

Editorial

Unbekannter Wucher

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Die Strafbehörden haben auch Einblick in hässliche Seiten der Gesellschaft und bringen diese ans Licht. Jüngst geschehen bei einer Polizeiaktion gegen den Eigentümer von Wohnliegenschaften mitten in Zürich. Der Vorwurf lautet: gewerbsmässiger Wucher nach Art. 157 Ziff. 2 StGB! Keine «politische Motivation», wie mitunter verlautet, sondern allein der auf den Straftatbestand gebaute Tatverdacht gab den Strafbehörden die Befugnis zu dieser Aktion.

Der Wucher steht also für einmal im Zentrum. Am geläufigsten ist noch der Zins- oder Kreditwucher – als Begriff freilich vorurteilsbehaftet und als Delikt nur am Rande relevant. Doch wer kennt schon Fälle des Lohn- oder Arbeitswuchers, des Vermittlungswuchers, des Gebührenwuchers, des Nachwuchers oder eben auch des Mietwuchers?

Der Zürcher Fall wirft über das Strafrecht hinaus auch einige brisante sozialpolitische Fragen auf, zumal in den besagten Häusern viele Menschen wohnen, deren Lebensunterhaltskosten zum Teil durch die öffentliche Hand gedeckt werden. Weshalb aber zahlt das Sozialamt so überrissene Mieten für Kleinstwohnungen? Wurden die Liegenschaften regelmässig überprüft und die prekären Zustände bemängelt? Wer hat die Schäden zu verantworten? Fehlt es allgemein an intaktem Wohnraum für Menschen, die teilweise auch infolge ihrer psychischen Krankheit durch alle Maschen unseres sozialen Absicherungssystems gefallen sind?

Bei entsprechender Verurteilung ist man geneigt, die Liegenschaften als instrumenta sceleris über [Art 69 StGB](#) einzuziehen und anschliessend mit der Auflage zu verkaufen, die Häuser für unverschuldet sozial Schwache zu betreiben. In einigen Fällen von Mietwucher dürfte der Nachweis auch gelingen, dass der Wucherer mit dem Tatwerkzeug weiterhin wucherisch «unterwegs» sein wird, und deshalb eine Einziehung unausweichlich ist. Der Sinn der Einziehung nach [Art 69 StGB](#) liegt indes nicht darin, dem Täter einen Vermögensschaden zuzufügen, weshalb der Verwertungserlös dem Wucherer herauszugeben ist. Dies schränkt den staatlichen Handlungsspielraum zwar ein, ist aber sachgerecht. Mit [Art 69 StGB](#) soll keine Umverteilungspolitik betrieben werden. Dennoch: Mietwucherer müssen sich stets bewusst sein, dass neben den Wuchereinnahmen auch ihre zum Wucher benützten Liegenschaften eingezogen werden können.

Gute Lektüre!



Jürg-Beat Ackermann

Une forme inconnue d'usure

Chères lectrices, chers lecteurs,

Les autorités pénales perçoivent aussi la laideur de la société et la dévoilent. Il en a récemment été ainsi lors d'une opération de police menée en plein centre de Zurich contre des propriétaires d'immeubles locatifs. Le reproche: usure par métier selon l'art. 157 ch. 2 CP! Seul le soupçon de commission de cette infraction a légitimé l'intervention des autorités pénales, à l'exclusion de quelque prétendue «motivation politique».

Pour une fois, l'usure attire donc l'attention. Sans doute pense-t-on alors d'emblée à l'usure au crédit; cette notion traîne cependant un préjugé et l'infraction correspondante revêt une importance pratique marginale. Mais qui a déjà eu vent de poursuites pour usure au salaire ou au travail, aux commissions, aux émoluments, d'usure au second degré ou encore, comme ici, d'usure au loyer?

Au-delà de ses aspects pénaux, l'affaire zurichoise soulève de sensibles questions de politique sociale si l'on considère que les appartements loués accueillent de nombreuses personnes dont les frais d'existence sont en partie assumés par l'Etat. Pourquoi donc l'assistance publique paie-t-elle des loyers excessifs pour des logements minuscules? Les immeubles ont-ils fait l'objet de contrôles réguliers et les conditions précaires de logement ont-elles été signalées? Qui est responsable des dommages occasionnés? Manquons-nous de manière générale d'espaces intacts d'habitation pour des personnes qui, notamment en raison d'une maladie psychique, ont passé à travers toutes les mailles de notre filet de protection sociale?

Dans l'hypothèse d'une condamnation, on serait tenté de confisquer les immeubles comme instrumenta sceleris au sens de l'art 69 CP, puis de les vendre avec la charge pour l'acquéreur de les exploiter au profit de personnes tombées dans le besoin sans leur faute. Certains dossiers permettront assurément de rapporter la preuve que l'usurier, conservait-il la jouissance de son bâtiment, poursuivrait son activité délictueuse grâce à celui-ci, une confiscation s'avérant alors inéluctable. Le but de la confiscation n'est cependant pas de faire subir un préjudice patrimonial à l'auteur, raison pour laquelle le produit de réalisation doit lui revenir. Si la marge de manœuvre de l'Etat s'en trouve réduite, le résultat est conforme. L'art 69 CP n'est pas un instrument au service d'une politique de redistribution des richesses. Néanmoins: les usuriers au loyer doivent toujours être conscients du fait qu'ils risquent, outre la confiscation de leurs revenus illicites, celle des biens immobiliers qui leur auront permis de s'adonner à l'usure.

Bonne lecture!

Jürg-Beat Ackermann