Zeitschrift: Schweizerische Zeitschrift für Vermessung, Kulturtechnik und Photogrammetrie = Revue technique suisse des mensurations, du génie rural et de la photogrammétrie

Herausgeber: Schweizerischer Verein für Vermessungswesen und Kulturtechnik = Société suisse de la mensuration et du génie rural

Band: 54 (1956)

Heft: 5

Artikel: Kommt das Stockwerkeigentum wieder?

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-212692

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 13.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Verkäufer gutgläubig gehandelt hätte? (Zum Beispiel Erben oder ein neuer Grundeigentümer.)

Maßgebende Juristen vertraten auf unsere Anfrage hin die Auffassung, daß in diesem letzteren Fall der Kanton beziehungsweise das Grundbuchamt oder die Vermessungsbehörde schadenersatzpflichtig geworden wäre!

Kommt das Stockwerkeigentum wieder?

Bn. In letzter Zeit mehren sich die Stimmen, vor allem in den Städten und in der französischen Schweiz, welche nach der Einführung des Stockwerkeigentums, oft auch Wohnungseigentum genannt, in unsere Gesetzgebung rufen. Bereits hat der Bundesrat einen wissenschaftlichen Sachbearbeiter außerhalb der eidgenössischen Verwaltung mit der Untersuchung des ganzen Fragenkomplexes betraut und ihm die Ausarbeitung eines Vorentwurfes übertragen. Da die Frage des Stockwerkeigentums das Grundbuch direkt betrifft und auch in die Tätigkeit des Grundbuchgeometers eingreift, erscheint hier eine kurze Vororientierung am Platze zu sein.

Das Stockwerkeigentum ist im Mittelalter entstanden, als die Stadtmauern eine weitere bauliche Entwicklung in der Horizontalen ausschlossen und in die Höhe gebaut werden mußte. Durch diese neue, mehrgeschossige Bauart wuchsen die Baukosten derart an, daß sie vom einzelnen Eigentümer nicht mehr getragen werden konnten. Eine Verteilung auf mehrere Wohnungseigentümer drängte sich auf. In der Schweiz war das Stockwerkeigentum bis ins 19. Jahrhundert in allen Kantonen im Gebrauch und in einzelnen Bergkantonen sogar sehr beliebt, obgleich die Behörden und viele kantonale Gesetze dieser Art Eigentum nicht gewogen waren. Gegen Ende des 19. Jahrhunderts begannen sich fast überall die Widerständé gegen das Stockwerkeigentum zu mehren, so daß im Jahre 1907 das schweizerische Zivilgesetz dieser Tendenz folgte. Es wurde die zwingende gesetzliche Vorschrift aufgestellt, daß alle Bauwerke im Eigentum desjenigen zu stehen haben, dem der Boden gehört, wobei die Begründung eines Baurechtes an einzelnen Stockwerken eines Gebäudes ausdrücklich verboten wurde. Maßgebend für dieses Vorgehen waren hauptsächlich zwei Überlegungen:

1. Die meisten kantonalen Gesetze waren gegenüber dem Stockwerkeigentum bereits negativ eingestellt.

2. Das Stockwerkeigentum kann zu Streitigkeiten unter den einzelnen Stockwerkeigentümern führen, weil bei der Instandhaltung der gemeinsamen Hausteile (Dach, Keller, Treppen, Fassaden, Heizung usw.) Meinungsverschiedenheiten entstehen können.

Nach dem zweiten Weltkrieg machte sich, besonders in den Städten, eine zunehmende Entpersönlichung des Grundeigentums bemerkbar, die noch dauernd anhält, indem sich die anonymen Hausbesitzer, vor allem die Aktien- und Immobiliengesellschaften, stark vermehren. Der Grundbesitz der acht größten schweizerischen Versicherungsgesellschaften mit

Einschluß ihrer Beteiligung an Immobiliengesellschaften ist von 1939 mit rund 130 Millionen Franken bis zum Jahre 1955 auf rund 700 Millionen Franken angewachsen. Diese Entwicklung ist ausschließlich auf die hohen Baukosten für Mehrfamilienhäuser zurückzuführen. Diese Abnahme der Zahl der privaten Liegenschaftseigentümer ist unerwünscht und gibt zu großen Bedenken Anlaß, gehört doch gerade der Hauseigentümer zu den bewährten staatserhaltenden Elementen.

Der in vielen Städten herrschende Bodenmangel und die ungesunde Bodenspekulation haben dazu geführt, daß immer mehr in die Höhe gebaut werden muß und die Erstellung von Einfamilienhäusern aus finanziellen Gründen zugunsten von Mehrfamilienhäusern zurückzutreten hat. Durch diese Entwicklung, die nicht aufgehalten werden kann, solange die Bodenspekulation geduldet wird, wird es immer weniger natürlichen Personen möglich sein, ein eigenes Haus zu erwerben.

Man hat daher verschiedenenorts Mittel und Wege gesucht, um eigentumsartige Rechte, auf Grund der bestehenden Gesetzgebung, an einzelnen Wohnungen zu begründen. So wurde in Genf eine Gesellschaft gegründet, welche mittels einer Kombination von Gesellschafts- und Mietvertrag dem Berechtigten ein mit einem bestimmten Aktienbesitz verknüpftes ausschließliches Recht auf Miete einer Wohnung oder eines Geschäftslokales vermittelt. Dieses System ist wenig übersichtlich, dem Laien schwer verständlich und hat sich nicht behaupten können. Da das Bedürfnis nach direktem Liegenschaftsbesitz in weiten Kreisen der städtischen Bevölkerung vorhanden ist, muß irgendeine Lösung gefunden werden. Ob die Wiedereinführung des Stockwerkeigentums mit entsprechenden gesetzlichen Änderungen und neuen Bestimmungen das richtige ist, wie dies von Bankfachleuten, einzelnen Juristen und weiteren Bevölkerungskreisen vertreten wird, ist schwer zu beantworten.

Interessant ist, daß die gleiche Frage auch in unsern Nachbarländern akut ist. In Deutschland und Österreich ist das Stockwerkeigentum eben neu eingeführt und durch besondere Gesetzeserlasse in bestimmte Schranken gewiesen worden. In Frankreich und Italien, wo seit jeher das Stockwerkeigentum bestand, wurden die geltenden Vorschriften bedeutend verbessert und weiter ausgebaut.

Kleine Mitteilungen

Zwei Vorträge über „Vermessung und Grundbuch"

Im Doppelheft 5/6 1955 der Schweizerischen Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht sind die beiden Vorträge über „Vermessung und Grundbuch" wiedergegeben, die an der Schweizerischen Grundbuchverwaltertagung 1955 in Biel gehalten wurden. Vermessungsdirektor H. Härry behandelt das Thema in deutscher Sprache von der Vermessungsseite aus, Dr. h.c. A. Gonvers-Sallaz in französischer Sprache mehr von der Praxis der Grundbuchführung aus. Die beiden Abhandlungen zielen auf eine gute Zusammenarbeit zwischen Grundbuchverwalter und Grundbuchgeometer hin und geben einen willkommenen, auf großer Erfahrung beruhenden Überblick über die Zusammenhänge zwischen Vermessung und Grundbuch. Sie bieten auch den Vermessungspersonen