Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 61 (1986)

Heft: 7-8

Artikel: Von den Tücken des Mietrechtes in Genf

Autor: Gay, René

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105450

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 11.07.2025

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

René Gay, Direktor der Société Coopérative d'Habitation Genève

Von den Tücken des Mietrechtes in Genf

Vor 40 Jahren sagte jemand zu mir: «Im Grunde genommen dient der Mietvertrag zu nichts anderem, als das Einzugsdatum des Mieters und den Betrag seiner Miete anzugeben, denn entweder sind die Leute aufrichtig und dieses Dokument kommt nie aus der Schublade – oder sie sind unredlich und werden immer Argumente finden, es zu beanstanden.»

Auch nach 40 Jahren behält dieser Geistesblitz seine Gültigkeit. Man kann sogar den Begriff des Mietzins-Betrages ausschliessen, da der Mieter diesen, nachdem er den Mietvertrag unterschrieben hat, anfechten kann.

Was sollen die Baugenossenschaften von der Entwicklung des Mietrechtes halten? Meiner persönlichen Ansicht nach werden die zwingenden Vorschriften laufend auf Kosten der Freiheit privater Rechtsgeschäfte erweitert, was langsam, aber sicher das individuelle Verantwortungsbewusstsein und die elementaren Regeln der Ehrlichkeit mindert.

Im Archiv der Wohnbaugenossenschaft Genf habe ich einen im Jahre 1927 ausgestellten Mietvertrag gefunden, der damals aus 18 winzigen Artikeln bestand.

Heute in Genf verfügen wir über drei Typen von Mietverträgen: der erste für Wohnungen, deren Mietzinsen von den Behörden kontrolliert werden, der zweite für Wohnungen, welche unter den Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen fallen, und der dritte betrifft die Geschäftsräume. Dieser letzte enthält 22 lange Artikel. Dazu muss man noch die allgemeinen Bestimmungen und die im Kanton Genf angewendete Mietordnung, welche nicht weniger als 53 über acht Seiten A4 verteilte Artikel enthält, zählen.

Man könnte meinen, dass die Rechte und Pflichten jeder Partei klar wären. Diese Hoffnung kann man aufgeben. Für das Jahr 1985 wurden nicht weniger als 10 350 Dossiers den Mietgerichten übergeben, wovon allein 2680 in Genf.

Man wird mir entgegenhalten, dass die gegenwärtige Lage nur das Resultat der Masslosigkeit gewisser Hauseigentümer sei und dass man den Schwächeren schützen muss. Sicher – in gewissen Fällen. Anderseits könnte ich viele Fälle von Mietermasslosigkeit aufzählen, die zum mindesten, sagen wir einmal, erstaunlich sind.

Man könnte annehmen, dass die Genossenschaften von all diesen Schikanen verschont blieben. Tatsächlich, gemäss dem 8. Titel des Obligationenrechtes, welcher das Recht der Genossenschaften regelt, sowie nach den Genossenschaftsstatuten, scheint das Leben in den Wohnbaugenossenschaften auf demokratische Art geregelt zu sein.

Ich werde versuchen, mittels konkreter Beispiele zu zeigen, dass diese Spielregeln nicht mehr genügend respektiert werden. Die Wohnbaugenossenschaft, die ich leite, hat immer eine Politik der Familiengemeinschaft angewendet. Nicht selten kann man feststellen, dass so mehrere Generationen in der Nähe wohnen, was eine ganze Reihe Probleme des täglichen Lebens erleichtert: Kinderhüten durch die Grosseltern, wenn beide Ehegatten arbeiten, gegenseitige Krankenpflege, ganz zu schweigen von allen Problemen der Betagten.

Viele unserer Genossenschaftsmieter verzichten spontan auf die grosse Wohnung, welche sie einst benötigten, als sie Kinder hatten und tauschen sie gegen eine kleinere. Leider aber muss man feststellen, dass eine immer grössere Anzahl Personen darauf besteht, in einer übergrossen Wohnung zu bleiben und jeden Gedanken an einen Tausch zurückweist. Wenn man die Mietgesuche durchsieht und feststellt, wieviele Familien mit Kindern in kleinen Wohnungen zusammengepfercht sind, findet man dieses Verhalten höchst bedauerlich. Dennoch haben wir aufgrund der gegenwärtigen Gesetzgebung praktisch keine Chance, die Egoisten auszuquartieren.

Es gibt aber auch Mieter, welche ohne unser Wissen aus ihrer Wohnung ausziehen und Untermieter darin unterbringen, welche weder in der Zusammensetzung der Familie noch einkommensmässig den durch unsere Genossenschaft festgesetzten Massstäben entsprechen. Sofern der Wohnungsinhaber sein Domizil am Ort seiner Wohnung beibehält, kann unsere Genossenschaft ebenfalls nichts unternehmen.

Wir hatten in einer 5-Zimmer-Wohnung eine Familie von fünf Personen. Die Familie hat sich dann zerstritten. Zuerst zog die Ehefrau weg, dann die Grossmutter, die ebenfalls dort wohnte, dann die zwei Kinder, so dass der Mann allein in der 5-Zimmer-Wohnung zurückblieb, ohne seine Miete zu bezahlen. Also haben wir ein Ausweisungsbegehren gestellt. Indem der Mieter behauptete, dass seine Kinder von Zeit zu Zeit wiederkämen, hat er zahlreiche Aufschübe der Ausweisung erlangt.

Schliesslich gab das zuständige Amt das Einverständnis, und am festgesetzten Tag sind ein Polizeibeamter, der Betreibungsbeamte sowie ein Schlosser zum Wohnsitz des Betroffenen gegangen, um das Schloss zu wechseln und die Wohnung zu versiegeln. Dann trafen sie beim Weggehen die ältere Tochter, welche fragte: «Waren sie bei Papa?» – «Warum, mein Kind, wohnst du noch hier?» Das junge Mädchen, gut in diesen Kniffen ausgebildet, bejahte errötend, worauf ihr die Schlüssel des neuen Schlosses überreicht wurden. Damit war dieser Mieter nicht nur nicht ausgewiesen, sondern wir mussten auch noch alle Kosten der Operation bezahlen.

Am Ende konnten wir erreichen, dass der Mann freiwillig auszog. Kosten des Unternehmens: mehr als 13 000 Franken nicht mehr einbringbarer Mietzinsrückstand, dazu kamen die Instandstellungskosten der in einem erbärmlichen Zustand verlassene Wohnung sowie die eklatante Unterbesetzung der Räumlichkeiten während drei Jahren.

Im Bereich der Mietzinspolitik ist die Lage für Genossenschaften wie die unsere ebenfalls sehr heikel. Wenn man sich auf ein kürzliches Urteil des Bundesgerichtes bezieht, müsste der Besitzer eine Mietzinserhöhung nicht aufgrund der effektiven Hypothekarzinserhöhung vornehmen, sondern aufgrund des Zinssatzes, der von der Kantonalbank der betroffenen Region praktiziert wird.

Ein privater Liegenschaftenbesitzer kann vielleicht einen Gewinnausfall auf der Rendite seines Eigenkapitals verkraften. Was wird aber aus einer einem solchen Urteil ausgesetzten Genossenschaft, deren Ziel es ist, die Kosten knapp auszugleichen, auf keinen Fall aber Gewinne zu machen?

Mein Beitrag will auf keinen Fall Zweifel über das Funktionieren und die Funktion unserer Genossenschaften hervorrufen. Man darf nicht vergessen, dass es sich meist nur um eine, zwar sehr regsame, unsolidarische Minderheit handelt, die nicht nur die Verwaltung, sondern auch die grosse Mehrheit unserer Genossenschafter verärgert.

Zwar kann man sich eine Gesellschaft, die nur aus Genossenschaften besteht, kaum vorstellen. Die Verschiedenartigkeit bleibt sicherlich die ausschlaggebende Würze beim Zusammenleben einer Nation. Jedoch ist die Idee der Genossenschaft ein unersetzliches Element und ein wichtiger Gleichgewichtsfaktor. Wir sind es uns darum schuldig, an dieser und mit dieser Idee weiterzuarbeiten.