jedes Gesuch für Bauten mit Publikumsverkehr, mit mehr als sechs Wohnungen und für industriell-gewerbliche Zwecke mit mindestens 25 Beschäftigten wird an die Beratungsstelle für behinderten-gerechtes Bauen zur Begutachtung und allfälligen Einsprache geleitet. Die Kosten der Stelle sind erstaunlich niedrig.

G. GEORG,
ALLENWINDEN ZG

Im Frühling erscheint der Tagungsbericht «Aktive Alterspolitik in der Gemeinde» mit allen Referaten und Adressen. Er kann für Fr. 28.– bezogen werden bei:
Dr. med. F. Huber
Felix-Platter-Spital
Postfach
4012 Basel
Telefax 061 326 41 08