

Der mobile Einpersonenhaushalt

Arnold Rusch, Dr. iur., Rechtsanwalt, LL.M., Professor an der Universität Freiburg/smart living lab

Wer die Vorstellung mag, wie Diogenes in einem Fass zu leben, mag auch das amerikanische *Tiny House Movement*. Die Amerikaner haben Häuschen auf Rädern geschaffen, die allerliebst aussehen: Man möchte sofort einziehen. Die Romantik endet allerdings, wenn man sich dies in Europa und ganz besonders in der Schweiz vorstellt: Wo soll man diese Häuser denn hinstellen? Auch das Leben in einem Campingwagen ist gar nicht so billig und als Massenphänomen nur schwer vorstellbar. Die vorliegende Analyse beginnt deshalb gerade dort, wo in der Schweiz der Schuh drückt.

I. Ausgangslage und Fragestellung

Die Zahl der Einpersonenhaushalte in der Schweiz wächst – innert zehn Jahren von 1 181 600 auf derzeit 1 392 300. Im Jahre 2030 sollen es 1 587 700 Haushalte sein. Die Wohnbevölkerung in der Schweiz beträgt 8 237 666 Personen (2014), seit 2007 mit ständigen Wachstumsraten von 1,0 bis 1,4%.¹ Zwischen 2000 und 2013 stieg die durchschnittliche Wohnfläche pro Person von 44 m² auf 45 m². Auch die mittlere arbeitsbedingte Tagesdistanz wächst beständig: von 6,57 km (1994) auf 8,81 km (2010). Die Gruppe der Pendler, die ihre Wohngemeinde für die Arbeit verlassen müssen, hat von 59% (1990) auf 70% (2013) der erwerbstätigen Bevölkerung zugewonnen.² Was bedeutet das? Die Bevölkerung wächst und wohnt häufiger alleine, beansprucht grössere Wohnflächen, pendelt über immer längere Strecken und steuert damit auf einen Verkehrs- und Raumkollaps zu. Die existierende Wohnstruktur bietet für das Bevölkerungswachstum und das spezifische Wachstum der Einpersonenhaushalte und Pendlerströme keine adäquaten Lösungen. Wie lässt sich der Einpersonenhaushalt «mobilisieren» und attraktiv gestalten? Die Analyse beschränkt sich auf den Einpersonenhaushalt, weil Familien ohnehin weniger mobil sind. Dabei richtet sich der Fokus auf Lösungen, die auch Wohneigentum und eine Partizipation an Grund und Boden vorsehen, da sich eine derart grosse Bevölkerungsschicht nicht einfach in den Mietermarkt abdrängen lassen soll.

¹ Vgl. Internet: <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/03/blank/key_hhsz.html> und <<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/02/blank/data/01.html>> (28.11.2015).

² Vgl. Internet: <<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/01/pan.Document.118140.pdf>> und Bundesamt für Statistik, Pendlermobilität in der Schweiz 2013, Tabelle G1 und G2, Internet: <<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/news/publikationen.Document.194803.pdf>> (28.11.2015).

II. Sachen- und baurechtliche Lösungen

Mobile Lösungen existieren bereits, die Eigentum nicht am *Boden*, sondern an der *Wohnbaute* vermitteln. Zu denken ist an Wohnwagen, Campingbusse und Kleinsthäuser. Die nachfolgenden Überlegungen widmen sich diesen Phänomenen, die sich in Amerika wachsender Beliebtheit erfreuen.

A Tiny House Movement

In Amerika hat sich eine Bewegung herauskristallisiert, die in Kleinsthäusern leben möchte. Manchmal leben die Anhänger dieser Bewegung gar in Campingwagen. Die Gründe der Bewegung liegen im Wunsch, den ökologischen Fussabdruck zu verkleinern oder sich überhaupt ein Haus leisten zu können. Oft zeigt sich als Grund auch einfach nur eine Notlage: So haben der Hurrikan Katrina 2005 und die Hypothekenkrise ab 2007 viele Menschen ihrer Häuser beraubt. Die Kleinsthäuser weisen zum Teil Räder auf und lassen sich von einem Personenwagen auf der Strasse im Verkehr normal bewegen.³ In Europa fanden demgegenüber stationäre Kleinsthäuser von etwas über 7 m² mehr Beachtung, so zum Beispiel das Kleinsthaus *Diogene* von Vitra und das *micro compact home* von m-ch.⁴ Die Idee hat etwas Bestechendes: Man könnte die Kleinsthäuser auf Gartenflächen, Parkplätzen oder Flachdächern aufstellen und dadurch eine Verdichtung bewirken. Die Sache hat allerdings einen *baurechtlichen Haken*. Kleinsthäuser fallen unter die Fahrnisbauten, deren Aufstellung auch ohne Sockel oder Fundament einer gewöhnlichen Baubewilligung bedarf.⁵ Diogenes müsste heutzutage also auch für sein Fass eine Baubewilligung einholen.⁶ Dadurch büsst die Idee der Kleinsthäuser massiv an Flexibilität ein. Auch das Leben in einem mobilen Campingbus ist zwar theoretisch vorstellbar, scheitert indes an faktischen und rechtlichen Problemen: Diesen darf man auf öffentlichen Parkplätzen nicht länger als eine Nacht hinstellen.⁷ Sobald mehrere Personen dies praktizieren, kommt das System der öffentlichen Parkplätze zum Erliegen. Diese Idee lässt sich erst realisieren, wenn passende Orte für die Station-

³ Internet: <<http://www.tumbleweedhouses.com/>> (28.11.2015).

⁴ Internet: <<http://www.vitra.com/de-ch/magazine/details/diogene>> und <<http://www.microcompacthome.com/index.php>> (beide 28.11.2015).

⁵ CHRISTOPH FRITZSCHE / PETER BÖSCH / THOMAS WIPE, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 1, 5. Aufl., Zürich 2011, S. 259; BGE 100 I b 482 ff., 487 f.; 99 Ia 113 ff., 120 f.; § 6 Abs. 1 lit. d BauG AG: «Bauten und Anlagen (...) sind (...) Wohnwagen, die länger als 2 Monate auf dem gleichen Grundstück abgestellt werden (...).»

⁶ BGE 118 I b 590 ff., 593.

⁷ Vgl. Art. 20 Abs. 2 VRV und zur Erfassung von Parkplätzen im gleichen Quartier vgl. OFK-HANS GIGER, SVG, 8. Aufl., Zürich 2014, SVG 37 N 19 ff.

nierung der Fahrnisbauten zur Verfügung stehen. Auf diese Konzepte richten sich die nachfolgenden Gedanken.

B Trailer Park

In Amerika existieren *trailer parks*, in denen Menschen in Wohnwagen fest wohnen. Diese Siedlungen weisen häufig nicht den besten Ruf auf. Unpassend erscheint für Europa auch der Platzbedarf eines solchen Angebots. Für die Schweiz müsste man deshalb über einen *vertikalen trailer park* nachdenken, bei dem Wohneinheiten übereinander zu stehen kommen. Entsprechende Ideen existierten tatsächlich schon vor fünfzig Jahren als «Plug-in»-Prinzip, bei dem einzelne Raumeinheiten auf ein Gerüst zu stehen kommen.⁸ Diese Idee hat mehrere Architekten inspiriert, Raumeinheiten oder ganze Häuser auf vertikalen Gerüsten anzusiedeln.⁹ Auch in neuerer Zeit hat Jean Nouvel sein Projekt *megalou* in Winterthur mit auswechselbaren Containern ausgestattet, die in einem Gebäude wie auf ein Regal zu stehen kommen,¹⁰ doch verfiel die Baubewilligung ohne Realisierung des Projekts. Bei entsprechend normierter Ausgestaltung der Wohneinheiten könnte sich diese Idee für die Realisierung des mobilen Einpersonenhaushalts als gewinnbringend erweisen. Für einen Umzug müsste man die normierten Wohneinheiten in ein ebenso normiertes «Regal» stellen und mit den einheitlichen Anschlüssen für Wasser und Energie verbinden. Ein Umzug wäre in wenigen Stunden möglich.

Dieses Konzept bietet in sachenrechtlicher Hinsicht keine Probleme. Die einzelne Raumeinheit steht und bleibt im Eigentum des Bewohners. Durch das «Andocken» im vertikalen *trailer park* verändert sich die sachenrechtliche Zuordnung nicht: Die Verbindung ist zu lose, als dass die Sache zum Bestandteil des Bodens zählen würde. Die Trennung vom Gerüst geht ohne nennenswerten Aufwand und insbesondere ohne Zerstörung von statischen Strukturen (Art. 642 Abs. 2 ZGB). Das Akzessionsprinzip bleibt aus demselben Grund aussen vor – ebenso fehlt die Absicht dauernder Verbindung (Art. 667 Abs. 2, 671 Abs. 1, 677 ZGB).¹¹ Die vertikale Bauten, die alle Raumeinheiten aufnimmt, sollte vorzugsweise im Eigentum einer gesamtschweizerisch tätigen Genossenschaft stehen, die aus den Eigentümern der Wohneinheiten besteht. Diesem Themenkreis widmen sich die Gedanken unter Ziff. III.

Es stellt sich einzig die Frage, ob ein derart schneller Umzug die Nachteile des provisorischen Charakters einer Con-

tainersiedlung aufwiegt. Wer mehrere Monate oder Jahre an einem Ort lebt, für den fällt der höhere Aufwand des Umzugs gerade bei einem Einpersonenhaushalt nicht wirklich ins Gewicht. Es existieren zwar mobile Bauten, die exklusiv wirken und denen nichts Provisorisches anhaftet.¹² Dennoch sollte man sich fragen, ob der energetische Vorzug nicht eher «richtigen» Wohnungen gebührt, die bei optimaler Bewirtschaftungsform eine ähnliche Flexibilität aufweisen können.

III. Gesellschaftsrechtliche und arbeitsrechtliche Lösungen

Für alleinstehende Personen existierten schon in der Vergangenheit spezielle Wohnmöglichkeiten. So gab es in der Siedlung der Bata-Schuhfabrik in Möhlin ein «Ledigenheim» für alleinstehende Arbeiter.¹³ Spitäler verfügen oft über Personalhäuser, deren Zuschnitt nur eine Person als Bewohner vorsieht. Länderübergreifend offerieren auch Vereine und Stiftungen Wohnmöglichkeiten für Alleinstehende, insbesondere die Kolpingfamilie und die Kirchen. Besonders vielversprechend erscheinen aber Lösungen auf genossenschaftlicher Basis. Diese existieren längst, doch sollten sie schweizweit tätig sein, um den Einpersonenhaushalt tatsächlich mobilisieren zu können.

A Genossenschaften

1. Grundlagen

Genossenschaften haben sich als ideales gesellschaftsrechtliches Gefäss für die preisgünstige Bereitstellung von Wohnraum erwiesen. Der besondere Vorteil der Genossenschaft liegt in der fehlenden Gewinnstrebigkeit. Der Reinertrag bleibt nach dispositivem Recht in der Genossenschaft (Art. 859 Abs. 1 OR). Dadurch und durch das Prinzip der offenen Tür (Art. 828 Abs. 1 OR) kann die Genossenschaft schneller wachsen, ihr Angebot günstig halten und ihren Zweck kräftiger fördern.¹⁴ Der übliche Hemmschuh der Genossenschaften liegt in den eingeschränkten Möglichkeiten der Kapitalbeschaffung. Gerade dieser Nachteil besteht aber im Immobilienbereich nicht, weil sich Bauten über Hypotheken in einem transparenten und bewährten Markt finanzieren lassen.¹⁵ Bei einer Wohnbaugenossenschaft scheinen über-

⁸ Vgl. MARTINA HESSLER, Die kreative Stadt: Zur Neuerfindung eines Topos, Bielefeld 2007, S. 299; vgl. PETER COOK et. al., Archigram, Basel 1991, S. 36 ff.

⁹ Vgl. REM KOOHLAAS, Delirious New York, London 1978, 69 f.; vgl. JAMES WINES, Highrise of Homes, Internet: <<http://www.siteenvirodesign.com/content/high-rise-homes>> (27.11.2015); vgl. die stapelbaren Wohneinheiten von *kasita*: <<http://kasita.com/kasita/>> (9.3.2016).

¹⁰ Vgl. CHRISTIAN HOLL, Lohn des Lernens, Internet: <<http://www.dbbauzeitung.de/allgemein/lohn-des-lernens/>> (27.11.2015).

¹¹ Vgl. BSK-HEINZ REY / LORENZ STREBEL, in: Heinrich Honsell / Peter Nedim Vogt / Thomas Geiser (Hrsg.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 5. Aufl., Basel 2015, ZGB 667 N 12; 677 N 4–7; BGE 105 II 264 ff., 266; 100 II 8 ff., 12; 92 II 227 ff., 231 f.

¹² Vgl. die Angebote bei <<http://rona-tinizong.ch/chaletpark/chalets-2/>> (27.11.2015).

¹³ FRANZISKA LAUR, Arbeiten und Wohnen in der Bata-Satellitenstadt, Basler Zeitung, 30.1.2012, S. 25.

¹⁴ WALTER GERBER, Die Genossenschaft als Organisationsform von Mittel- und Grossunternehmen, Diss. Bern 2003, S. 29 f.

¹⁵ Vgl. ROBERT PURTSCHERT / TINA PURTSCHERT, Genossenschaft – eine unverwüstliche Unternehmensform, NZZ 21.5.2013, S. 27; vgl. Urteil BGer 4A_363/2013, E. 3.4.1 und FRANCO TAISCH / TIZIAN TROXLER, Eigenkapitalbeschaffung bei Genossenschaften, AJP 2013, S. 407 ff.; kritisch zu den gängigen Aussagen zur problematischen Kapitalbeschaffung GERBER (Fn. 14), S. 65 ff.

dies auch teure Anteilsscheine mit Vollüberierung¹⁶ denkbar. Dadurch lässt sich das Wachstum der Genossenschaft noch stärker forcieren.

Der Wirkungskreis der bestehenden Wohnbaugenossenschaften beschränkt sich zumeist auf ein *geografisch eng definiertes Quartier*.¹⁷ Überkommunale oder gar gesamt-schweizerische Wohnbaugenossenschaften sucht man vergebens. Für die Realisierung des mobilen Einpersonenhaushalts mit Wohnbaugenossenschaften bedarf es deshalb überregionaler Strukturen. Diese lassen sich durch *Neugründungen, Fusionen und Freizügigkeitslösungen* realisieren.

2. Erweiterungen des geografischen Betätigungsfelds

Der faszinierende Aufstieg der Mobility-Genossenschaft im *Carsharing*-Bereich zeigt das Potenzial der Idee und der Gesellschaftsform. Beides lässt sich auf den Immobilienbereich und dort auch auf festere Wohnformen übertragen. Wer den Handelsregisterauszug und die Geschichte von Mobility analysiert, erkennt die Entstehung im Jahre 1987 der heute gesamt-schweizerisch tätigen Genossenschaft aufgrund eines *Kooperationsvertrags* zweier Kleinstgenossenschaften sowie deren späteren *Fusion* im Jahre 1997.¹⁸ Allianzen mit anderen Anbietern erlaubten eine weitere Ausdehnung der Fahrzeugflotte.¹⁹ Dieses «Heranwachsen» scheint ein typisches Merkmal der Grossgenossenschaften zu sein – bei der Gründung zeichnete sich dies zumeist noch nicht ab.²⁰

Auch im Wohnungsbereich wären kurzfristig Erweiterungen des geografischen Tätigkeitsfeldes auf vertraglicher Basis denkbar. Genossenschaften können untereinander eine Freizügigkeit erreichen, die einen Mehrwert im Falle eines Umzugs schafft. Das Recht erlaubt dies: Das Nichtmitgliedergeschäft ist zulässig²¹ – umso deutlicher gilt dies, wenn die gegenseitige Öffnung der Genossenschaften auch für die eigenen Mitglieder Vorteile bei einem Umzug schafft. Das Mittel dazu bildet ein *Quernutzungsvertrag* zwischen den Genossenschaften. Dieser Vertrag sollte aber nicht bloss die gegenseitige Nutzung der Wohnungen sowie die interne Abrechnung der Leistungen regeln. Vielmehr sollte der Vertrag einen richtigen Übertritt mit Freizügigkeit wie bei einer *Pensionskasse* ermöglichen. Die Quernutzung dürfte sich bei Standorten mit unterschiedlicher Anziehungskraft zwar nicht selten als Einbahnstrasse erweisen. Das grössere geografi-

sche Tätigkeitsfeld lässt sich aber dauerhaft über die Bildung von Genossenschaftsverbänden²² oder Fusionen der Genossenschaften erreichen und beschleunigen. Die Fusion zweier oder mehrerer Genossenschaften ist im Fusionsgesetz explizit vorgesehen (Art. 4 Abs. 3 lit. a, Art. 18 Abs. 1 lit. d FusG).

B Vereine

Vereine haben in der Vergangenheit bei Wohnformen für Alleinstehende eine bedeutende Rolle gespielt. So existieren unzählige «Gesellenhäuser» der Kolping-Familie in ganz Europa. Auch kirchliche Vereine verfügen über ein Wohnangebot insbesondere für Personen in Not. Im Unterschied zur Genossenschaft geht es dabei nicht um Selbsthilfe zwischen den Junggesellen, sondern um Hilfe für die Alleinstehenden. Dies zeigt auch, weshalb die Vereinsform für die Realisierung dieser Wohnideen kaum passt. Ein Heim für Obdachlose ehrt den Verein, der dieses betreibt. Soll der Verein aber seinen Mitgliedern günstigen Wohnraum verschaffen, muss er sich einer Form des Obligationenrechts bedienen – der wirtschaftliche Zweck steht dem Verein nicht offen (Art. 60 Abs. 1 ZGB).²³

C Arbeitsrechtliche Lösungen

In genügender Zahl vorhandene Mitarbeiterwohnungen erleichtern die Entscheidung zum Umzug wesentlich. So war es damals für einen Bata-Mitarbeiter besonders attraktiv, zu vorteilhaften Konditionen auf dem Firmengelände wohnen zu können. Fraglich ist lediglich, ob die Arbeitgeber bereit sind, Wohnraum zu beschaffen und diesen günstig zur Verfügung zu stellen. Passend erscheint dafür das Gefäss der Vorsorgestiftung, doch verzichtet diese bei der Abgabe von günstigem Wohnraum auf eine marktübliche Rendite und begibt sich dadurch des Steuerprivilegs.²⁴ Die Arbeitgeber können aber immerhin allzu weiten Pendlerstrecken zuvorkommen, indem sie das *home office* ermöglichen.

IV. Schlusswort

Mobile Einpersonenhaushalte lassen sich mit gesamt-schweizerisch tätigen Wohnbaugenossenschaften optimal realisieren. Zwar ergibt sich dabei nur mittelbar eine Partizipation am Grund und Boden, doch erreicht man günstiges und mobiles Wohnen und eine Wachstumsdynamik, die andere Gesellschaftsformen nicht vorweisen können. So muss ein «Mobility» für das Wohnen in der Schweiz entstehen!

¹⁶ Vgl. BSK-HANS NIGG, in: Heinrich Honsell/Peter Nedim Vogt/Rolf Watter (Hrsg.), Basler Kommentar, Obligationenrecht II, 4. Aufl., Basel 2012 (zit. BSK-Verfasser), OR 852/853 N 16 f.

¹⁷ Vgl. ERNST FELIX SCHMID, Genossenschaftsverbände, Diss. Zürich 1979, S. 52 f.

¹⁸ Internet: <<https://www.mobility.ch/de/ueber-mobility/mobility-genossenschaft/ueber-uns/geschichte/>> (28.11.2015); GERBER (Fn. 14), S. 172 ff.

¹⁹ GERBER (Fn. 14), S. 180.

²⁰ GERBER (Fn. 14), S. 29.

²¹ BGE 84 I 98 ff., 103; BBI 1928 I 205 ff., S. 287; BSK-BAUDENBACHER (Fn. 16), OR 828 N 20; JACQUES-ANDRÉ REYMOND/RITA TRIGO TRINADE, Die Genossenschaft, SPR VIII/5, Basel 1998, S. 16; RUDOLF ISELI, Das Nichtmitgliedergeschäft der Genossenschaften, Diss. Zürich, 1973, S. 111; Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 13.6.2013, B-6017/2012, E. 17.3.1.

²² Gemäss den Vorschriften in Art. 921–925 OR; vgl. SCHMID (Fn. 17), S. 54 f.

²³ BSK-ANTON HEINI/URS SCHERRER, in: Heinrich Honsell/Peter Nedim Vogt/Thomas Geiser (Hrsg.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I, 5. Aufl., Basel 2014, ZGB 60 N 5.

²⁴ Vgl. BGE 108 II 352 ff., 357; vgl. Art. 71 Abs. 1 BVG i.V.m. Art. 51 BVV 2.