

Wogeno

Info

Nr. 5

September 1999, erscheint 2-3 mal jährlich

WOGENO Zürich
Brauerstrasse 75
8004 Zürich, Tel. 291 35 25
e-mail wogeno-zh@bluewin.ch

Editorial

Liebe WOGENO-Mitglieder
Wie wir schon mehrmals informiert haben, macht sich der WOGENO-Vorstand seit längerem Gedanken über die Substanzerhaltung und die Renovationspolitik der WOGENO-Liegenschaften. An der Generalversammlung vom 24. Juni 1999 hat der Vorstand über die bisherige Praxis berichtet und in sehr konzentrierter Form einige Thesen für die zukünftige Politik präsentiert. TeilnehmerInnen der Generalversammlung haben sich anschliessend dazu geäussert, Fragen gestellt und Kritik angebracht. Ziel war, Anregungen und Stellungnahmen aus den Häusern zu erhalten. Leider waren von 28 Hausvereinen nur 12 an der Generalversammlung vertreten, sodass nicht von einer breiten Diskussion gesprochen werden konnte. Der Vorstand ist überzeugt, dass die WOGENO Richtlinien zur Renovationspolitik entwickeln muss, um ihre Liegenschaften auch in Zukunft attraktiv und konkurrenzfähig zu erhalten. An einem Diskussionsforum am Samstag, 23.10. sollen die vom Vorstand erarbeiteten Richtlinien intensiv diskutiert und be-

arbeitet werden, damit diese schlussendlich breit abgestützt einer Generalversammlung vorgelegt werden können. Wir erwarten verbindliche Teilnahme von 1 bis 2 VertreterInnen jedes Hausvereins. an diesem Diskussionsforum. Selbstverständlich ist aber jedes WOGENO-Mitglied dazu eingeladen. Die Unterlagen werden anfangs Oktober den Hausvereinen und interessierten WOGENO-Mitglieder zugestellt.

Lisbeth Sippel

Voranzeige

Diskussionsforum Richtlinien zur Renovationspolitik

Samstag, 23. Oktober 1999, 10 - 14 Uhr
Teilnahme von 1 - 2 VertreterInnen jedes Hausvereins, andere Mitglieder der WOGENO sind willkommen). Information über Programm, Unterlagen, Ort sind beim WOGENO-Sekretariat erhältlich.

Mietrechtliche Fragen beim gemeinschaftlichen Wohnen

Ein guter Teil der WOGENO-Wohnungen ist gemeinschaftlich bewohnt, sei es durch Wohngemeinschaften oder Konkubinatspaare. Hier entstehen in der Praxis, v.a. was die Haftung, die Kündigung etc. betrifft, mehr Probleme als bei Einzelpersonen oder Ehepaaren, weil das Mietrecht v.a. für WG's keine, dieser Wohnform angemessene Bestimmungen vorsieht.

Die WOGENO-Geschäftsstelle ist in letzter Zeit vermehrt mit solchen Problemen konfrontiert worden. Beim gemeinsamen Wohnen geht es einerseits um **Untermiete** und andererseits um **Mitmiete**.

Untermiete

Das WOGENO-Modell sieht die Untermiete nur als Ausnahme oder auf kurze Zeit beschränkt vor. Gemäss Statuten müssen alle erwachsenen Personen in einer WOGENO-Wohnung der Genossenschaft beitreten. Sie sind dann alle gleichberechtigt und haben die gleichen Pflichten. Voraussetzung ist natürlich, dass auch alle im Wohnungsmietvertrag aufgeführt sind und diesen unterschrieben haben; (vgl. Mietmiete).

Ausnahmen gibt es bei WochenaufenthalterInnen, oder wenn es unklar ist, ob die WohnpartnerInnen längerfristig zusammen wohnen möchten. Hier hat der Vorstand eine Frist von 6 Monaten gesetzt, innerhalb welcher Untermiete toleriert ist. Das bedeutet aber, dass bei Konflikten die UntermieterInnen rechtlich am kürzeren Hebel sitzen. Im Hausverein haben die UntermieterInnen kein Stimmrecht

Die Untervermietung der ganzen Wohnung, z.B. wegen einem Auslandaufenthalt, ist gemäss einem Vorstandsbeschluss für ein Jahr erlaubt.

Zu erwähnen ist noch, dass die Untermiete vom Vermieter (in unserem Fall dem Hausverein) bewilligt werden muss. Die Bewilligung kann aber nur verweigert werden, wenn der/die MieterIn

- a) die Bedingungen der Untermiete nicht bekannt gibt,
- b) diese Bedingungen im Vergleich zum Hauptmietvertrag missbräuchlich sind oder
- c) dem Hausverein durch die Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Kündigungsfristen bei Untermiete sind wie bei einem normalen Mietvertrag 3 Monate, es sei denn, es handle sich um ein möbiliertes Zimmer, dann sind es nur 14 Tage. Bei einer Untervermietung der Wohnung und vorübergehendem Wegzug ins Ausland ist es wichtig, dass eine Person bevollmächtigt ist, die Stellvertretung des Hauptmieters zu übernehmen, sonst kann es zu bösen Überraschungen kommen, wenn z.B. die Miete nicht mehr bezahlt wird.

Haftbar für den Mietzins, allfällige Schäden und alle übrigen Forderungen ist in allen Untermietverhältnissen immer der Hauptmieter.

In normalen Mietverhältnissen kommt es oft vor, dass längerdauernde Untermietverhältnisse zu regulären Mietverhältnissen werden, indem der Hauptmieter die Wohnung kündigt, und seine UntermieterInnen als NachfolgerInnen vorschlägt. Bei den genossenschaftlichen Mietverhältnissen, insbesondere bei der WOGENO führt das, v.a. in Zeiten der Wohnungsknappheit, zu Problemen, da gemäss Statuten die WOGENO-Wohnungen unter den Mitgliedern ausgeschrieben werden müssen und man sich nicht so einfach in ein WOGENO-Haus "mischeln" kann.

Mitmiete

Unter Mitmiete fallen alle WG-ähnlichen Wohnverhältnisse zwischen 2 bis mehreren Personen, aber auch Konkubinatspaare. Wir gehen davon aus, dass alle MieterInnen WOGENO-Mitglieder sind. In diesem Falle haben alle die gleichen Rechte und Pflichten, falls wie auch im vorherigen Abschnitt erwähnt, **alle den Mietvertrag unterschrieben haben**. Vor allem WG's nehmen es damit und auch mit der Einhaltung von Kündigungsfristen nicht so genau. Es zieht jemand aus, und eine andere Person übernimmt das Zimmer. In den meisten Fällen geht das formlos und im gegenseitigen Einverständnis. Nun sind wir in der letzten Zeit aber einige Male bei Konflikten um Rat gefragt worden und dann gelten natürlich die rechtlichen Bestimmungen, falls man sich nicht sonstwie einigen kann. Wir sind dabei auf folgende Punkte gestossen:

Fehlender Mietvertrag

BewohnerInnen einer Wohnung, die nicht im Vertrag erwähnt sind, gelten eigentlich nicht als MitmieterInnen, d.h. im Konfliktfall wenn es darum geht, dass jemand ausziehen muss,

sind diese Personen einerseits rechtlich nicht geschützt, andererseits sind sie auch nicht an Fristen gebunden. Sie können jederzeit ausziehen. Ob bei länger andauerndem Wohnen ohne Vertrag ein Gericht nicht doch ein Vertragsverhältnis feststellen würde, bleibe dahingestellt.

Haftung

Grundsätzlich haften alle im Vertrag aufgeführten Personen solidarisch für alle, sogar wenn sie nicht mehr dort wohnen. Kürzlich haben wir einen WG-Vertrag gesehen, bei dem mit Ausnahme einer Person die anderen drei VertragsunterzeichnerInnen seit längerer Zeit ausgezogen sind, die neuen BewohnerInnen wurden nicht aufgeführt und wären demzufolge berechtigt, ohne Rücksichten auf Kündigungsfristen auszuziehen. Haftbar für Mietzins und alle anderen Forderungen sind solidarisch (jeder für alles) der verbleibende Mieter und die Ausgezogenen. Der Hausverein könnte also irgendeinen Mitmieter aussuchen und von ihm die volle Zahlung verlangen. Zur

Kündigung

der Wohnung berechtigt wären nur die im Vertrag Aufgeführten (und zwar nur gemeinsam), auch wenn sie schon lange in anderen Mietverhältnissen leben. Im Prinzip kann man ein WG-Zimmer innerhalb eines normalen gemeinsamen Vertrages nicht kündigen, sondern nur die ganze Wohnung. Was auch bedeutet, dass eine WG einem Mitmieter nicht kündigen kann. Das Gleiche gilt für Konkubinatspaare. In der Praxis kommt es dann dazu, dass bei Konflikten gemeinsame Lösungen gesucht werden oder im schlimmsten Fall diejenige Partei geht, deren Leidensdruck am grössten ist. Im schlimmsten Fall wird die Geschäftsstelle dann um Rat gefragt. Mietrechtlich sind in Konfliktfällen solche Probleme kaum befriedigend lösbar.

Lösungen

Es geht nicht darum, obige Punkte zu dramatisieren, aber folgende minimalen Regelungen sollten beachtet werden:

- Alle erwachsenen BewohnerInnen einer WOGENO-Wohnung sind Mitglieder der Genossenschaft und im Vertrag erwähnt.
- Bei einem Wechsel werden die Ausziehenden im Vertrag gestrichen und durch die neuen MieterInnen ersetzt, sowohl im

eigenen Exemplar wie im Hausvereinsexemplar.

- Man macht Abmachungen über ErsatzmieterInnensuche und Fristen. Von sehr kurzen Auszugsfristen ist abzusehen. Zu empfehlen sind die üblichen 3 Monate.
- Bei Auszug wird analog zur Wohnungsabnahme eine Zimmerabnahme durchgeführt.

Sehr zu empfehlen ist das Erstellen einer Vereinbarung bei einer WG-Wohnung. Hier gibt es einfache Mustervereinbarungen, die der Schweizerische MieterInnenverband ausgearbeitet hat und die wichtigsten Punkte regeln. Sie sind publiziert in der kleinen Broschüre "**Gemeinsam Wohnen und Untermiete**". Zu obigen Themen findet man in dieser Broschüre nähere Ausführungen und Empfehlungen. Die Broschüre ist für Fr. 8.-- erhältlich über Tel. 291 09 37 oder e-mail mieterverband@bluewin.ch.

Lisbeth Sippel

Spinnerei Schöntal, Rikon

Der WOGENO-Vorstand ist auf ein Umbauprojekt im vorderen Tösstal gestossen. Es handelt sich um ein altes Fabrikgebäude, wo aufgrund einer Nutzungsstudie einige grössere Wohnungen sowie Gewerberäumlichkeiten (Auflage!) eingebaut werden könnten. Die Ausnutzung würde zudem die Erstellung eines kleinen Anschlussbaus ermöglichen. Die Gemeinde Zell will diese Gebäude verkaufen oder im Baurecht abgeben. Die Liegenschaften befinden sich in ländlicher Umgebung innerhalb eines kleineren Komplexes (u.a. Winterlager des Zirkus Pipistrello), ca. 15 Gehminuten vom Zentrum und S-Bahn, (2 Züge pro Stunde nach Winterthur). Wir möchten wissen, ob dieses Projekt auf Interesse stösst. Feedback positiv wie negativ ist erwünscht. Nähere Auskünfte erteilt die WOGENO.

Falkenstrasse 19, Winterthur

Ein neues Haus für die WOGENO ! So neu ist es zwar auch wieder nicht; wir haben es am 1. Juni 1999 gekauft. Die Liegenschaft ist im typischen Winterthurer-Backsteinstil gebaut,

hat zwei 4-Zimmer-, eine 3 ½-Zimmer-, und eine 3-Zimmer-Wohnung. Das Haus ist an einer recht ruhigen Lage beim Museumsviertel, hat einen grossen Garten und Loggias. Die Uebernahme gestaltete sich einfach, war doch das Haus schon vorher im Besitz einer Genossenschaft und die BewohnerInnen hatten jahrelange Erfahrung mit Selbstverwaltung. Zwei Partien sind geblieben, für die beiden anderen freiwerdenden Wohnungen sind sofort NachmietlerInnen gefunden worden.



Der Wechsel zu uns wird nun auch benutzt, um eine Teilrenovation in die Wege zu leiten, die einerseits einen Nachholbedarf im Unterhalt beinhaltet (Elektrisch, Malerarbeiten) aber auch Komfortverbesserungen zur Folge hat (teilweise Ersatz Küchen und Bäder, zentrale Warmwasserversorgung).

Jahr 2000 und die Haustechnik

Keine Angst, wir entwickeln keine Schreckensszenarien zum Millenium. Unsere Haustechnik ist in den meisten Fällen auch nicht so komplex, als dass für teures Geld Risikoüberprüfungen gemacht werden müssen. Hier einige Tips für die Heizungsverantwortlichen:

- Macht am 1.1.2000 eine Kontrolle, ob Heizung und Warmwasser funktionieren.
- Falls ein Ausfall eingetreten ist, stellt auf Handbetrieb um und informiert so bald als möglich Eure Servicestelle.

Schäden sind kaum zu erwarten, vielleicht ist der Komfort während dem Handbetrieb etwas eingeschränkt oder es wird etwas mehr an Energie verbraucht. Wichtig ist, dass Ihr das Umstellen auf Handbetrieb vorher mal übt, sonst könnte es sein, dass Ihr über das Jahrresende friert.

Generalversammlung 1998

Die diesjährige GV hat keine grossen Wellen geworfen. Der Vorstand konnte einen guten Jahresabschluss präsentieren und die Abschreibungen auf den Liegenschaften im Vergleich zum Vorjahr noch etwas erhöhen. Alle Vorstandsmitglieder stellten sich für ein weiteres Jahr zur Verfügung und wurden von der Generalversammlung bestätigt. Das Anschlussthema "Renovationspolitik der WOGENO" wurde andiskutiert (siehe Editorial).

Hypothekarzinssenkung per 1.8.1999

Der Hypozins ist um ein weiteres Viertel Prozent gesunken. Der WOGENO-Vorstand beschloss, die Hausmietzinse nicht zu senken, aber die Senkung den Liegenschaften in deren Erneuerungsfonds gutzuschreiben. Diese Massnahme kommt über kurz oder lang auch wieder den BewohnerInnen zu gute. Die Hausvereine wurden Mitte Juni über diesen Beschluss informiert.