

# Verpasste Chance für die Solidarität

Autor(en): **Nigg, Fritz**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **65 (1990)**

Heft 11: **Küche und Bad**

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105770>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Von Fritz Nigg

# Verpasste Chance für die Solidarität

Eine Genfer Wohnbaustiftung bot dem Bundesgericht kürzlich die Gelegenheit, sich mit der Solidarität zwischen Mietern zu befassen. Die Stiftung bemisst die Mietzinse für jede Wohnung extra, und zwar entsprechend dem vom Mieter oder der Mieterin erzielten Einkommen. 15 Prozent davon ergeben den Mietzins. Mieter und Mieterin Rateau (diesen Namen gebe ich ihnen hier) hatten nichts dagegen einzuwenden, solange sie wenig verdienten und von den Mehrzinsen anderer profitierten. Als bei ihnen jedoch finanziell bessere Zeiten anbrachen und die Stiftung die Miete entsprechend erhöhte, wehrten sie sich dagegen. Am Ende landete der Streit vor dem Bundesgericht. Dieses gab im Prinzip den Mietern recht. Es gelangte nämlich zu folgendem Schluss: «Das von der genferischen Rechtsprechung entwickelte Konzept für sogenannte soziale Liegenschaften, deren Mietzins in Abhängigkeit von einem Prozentsatz des Einkommens des Mieters festgelegt ist, muss daher, da dem Gesetz und der Rechtsprechung des Bundesgerichtes widersprechend, verworfen werden.» (Urteil vom 22. 5. 90.)

In erster Linie scheint mir, im Urteil geht es den Bundesrichtern – eine Frau war nicht darunter – mehr um eine Abrechnung mit unliebsamen Praktiken der Genfer Wohnungspolitik und Mietjustiz als um die Frage des Mietzinsausgleichs. Dessen Zweck wird vom Bundesgericht nicht gewürdigt. «Die Vorstellung einer Solidarität unter Mietern... ist dem BMM vollständig fremd», heisst es sogar im Urteil. Offenbar gilt die Solidarität hierzulande nicht wie in der Bundesrepublik Deutschland als selbstverständlicher «sittlicher Grundwert», ähnlich wie die Eigentumsgarantie. Und wenn schon die Idee der Solidarität im Mietrecht überhaupt nicht vorkommt, wird sie doch deswegen nicht geradezu verboten sein. Tatsächlich wird im Urteil eingeräumt: «Ein Mietvertrag, der die Möglichkeit einer Anpassung der Miete in Abhängigkeit vom Einkommen des Mieters... vorsieht, widerspricht dem BMM nicht.»

Aus dem Urteil geht klar hervor: Der übersetzte Mietertrag aus einer bestimmten Wohnung ist auf jeden Fall missbräuchlich, gleichgültig, zu

welch mehr oder weniger menschenfreundlichem Zweck er verwendet wird, ob er dem armen Nachbarn zugute kommt oder in der Tasche des Vermieters bleibt. Diese Auffassung vertritt auch Fürsprecher Thomas C. Guggenheim, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen. Anlässlich einer Tagung des SVW äusserte er sich zum Mietzinsausgleich, allerdings nach dem neuen Mietrecht. Nur unterhalb der durch die Regel der Missbräuchlichkeit gesetzten Grenze seien die Bau- und Wohngenossenschaften frei, einen Mietzinsausgleich zu praktizieren, erklärte er. Ein «massvoller» Ausgleich ist in den Musterstatuten des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen ausdrücklich vorgesehen. In der Praxis falle der innergenossenschaftliche Mietzinsausgleich leider allzu massvoll aus, wenden Kritiker ein.

Eine Mietzinsgestaltung, die allein die Einkommen der Mieterinnen und Mieter zum Richtmass nimmt, kennen die Genossenschaften sowieso nicht. Die vorrangige statutarische Aufgabe der Bau- und Wohngenossenschaften ist es, preisgünstige Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Damit sind ohne Zweifel absolut preisgünstige Mieten gemeint, nicht relative im Vergleich zu den jeweiligen Mietereinkommen. Bei der Mietzinsgestaltung nur die Einkommen zu berücksichtigen, würde zudem einen Widerspruch schaffen zu anderen sozialen Anliegen. Die Mieten Bedürftiger zu senken, ist nämlich nur ein Motiv, das eine Genossenschaft veranlassen kann, einen Zuschlag zur reinen Kostenmiete zu erheben. Noch aktueller ist wahrscheinlich das Bestreben, auf diesem Wege Umsiedlungen aus unternutzten Wohnungen zu fördern. Weiter geht es darum, die je nach Bauetappe zum Teil sehr unterschiedlichen Kosten/Nutzen-Verhältnisse einander anzugleichen. Es gibt eine Genossenschaft, deren gut unterhaltene Einfamilienhäuser rein kostenmässig einen tieferen Mietzins aufweisen würden als neu renovierte Dreizimmerwohnungen. Schliesslich wird kaum eine Baugenossenschaft ihre Neubauten echt kostendeckend vermieten. Ein gewisser, vorübergehender Ausgleich seitens der übrigen Wohnungen ist da normal. Später fließt er dann wieder in die andere Richtung, und so profitieren letztlich alle.

Ein auf das Einkommen abgestützter Mietzinsausgleich sollte allerdings dort zum Tragen kommen, wo ein Mietzinsaufschlag für einen Mieter oder eine Mieterin einfach nicht mehr tragbar ist. Was dies betrifft, kann ich dem Bundesgericht den Vorwurf der Blauäugigkeit nicht ersparen. Es meint nämlich, wenn Mietzinsausfälle in Kauf genommen würden, um aus sozialen Gründen Mietern mit tiefen Einkommen Wohnraum zu niedrigem Preis zur Verfügung zu stellen, dann müssten die Verluste durch Ad-hoc-Mittel gedeckt werden. Mittel, von «Ämtern, Personen oder Behörden stammend, die eben für den angestrebten sozialen Zweck tätig sind». Schön wär's, aber in Tat und Wahrheit fehlen meist sowohl die zuständigen Ämter als auch die Mittel. Die Devise lautet doch allgemein, das private soziale Engagement sei gegenüber jenem des Staates zu erhöhen. Zum Glück verfügen manche Genossenschaften über spezielle, aus ihren Mietzinserrträgen geäuftete Fonds, die sie in solchen Fällen anzapfen können.

Mehrere Baugenossenschaften sind eben jetzt daran, bezüglich ihrer Mietzinse über die Bücher zu gehen und wenn möglich etwas mehr Gerechtigkeit zu schaffen. Die Kritik des Bundesgerichtes an einem Mietpreissystem, das in keiner Weise die Bedeutung der einzelnen Wohnung, zum Beispiel ihre Grösse, in Betracht zieht, werden sie gerne beherzigen. Darüber hinaus können die Genossenschaften dem Urteil eigentlich nur entnehmen, dass inskünftig eine Mietzinserhöhung noch mehr nur über Umwege zu begründen sein wird, wenn sie primär dem sozialen Ausgleich dient. Dies insbesondere, weil die neue Verordnung zum Mietrecht die Kostenmiete ausdrücklich als dauernden Verzicht auf Quartierüblichkeit und Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Kapital kennzeichnet (Art. 13 Abs. 3 VMWG). Das Bundesgericht hat eine Chance verpasst, im Hinblick darauf eine Lücke im Gesetz zu schliessen.

Fritz Nigg