

Objektyp: **Advertising**

Zeitschrift: **Bauen + Wohnen = Construction + habitation = Building + home : internationale Zeitschrift**

Band (Jahr): **13 (1959)**

Heft 5: **Industriebau = Bâtiments industriels = Industrial buildings**

PDF erstellt am: **30.06.2024**

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

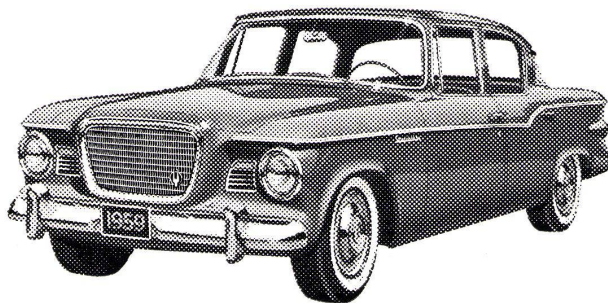
Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Studebaker LARK

Sie sind verwöhnt in Ihrem starken Wagen,
empfinden ihn aber oft als unbequem im
heutigen Verkehr . . .

Missen möchten Sie aber seine Vorteile –
Sicherheit, Leistung und Geräumigkeit –
nicht. Also kein Kleinwagen . . .

sondern den geräumigen Lark mit den
Vorzügen Ihres Fahrzeuges . . . jedoch mit
viel kleineren Außenmaßen



6 Plätze

Limousine 4 Türen
Fauxcabriolet 2 Türen

6 Zyl. 14/ 91 PS

V 8 22/185 PS

Jeder Lark-Besitzer eine Referenz

Binelli & Ehsam AG. Zürich 4

Pflanzschulstraße 7-9 Ecke Badenerstraße 190

VELUX

das ideale, allen Ansprüchen dienende

Dachflächenfenster

Für den Dachwohnraum
in Alt- und Neubauten

Maximale Ausnützung
von Licht, Luft und Sonne

Bequemste Putzmöglichkeit
innen, aussen und zwischen
den Scheiben



A. Kully AG. Glasdachwerke Olten Tel. 062 539 01 - 02



**Hinter Lamellenstoren
fühlt man sich wohl!**

Welches System und welche Einbauart Ihren Ansprüchen genügt, beurteilt am sichersten ein Fachmann der

Metallbau AG Zürich 9/47

Anemonenstrasse 40, Telefon 051/52 13 00

sprechende Erfahrungen gemacht. Allerdings wird im Bericht der Justizabteilung hervorgehoben, daß die ausländischen Erfahrungen für unser Land nicht unbedingt schlüssig sind. Wir hatten nie die gleiche Wohnungsnot wie die kriegszerstörten Länder, wo eine Wohnung vielfach nur noch zu beschaffen war, wenn man sie «kaufte». So wird nicht damit gerechnet, daß bei uns das Stockwerkeigentumsgebäude in erheblichem Umfang an die Stelle der großen Miethäuser in den Zentren der Städte treten würde. Man glaubt eher daran, daß die Neuerung dort ihre Bedeutung erhalten könnte, wo neue Geschäftshäuser außerhalb der eigentlichen Stadtzentren erstellt werden, und daß sie zur Hauptsache zur Befriedigung der Bedürfnisse dienen würde, die bisher durch den Bau von Einfamilienhäusern befriedigt worden sind. Es würde also eher die Rolle der bisherigen Baugenossenschaften ergänzen.

Die Grundlage der neuen Regelung:

Das Miteigentum

Die Anträge der Justizabteilung, die maßgeblich von dem in Bern wirkenden Rechtsprofessor Liver ausgearbeitet und im Schoße einer kleinen Kommission von juristischen Spezialisten zweimal durchberaten worden sind, basieren auf dem Miteigentum. Stockwerkeigentum ohne Miteigentum kann es nicht geben, weil es keine Gebäude geben kann, ohne daß der Boden und wesentliche Bauteile, wie das Dach, die Fundamente und tragenden Mauern eben allen Stockwerkeigentümern dienen. Sie müssen von ihnen gemeinschaftlich genutzt und unterhalten werden und deshalb auch in ihrem gemeinschaftlichen Eigentum stehen.

Nun hat das Miteigentumsverhältnis in unserem Zivilgesetzbuch als Miteigentumsgemeinschaft bereits seinen angestammten Platz. Daß der Stockwerkeigentümer sein Stockwerk ausschließlich benützen und unterhalten soll, das würde nur eine Besonderheit in der Inhaltsbestimmung dieses Miteigentumsanteils ausmachen. Dagegen ist keine Besonderheit, daß der Miteigentümer über sein Stockwerk frei verfügen können soll. Das ist eben die Verfügung über seinen Miteigentumsanteil.

Die Miteigentumsordnung des ZGB weist andere Mängel auf: Das Miteigentum an Gebäuden verdient heute die alte Bezeichnung als «mater rixarum» – Mutter von Streitigkeiten – vollauf. Entweder werden diese Streitigkeiten in kostspieligen und erbitterten Prozessen ausgetragen, oder man scheut sich davor und läßt die Gebäude zerfallen, so daß man ihnen schon von weitem ansieht, daß sie im Miteigentum stehen. Es rührt dieser Mißstand davon her, daß heute von einer Willkür der Mehrheit gesprochen werden muß. Nach der bestehenden Regelung kann ein Miteigentümer, der auf die Benützung eines Gebäudes angewiesen ist, von den übrigen Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft unverschämte ausgenutzt werden: Wenn sich die Mehrheit nämlich den Reparaturarbeiten gegenüber ablehnend verhält, muß er auf die Ausführung dieser Arbeiten eben verzichten oder sie selber bezahlen. Es gibt keinen Zwang und keine Möglichkeit des Ausschlusses pflichtvergessener Miteigentümer. Dazu kommen offensichtliche Schwierigkeiten der Mehrheitsbildung, indem nämlich der häufigste Fall die aus zwei Miteigentümern bestehende Gemeinschaft ist – wer soll hier entscheiden?

Notwendige Korrekturen und besondere Bestimmungen

Der Gesetzgeber will die angedeuteten Mängel beseitigen und durch Erlaß neuer Bestimmungen über das Stockwerkeigentum im vierten Teil des Zivilgesetzbuches, der das Sachenrecht ordnet, das Stockwerkeigentum organisch in das bestehende Recht einbauen. Es kommt dabei zu einer recht umfangreichen Legislatur. Nicht weniger als elf Artikel, die das Miteigentum betreffen, werden revidiert oder neu in Vorschlag gebracht. Weitere siebzehn besondere Artikel werden als neuer Abschnitt über das Stockwerkeigentum beantragt. Dazu kommt die nötige Ergänzung der Grundbuchver-

ordnung. Wäre das gleiche Institut seinerzeit bei der Schaffung des Zivilgesetzbuches schon in unsere Gesetzgebung aufgenommen worden, wären ihm «bestenfalls» zwei bis drei Artikel gewidmet worden.

Von diesem kurzen Hinweis auf formale Fragen zurück zu den wesentlichsten Punkten der materiellen Regelung: Ein wichtiger Punkt, in welchem sich das Stockwerkeigentum nach den neuen Vorschriften auszeichnet, liegt in der genauen räumlichen Bestimmung seines Gegenstandes. Es sind der räumlichen Aufteilung eines Gebäudes zu Stockwerkeigentum bestimmte Grenzen dadurch gesetzt, daß jede Stockwerkeinheit eine in sich geschlossene Wohnung, Geschäftsraum oder Komplex von Geschäftsräumen sein muß, wozu allerdings auch räumlich getrennte Nebenräume wie Keller- und Dachräume sowie Garagen gehören können. Aber eine weitere Aufteilung ist ausgeschlossen.

Weiter: Es wurde als eine primäre Aufgabe angesehen, die Teile des Gebäudes und der Liegenschaft, welche von allen Miteigentümern gemeinsam benützt werden und unterhalten werden müssen, möglichst genau zu bezeichnen und auszuscheiden von den übrigen Räumlichkeiten, welche zu Sonderrecht unter die Stockwerkeigentümer aufgeteilt sind. Bei dieser Ausscheidung zwischen Sonderrecht und gemeinschaftlichem Eigentum läßt sich der Gesetzgeber von der Überzeugung leiten, es sei besser, dafür zu sorgen, daß der Stockwerkeigentümer um den Preis der Einordnung in die Miteigentumsgemeinschaft sein dadurch beschränktes Recht in Ruhe und Frieden ausüben könne, als daß ihm gestattet werde, sein Sonderrecht ohne Rücksicht auf seine Hausgenossen auszuüben und dadurch Streit und Feindschaft zu erregen. Zur Besorgung der gemeinschaftlichen Angelegenheiten wird eine Organisation geschaffen. In dieser erhält der Verwalter eine zentrale Stellung. Ihm ist die Ausführung der Beschlüsse der korporativen Eigentümerversammlung als Vertrauensmann übertragen. Es soll jemand da sein, der zum Rechten sieht und dafür auch verantwortlich ist. Jeder Stockwerkeigentümer hat das Recht, die Einsetzung eines Verwalters durch den Richter zu verlangen, wenn die Bestellung durch die Eigentümerversammlung nicht zustande kommt. Doch ist der Verwalter nicht obligatorisch. Wenn alles sonst gut geht, ist dem Gesetz auch sonst Genüge getan.

Von großer grundsätzlicher und praktischer Bedeutung ist die Frage, ob die von den Stockwerkeigentümern aufgestellte Benützungs- und Verwaltungsverordnung auch gegenüber dem Neuerwerber einer Stockwerkeinheit wirksam sei. Der Entwurf bejaht diese Frage klar. Es geht diese Konsequenz aus der verlangten

Stärkung des Gemeinschaftsgedankens

eindeutig hervor. – Bleiben noch einige Besonderheiten in bezug auf den Eintrag im Grundbuch und die Verpfändung zu erwähnen. Aus dem Grundbuch muß hervorgehen, daß an einem Grundstück Miteigentum besteht. In der revidierten Grundbuchverordnung werden alle Angaben aufgezählt, welche die Eintragung zu umfassen hat. Unter ihnen ist die Angabe der Wertquote einer jeden Stockwerkeinheit von besonderer Bedeutung. Für jede solche Einheit wird übrigens ein eigenes Hauptbuchblatt angelegt. Das Stockwerkeigentum kann seinen Zweck und seine wirtschaftliche Funktion nur erfüllen, wenn es wie ein Grundstück übertragen und belastet, insbesondere verpfändet werden kann. Der neuralgische Punkt ist dabei die Haftung für alte Pfandschulden: sollen sie auf die einzelnen Stockwerkeinheiten verteilt werden? – Die Lösung wird darin gesucht, daß die dringliche Haftung für solche Schulden auf dem Gesamtobjekt bestehen bleibt. Eine Verteilung der Pfandlast auf die einzelnen Stockwerkeinheiten kann nur mit Zustimmung des Gläubigers vorgenommen werden. Die Miteigentümer werden aber nicht zu Solidarschuldnern, sondern haften lediglich anteilmäßig. (Abgedruckt aus den «Basler Nachrichten» Nr. 88.)