

## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom 18. November 1998

**1975. Interpellation von Robert Müller betreffend Vereinbarungen mit Besetzerschaft der Liegenschaft Klosbachstrasse 5.** Am 10. Juni 1998 reichte Gemeinderat Robert Müller (SVP) folgende Interpellation (GR Nr. 98/171) ein:

Im November 1997 wurde die teilweise leerstehende, private Liegenschaft an der Klosbachstrasse 5, 8032 Zürich illegal besetzt.

In Aussicht eines baldigen, positiven Abschlusses der gemeinderätlichen Beratungen über den «Privaten Gestaltungsplan Kreuzplatz» (GR Nr. 98/95) verzichtet der Grundeigentümer einstweilen auf eine polizeiliche Räumung der Liegenschaft.

Der Liegenschaftsbesitzer lehnt jedoch jegliche Haftung für die von den Besetzern verursachte Schäden am Grundeigentum oder Personen ab. Er ist auch nicht bereit für die Kosten von Wasser- und Energiebezügten sowie die Entsorgung aufzukommen.

In Anbetracht dieser Haltung hat das Departement der Industriellen Betriebe mit den illegalen Hausbesetzern, ohne Absprache und ohne dem Einverständnis des Grundeigentümers, über den Bezug von Wasser- und Energie sowie die Entsorgung entsprechende Verträge abgeschlossen.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Stadtrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Mit wem wurden Verträge abgeschlossen und wer hat sie beidseitig, rechtsgültig unterzeichnet?
2. Auf welcher Rechtsgrundlage stützt sich der Entscheid des Stadtrates?
3. Über was wurden schriftliche oder mündliche Vereinbarungen getroffen?
4. Sind die Verträge befristet oder sind sie kurzfristig kündbar?
5. Warum wurde der Grundeigentümer über die Vertragsabsichten nicht vorgängig orientiert oder warum hat man nicht sein Einverständnis dafür eingeholt?
6. Wie wurde sichergestellt, dass der Grundeigentümer oder der Steuerzahler der Stadt Zürich durch ausbleibende Zahlungen nicht zu Schaden kommt?
7. Bestehen weitere, ähnliche Vereinbarungen in anderen privaten oder städtischen Liegenschaften?
8. Wenn ja, wo und über was wurden Verträge abgeschlossen?

Auf den Antrag des Vorstehers des Departements der Industriellen Betriebe beantwortet der Stadtrat die Interpellation wie folgt:

**Zu den Fragen 1 bis 4:** Wie schon bei anderen parlamentarischen Vorstössen ausgeführt, enthalten die Gebührenreglemente der städtischen Werke (Elektrizitätswerk und Wasserversorgung) keine Rechtsgrundlagen, um bei der Besetzerschaft die Gebühren für den Bezug von Wasser und Energie einzufordern. Gemäss dem Wasserabgabereglement ist für den Bezug von Wasser ausschliesslich der Hauseigentümer gebührenpflichtig. Auch ein Teil des Energiebezugs wird in allen Fällen dem Hauseigentümer verrechnet. Dies betrifft den Energiebezug in Räumen, welche der Hausgemeinschaft insgesamt dienen (z. B. Keller, Estrich, Treppenhäuser, Heizung/Lüftung, Lift, Tiefgarage usw.). Für die Stromkonsumstellen in Mietwohnungen sieht das Energieabgabereglement ein Bezugsverhältnis mit den Mietern vor; dies jedoch unter der Voraussetzung, dass sie mit dem Hauseigentümer in einem schriftlichen Vertragsverhältnis mit wenigstens dreimonatiger Kündigungsfrist stehen. Ist letzteres nicht der

Fall, so ist auch der Bezug von elektrischer Energie in diesen Räumen dem Hauseigentümer zu verrechnen. Ferner sieht das Energieabgabereglement ausdrücklich vor, dass der Hauseigentümer für den Energiebezug aus unbenutzten Konsumstellen in leerstehenden Mietwohnungen, leerstehenden Räumen und Anlagen haftet.

Somit müssten bei besetzten Häusern sämtliche Wasser- und Abwassergebühren sowie die Energiebezüge grundsätzlich den Eigentümerinnen und Eigentümern in Rechnung gestellt werden.

Im Fall Klosbachstrasse 5 hat die Besetzerschaft einen «Hausverein» gegründet und gegenüber der Eigentümerin bekundet, dass sie für die laufenden Strom-, Wasser-, Abwasser- und Gasgebühren aufkommen würde. Dieses Schreiben wurde den Industriellen Betrieben am 24. November 1997 ebenfalls zugestellt. Mit Schreiben vom 26. November 1997 teilten diese der Eigentümerin und der Besetzerschaft mit, dass gegen eine direkte Verrechnung der Gebühren an die Besetzerschaft nichts einzuwenden sei.

Eine Verpflichtung der städtischen Werke, ihre Gebührenforderung direkt der Hausbesetzerschaft zu verrechnen, besteht nicht. Dementsprechend könnte auf eine direkte Verrechnung gegenüber der Besetzerschaft ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist verzichtet werden.

**Zu Frage 5:** Die Industriellen Betriebe haben sowohl der Eigentümerin als auch den Hausbesetzern mit Schreiben vom 26. November 1997 mitgeteilt, dass gegen eine direkte Verrechnung der laufenden Strom-, Wasser-, Abwasser- und Gasgebühren an den Hausverein Klosbachstrasse 5 nichts einzuwenden sei. Mit Schreiben vom 23. Dezember 1997 wiesen die Industriellen Betriebe die Eigentümerin ausserdem darauf hin, dass ihr die Möglichkeit offen stehe, die Versorgung ihrer Liegenschaft mit Strom, Gas und Wasser durch einen Abbruch der Werkleitungen ausserhalb der Liegenschaft, auf ihre Kosten von den Werken unterbrechen zu lassen. Voraussetzung dazu sei, dass bei der Stadtpolizei ein Strafantrag und ein Räumungsbegehren gestellt würden.

Es lässt sich somit festhalten, dass die Eigentümerin sowohl über die Rechtspraxis betreffend Abbruch der Werkleitungen ausserhalb der Liegenschaft als auch über die Absichten der städtischen Werke in bezug auf die direkte Verrechnung der Gebühren an die Besetzerschaft orientiert worden ist.

**Zu Frage 6:** Wie bereits in der Beantwortung zu den Fragen 1 bis 4 dargelegt, sind die reglementskonformen Gebührenforderungen für Wasser-, Abwasser und Energiebezug ausschliesslich gegenüber den Hauseigentümern durchsetzbar. Bei Ausbleiben der Zahlungen der Besetzerschaft wären die Gebührenforderungen deshalb grundsätzlich der Eigentümerin in Rechnung zu stellen. In diesem Fall müssten allerdings die Fragen der Zumutbarkeit und der rechtlichen Durchsetzbarkeit geprüft werden, beruht doch der Bezug von Wasser und Energie auf dem rechtswidrigen Handeln Dritter, gegen welches die Polizei auf Anzeige bzw. Strafantrag hin grundsätzlich einzuschreiten hat (vgl. dazu auch die Ausführungen des Stadtrates auf S. 5f. seiner Antwort vom 26. Januar 1994 auf die Schriftliche Anfrage von Gemeinderat Peter Andregg betreffend Kosten, welche der Stadt Zürich durch Besetzung von Liegenschaften entstehen). Bisher wurden die Strom- und Wasserrechnungen durch den «Hausverein Klosbachstrasse 5» stets beglichen.

**Zu Frage 7: Nein.**

**Zu Frage 8:** Erwähnenswert, wenn auch nicht direkt vergleichbar, wäre jedoch der Fall Hammerstrasse 54. Dort wurde die Besetzung mit Wirkung ab 1. Juli 1998 in ein ordentliches Mietverhältnis überführt. Die Stadt schloss mit einer Institution, welche als Vermittlerin auftrat, einen Mietvertrag ab, so dass die Hausbesetzer nun Untermieter sind. Der Mietvertrag ist befristet, er endet am 31. Dezember 1998 bzw. schon vorher, wenn die Liegenschaft umgebaut werden kann oder wenn sie verkauft oder im Baurecht abgegeben worden ist.

Mitteilung an den Vorsteher des Departements der Industriellen Betriebe, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten und den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug  
der Stadtschreiber