

Rechtsfragen

Objektyp: **Group**

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

Band (Jahr): **18 (1964)**

Heft 8: **Universitäten und technische Hochschulen = Universités et académies polytechniques = Universities and schools of technology**

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Nutzungsbedingungen

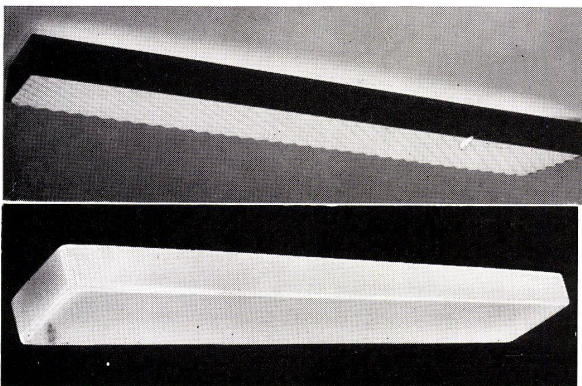
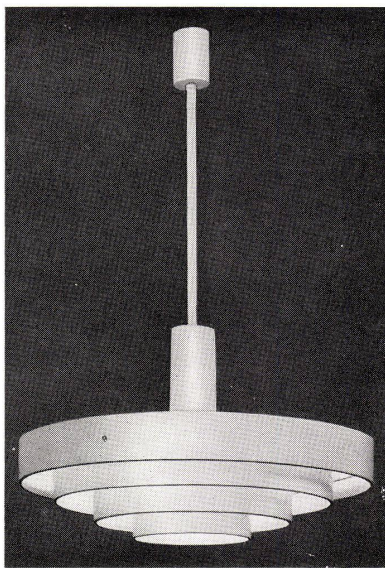
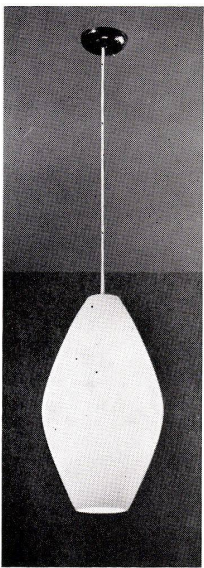
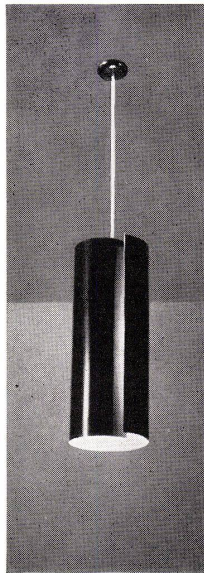
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

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.



LICHT+FORM-Leuchten finden durch ihre Qualität und lichttechnischen Eigenschaften hohe Anerkennung und ergänzen zweckmäßig und ästhetisch jede neuzeitliche Raumgestaltung.



LICHT+FORM
Z. STANKIEWICZ & CO
MURI-BERN
TELEPHON 031/52 17 11
FABRIK FÜR LEUCHTEN,
LICHT- und METALLDECKEN



nicht in unformer Reihung dastehen.

Das urbane Gerüst ist bis an die Grenzen des Planungsgebietes geführt und bildet dort eine Randzone, die den Charakter reiner Wohnviertel mit geringer Dichte hat. Hier soll die bestehende Straßenstruktur nach Möglichkeit erhalten werden. Die Wohnbauten sind in dieser Randzone zu kleinen Gruppen zusammengefaßt. Zwei-, drei- und viergeschossige Bauten, umgeben von Flächen, die laut Wettbewerbsprogramm für freistehende Einfamilienhäuser oder Reihenhäuser auszuweisen waren. In der Randzone liegen außerdem kleine Einkaufszentren und Kindergärten. Sämtliche Schulen liegen inmitten der Wohnquartiere. Besondere Sorgfalt wurde der Grünplanung gewidmet.

Hiezu Candilis: «Genaue Untersuchungen der Morphologie des Geländes und seines derzeitigen Zustandes mit Anpflanzungen, historischen Denkmälern, Kanälen und Bachläufen führte zu einer bandartigen Abfolge öffentlicher Grünflächen, die dem linearen Zentrum in engerem oder weiterem Abstand folgt und zusammen mit dem Weizen ein Aktivum für die Entstehung des urbanen Gerüsts darstellt. Die zusammenhängende Grünzone, die sich so nah als möglich an die Einrichtungen des Zentrums anlehnt, läßt einen unmittelbaren und dauernden Kontrast zwischen ausgesprochen urbanem Leben und ländlicher Sphäre entstehen.»

Ungeachtet der noch möglichen Veränderungen des hier dargestellten und der Planung zugrunde gelegten Wettbewerbsentwurfs ist mit dem Bau von Toulouse-Le Mirail bereits begonnen worden. Für 100 000 Einwohner sind eine Nettogeschossfläche von 1 930 000 m², eine überbaute Fläche von 448 000 m² und insgesamt 22 922 Wohnungen vorgesehen. An allgemeinen Einrichtungen wird Le Mirail aufweisen: vierzehn Kindergärten, sechzehn Volksschulen, vier höhere Schulen, zwei Berufsschulen, vier Sportzentren mit Turnhallen und Spielfeldern, 3 große Sportplätze, ein Stadion, vier Hallenbäder, vier Freibäder, vier Spielwiesen. Ferner wurden geplant die Errichtung von vier großen und drei kleineren Sozialzentren, ein Altersheim, ein Heim für zurückgebliebene Kinder, eine Haushaltsberatungsstelle, ein Heim für unverheiratete Mütter, eine Privatklinik, sechs große und siebzehn kleine Einkaufszentren, vier Hotels, vier Märkte, vierzig Betriebe der Leichtindustrie, drei Handwerkerhöfe, zwei Postämter, drei Bahnhöfe, ein Theater, fünf Kinos. Verkehrsnetz: In Richtung Toulouse zwei Straßen mit getrennten Fahrbahnen zu je 7 beziehungsweise 4,50 m Breite, eine 10,5 m breite dreibahnige Straße; diese Straßen können in Richtung Toulouse eine Stoßbelastung von 6880 Fahrzeugen je Stunde oder 41 280 Fahrzeugen je Tag aufnehmen, nach Süden reicht die Kapazität für 4240 pro Stunde beziehungsweise 25 440 Fahrzeuge pro Tag. Von diesen Hauptadern aus ist jede Wohngruppe durch 7 beziehungsweise 4,50 m breite Straßen erschlossen. Le Mirail wird durch drei Heizwerke zentral mit Wärme versorgt. J. H., Paris.

Rechtsfragen

Dr. Rudolf Wegmann

Bauvorhaben an nutznießungsbelasteten Bauten

Im Zusammenhang mit Erbteilungen, aber auch auf Grund anderer Rechtsgeschäfte kommt es öfters vor, daß an einer Liegenschaft ein Nutznießungsrecht begründet wird. Gemäß Artikel 755 ZGB hat dann der Nutznießers Anspruch auf den Gebrauch und die Nutzung der Liegenschaft sowie das Recht auf deren Verwaltung. Praktisch wird dabei das Nutznießungsrecht in einem Großteil der Fälle in der Weise ausgeübt, daß der Nutznießers einfach die Nettoeinnahmen aus der Liegenschaft bezieht.

Verfügungsberechtigt über die Liegenschaft ist der Nutznießers nicht. Dieses Verfügungsrecht steht vielmehr nur dem Eigentümer der Liegenschaft zu. So ist dieser insbesondere befugt, die in seinem Eigentum stehende Liegenschaft trotz dem darauf lastenden Nutznießungsrecht zu veräußern, da die Nutznießung auch dem Neuerwerber der Liegenschaft gegenüber wirksam ist, so daß die Rechte des Nutznießers durch eine solche Handänderung nicht berührt werden.

Schwierigere Probleme ergeben sich nun jedoch dann, wenn der Eigentümer zwar nicht einen Verkauf der Liegenschaft, jedoch eine wesentliche Umwandlung derselben ins Auge faßt. In Betracht kommen hier insbesondere der Abbruch von bestehenden Gebäuden und die Ersetzung der letzteren durch Neubauten sowie eingreifende Umbauten der nutznießungsbelasteten Gebäulichkeiten, mit wesentlichen Änderungen in deren Zweckbestimmung.

Will der Eigentümer irgendwelche derartigen baulichen Vorkehrungen treffen, so ist immer zuerst zu prüfen, inwieweit durch das betreffende Bauvorhaben die Rechte des Nutznießers in irgendeiner Weise zum Nachteil des letzteren tangiert werden könnten. Dabei dürfte es allerdings kaum je vorkommen, daß auf Grund von solchen Bauten eine Verminderung der Ertragsfähigkeit der Liegenschaft mit Sicherheit oder auch bloß mit großer Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, denn naturgemäß hat auch der Eigentümer seinerseits alles Interesse daran, den Wert seiner Liegenschaft, welcher ja weitgehend auch von deren Ertrag abhängig ist, nicht zu vermindern. Unter zwei andern Gesichtspunkten hingegen kann sich für den Nutznießers auf Grund solcher baulicher Veränderungen trotzdem eine Beeinträchtigung oder Gefährdung seiner Ansprüche ergeben.

Erstens bringen es solche Bauarbeiten in der Mehrzahl der Fälle automatisch mit sich, daß die Liegenschaft



Schalker Glasbausteine

Lichtdurchlässig, isolierend, schalldämmend, hygienisch, wetterbeständig, lange Lebensdauer. — Wir versetzen mit eigenen, speziell geschulten Fachkräften.

glas obrist luzern

F. J. Obrist Söhne AG
Reußinsel, Luzern, Telefon 041/211 01

während der Dauer dieser Arbeiten bloß einen wesentlich geschmäler-ten oder eventuell auch gar keinen Ertrag einbringt. Das letztere wird insbesondere beim vollständigen Abbruch eines Gebäudes und bei dessen Ersetzung durch einen Neubau regelmäßig der Fall sein. Wenn man aber bedenkt, daß sich die diesbezüglichen Bauarbeiten in der Regel über mindestens etwa ein Jahr, oft aber auch noch über eine wesentlich längere Zeit erstrecken, so ergibt sich damit für den Nutznießer eine Einbuße, welche mindestens etwa einem Jahresertragnis des Nutznießungsobjektes entspricht.

Andererseits handelt es sich bei solchen Umbau- und Neubauprojekten des Eigentümers oft auch um rein spekulative Bauten, bei welchen durchaus nicht mit Sicherheit vorausgesehen ist, ob sie tatsächlich zu einer Steigerung des Ertragswertes der Liegenschaft führen werden. Fehlspekulationen nach dieser Richtung sind durchaus nichts Einmaliges. Erweist es sich dann jedoch in der Folge, daß sich der Eigentümer bei seinem Bauvorhaben zu seinem Nachteil verrechnet hat, und ergibt sich aus den betreffenden Um- oder Neubauten nicht bloß keine Steigerung, sondern im Gegenteil sogar eine Verminderung des Liegenschaftsertrages, so werden dadurch naturgemäß in erster Linie die Ansprüche des Nutznießers tangiert.

Gegen dieses Risiko einer Wertverminderung oder einer Gefährdung seiner Ansprüche kann sich der Nutznießer durch gerichtlichen Einspruch gegen das Bauvorhaben des Eigentümers zur Wehr setzen. Unter Berufung auf die drohende Beeinträchtigung seiner Rechte, kann er beim zuständigen Gericht das Begehren stellen, es sei dem Eigentümer die Ausführung seines Bauprojektes zu untersagen oder nur gegen Leistung einer angemessenen Sicherheit zu gestatten. In diesem Falle ist es dann Sache des Gerichtes, darüber zu entscheiden, ob das Bauvorhaben des Eigentümers unter Berücksichtigung aller maßgeblichen Momente als eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Ansprüche des Nutznießers zu betrachten ist. Zutreffendenfalls hat das Gericht das vom Nutznießer geforderte Bauverbot zu erlassen oder festzulegen, was für Sicherheiten seitens des Eigentümers zu leisten sind, bevor die betreffenden Bauarbeiten ausgeführt werden dürfen.

Einfacher für beide beteiligten Parteien wird es jedoch sein, wenn der Eigentümer durch das freiwillige Angebot einer genügenden Sicherheitsleistung die ausdrückliche Zustimmung des Nutznießers zu seinem Bauvorhaben zu erreichen sucht. Befindet sich der Eigentümer in günstigen finanziellen Verhältnissen, so genügt als Sicherstellung allenfalls bereits eine schriftliche Erklärung des letzteren, daß er den Nutznießer für jeden Ausfall, der ihm aus dem vorgesehenen Bauprojekt hinsichtlich seiner Einkünfte aus dem Nutznießungsanspruch entstehen könnte, entschädigen werde. Andernfalls dürfte eine Bargeld- oder Wertschriftenhinterlage, verbunden mit einer schriftlichen Erklärung des Eigentümers im vorerwähnten Sinne, die geeignetste Form der Sicherstellung sein.

Buchbesprechungen

Jürgen Pahl

Die Stadt im Aufbruch der perspektivischen Welt.

Bauwelt Fundamente, Band 9, Herausgeber: U. Conrads. Ullstein-Verlag 1963. 176 Seiten, 84 Abbildungen. DM 10.—.

Die Problematik der Stadt ist die Problematik des Menschen. Die Stadt des 20. Jahrhunderts ist un menschlich geworden, ist nicht mehr «in Ordnung». Das Problem unserer heutigen Stadt ist ein alle menschlichen Bereiche umfassendes Gestaltproblem.

Jürgen Pahl will mit seinem Buch keineswegs der heute so weit verbreiteten neuromantischen Idealisierung der mittelalterlichen Stadt das Wort reden, sondern den Gestaltwandel darstellen, dem die Stadt im Laufe der Jahrhunderte unterworfen war. Er geht diesem Strukturwandel gleichsam «von unter her» nach, um damit zur Klärung der Gegenwartssituation beizutragen. Die mittelalterliche Stadt war eine unbewußte zweidimensionale Darstellung ihrer inneren Lebensfunktionen und Gesetze. Sie ist «raumlos», da Raum als Qualität noch nicht bewußt ist. Der Gestaltwandel zur perspektivischen Welt erfolgt von Italien her mit dem Bewußtwerden des Menschen als raumgestaltendes Wesen, wobei Gestaltung aus der Ästhetik heraus Funktionen überspielt. Die Stadt der Renaissance wird dreidimensional konzipiert realisiert. In Deutschland entstehen die gestalteten Stadtbilder wie Stralsund, Münster, Lübeck, Augsburg. Das Ende ist das Grundrißschema, die diktierte Stadtform (Karlsruhe, Mannheim), ein Weg, der letztlich dort wieder endet, wo die Griechen begannen (Milet, Priene). Mit den Wandlungen des gesellschaftlichen Selbstbewußtseins treten jeweils bestimmte Prinzipien in den Vordergrund: im Mittelalter das Symbolische, im Übergangsstadium zur Neuzeit das Ästhetische und mit der vollentfalteten Neuzeit das perspektivische Prinzip. Die Stadt ist ein komplettes Gebilde, Vollzug wesenhafter Beziehungen der Einzelgestaltungen zueinander mit entsprechenden Formen zu einer Gestalt höherer Ordnung. Pahl warnt vor Analogieschlüssen für die Lösung unserer Gegenwarts- und Zukunftsprobleme. Das Wesen der Stadtgestalt soll in dieser Schrift Pahls ergründet werden, um aus dem Erkennen heraus neue Gestaltungsmöglichkeiten zu erfassen und zu sehen.

Eingegangene Bücher

«Mehrfamilienhäuser» von Paul Schwab, Deutschland. Dieses Buch wird in einer der nächsten Nummern von «Bauen + Wohnen» besprochen.