

Der Gewerkschaftsbund zum Stockwerkeigentum

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Gewerkschaftliche Rundschau : Vierteljahresschrift des Schweizerischen Gewerkschaftsbundes**

Band (Jahr): **51 (1959)**

Heft 12

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-353919>

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.

Der Gewerkschaftsbund zum Stockwerkeigentum

Die Frage der Wiedereinführung des Stockwerkeigentums steht seit geraumer Zeit in Diskussion. Im Februar 1959 hat das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement den interessierten Kreisen einen Entwurf zur Neuordnung dieser Materie zur Vernehmlassung zugestellt. Der Gewerkschaftsbund hat diesen Entwurf von einer Kommission von Sachverständigen bearbeiten lassen, der namhafte Juristen und Volkswirtschaftler angehörten. Die nachfolgend wiedergegebene Stellungnahme des Gewerkschaftsbundes ist das Ergebnis dieser Gemeinschaftsarbeit, weshalb sie auch ausnahmsweise ohne Verfasseramen publiziert wird.

A. Allgemeine Bemerkungen

I. Tragweite des Entwurfs der Eidg. Justizabteilung

Es sei vorweg festgestellt, daß der Entwurf nicht bloß die Wiedereinführung des Stockwerkeigentums vorsieht, wie es vor 1912 kantonrechtlich bestand und nach dem Uebergangsrecht des ZGB in einigen Kantonen weiterbestehen blieb. Wollte man nur diesen Zustand wieder herstellen, so würde eine «kleine Revision», wie sie im Bericht der Eidgenössischen Justizabteilung (S. 8, 9 und 15) erwähnt ist, durchaus genügen. Ja, es wäre vielleicht noch ein einfacherer Weg denkbar, indem nach der Revision der bundesrechtlichen *Verbotsnormen* (Art. 667, 675, Abs. 2, ZGB, Art. 45 Schlußtitel ZGB) die Regelung dieser Materie weiterhin den Kantonen überlassen würde, unter Vorbehalt allerdings der im Interesse der eidgenössischen Grundbuchordnung notwendigen Bestimmungen.

Der Entwurf hat jedoch ein viel weiter gestecktes Ziel, nämlich die Einführung des Eigentums an Wohnungen und Geschäftsräumen im Hinblick auf *Großbauten*. Das frühere Stockwerkeigentum war auf kleine, vor allem ländliche Verhältnisse zugeschnitten, und die an einem Hause beteiligten Stockwerkeigentümer waren von geringer Zahl und meist Verwandte. Der Entwurf dagegen hat in erster Linie städtische Verhältnisse und die Förderung der dortigen Bautätigkeit durch Zusammenwirken *zahlreicher* Beteiligter im Auge. Damit soll – unter Anlehnung an die im Bericht der Justizabteilung genannten neueren Gesetze im Ausland und die mit diesen gemachten Erfahrungen – ein für die Schweiz im wesentlichen *neues* Rechtsinstitut geschaffen werden. Das hat nicht nur eine neuartige, sehr eingehende Normierung durch Gesetz und Reglement zur Folge – Organisation der Beteiligten, Rechte und Pflichten des einzelnen am gemeinschaftlichen Eigentum, Verwaltung, Kontrolle u. a. –, sondern es stellen sich auch *wirtschaftliche* und *soziale* Fragen, die unseres Erachtens von großer Bedeutung sind.

1. Die Gefahr eines weitem Auftriebs der Spekulation mit Boden und Grundeigentum

Das neue Stockwerkeigentum wird, falls es sich wirklich durchsetzt, wohl die Bautätigkeit, vor allem die Erstellung von Großbauten für Wohn- und Geschäftsräume, fördern. Dies dürfte aber in verschiedener Hinsicht wirtschaftliche Gefahren mit sich bringen.

Die meisten kantonalen Baugesetze und kommunalen Bauordnungen enthalten noch keine Ausnutzungsziffern. Man muß deshalb damit rechnen, daß das neue Rechtsinstitut eine *Ueberbenutzung* des *Baugrundes* fördern wird. Eine solche Entwicklung hat zwangsläufig soziale und verkehrstechnische Nachteile zur Folge.

Die durch die Lücken der Bauordnungen mögliche intensivere Ueberbauung dürfte sich auch auf die Baulandpreise auswirken und der *Bodenspekulation vermehrten Auftrieb* geben. Das Stockwerkeigentum wird vermutlich aber auch dort, wo Ausnutzungsziffern bestehen, die Spekulation fördern. Nachdem sich unter der heutigen Ordnung des Sachenrechts eine gewisse Minimalgröße der Baugrundstücke herausgebildet hat, wird das Stockwerkeigentum eine weitere Aufteilung mit sich bringen. Es wird praktisch kaum mehr eine *untere* Grenze der Aufsplitterung geben. Dadurch vermehrt sich die Zahl der potentiellen Käufer, während die Baulandreserven ständig kleiner werden. Die neuen Käuferschichten haben nicht dieselbe Marktübersicht wie die heutigen Investoren. Besonders wo das Wohnungseigentum das Einfamilienhaus ersetzen soll, werden die Käufer zum Teil bereit sein, theoretisch gesehen, unwirtschaftliche Preise zu bezahlen, wie dies für Einfamilienhäuser bereits der Fall ist. Ein Blick auf die Inseratenseiten namhafter Tageszeitungen zeigt dies mit aller Deutlichkeit. Unter den heutigen allgemeinen Marktverhältnissen wird eine vermehrte Handelbarkeit des Grundeigentums mit größter Wahrscheinlichkeit die Bodenspekulation *verschärfen*.

2. Die Gefährdung der Mieterinteressen

Verschärft sich die Bodenspekulation, so wird dadurch der *Wohnungsbau verteuert*. Darüber hinaus besteht bei der heutigen Wohnungsnot die Gefahr, daß Hauseigentümer, welche die Notlage ihrer Mieter kennen, diese mehr oder weniger direkt dazu *zwingen*, ihre Wohnung zu einem übersetzten Preis zu erwerben. Besonders bei Wohnungen in zentraler Lage, für die eine starke Nachfrage besteht, wird man mit derartigen Erscheinungen rechnen müssen, zumal der Besitzer solcher Objekte leicht andere Käufer finden kann. Da ein Kauf das Mietverhältnis bricht, wird auf diesem Wege der *Mieterschutz umgangen* werden können. Im Interesse der großen Masse von Mietern sollten daher die *Rückwirkungen* des Stockwerkeigentums auf die Mietzinse sorgfältig geprüft werden.

3. Rückwirkungen auf die kantonalen Baugesetze und kommunalen Bauordnungen

Die Bauordnungen beruhen auf der heutigen Parzellierungs- und Bauweise. Stockwerkeigentum und Hochbauten vergrößern aber den Kreis der in ihren Rechten Betroffenen und Einspruchsberechtigten. In Stockwerkeigentum aufgeteilte Hochhäuser vermehren beispielsweise die Zahl einspruchsberechtigter Grundeigentümer; andererseits tangieren Hochhäuser einen viel weitern Kreis von benachbarten Grundstücken als die traditionellen, relativ flachen Bauten. In den Stadtkernen *behindert* eine weitere Aufteilung des Grundeigentums dringend notwendige *Sanierungen*. Man sollte deshalb nicht ein neues Rechtsinstitut wie das Stockwerkeigentum einführen, ohne gleichzeitig Teile des *Nachbarrechts* und der *Bauordnungen* anzupassen. Um eine lange Uebergangszeit zu vermeiden, in der die Lücken der heutigen Rechtsordnung oder deren mangelnden Anpassung an die neuen Verhältnisse zu großen Unzuträglichkeiten führen, müssen diese Fragen mit Vertretern der Kantone und Gemeinden abgeklärt werden.

4. Stockwerkeigentum und Grundeigentum

«Das Eigenheim, der Traum ungezählter Mitbürger» – um mit dem Bericht der Justizabteilung auf Seite 18 zu sprechen – wird sich auch mit dem Stockwerkeigentum für die Großzahl unserer Mitbürger nicht verwirklichen lassen. Eine eigene Wohnung in einer städtischen Liegenschaft wird, auch wenn der Preisauftrieb für Boden erfolgreich bekämpft werden könnte, ein Eigenkapital erfordern, das mindestens bei den bisher praktizierten Belehnungsgrundsätzen nur eine kleine Schicht aufbringen kann. Darüber hinaus scheint uns die Propaganda für das Stockwerkeigentum, wie sie bereits eingesetzt hat, angesichts der Einschränkungen und Pflichten, die der Eigentümer hinsichtlich der Verfügungsmacht über die Wohnung und der Aufwendungen für die Gesamtliegenschaft auf sich nehmen muß, mancherlei *Illusionen* nur noch zu verstärken.

Wir fragen uns, weshalb der Bund den Gedanken der *Versicherung von Nachgangshypotheken* nicht aufgegriffen hat, wenn ihm so sehr an einer weiten Streuung des Grundeigentums gelegen ist. Wir möchten in diesem Zusammenhang an die in den Vereinigten Staaten seit langem bestehende staatliche Hypothekarversicherung erinnern. Sie ermöglicht es, mit 5 bis 10 Prozent Eigenkapital ein eigenes Haus zu erwerben. Die dem Staat aus einer solchen Regelung erwachsenden Kosten sind äußerst gering. Zudem hat sie den Vorteil, die Preisbildung in vernünftiger Weise zu beeinflussen. Die zu belehnenden Bauten werden von amtlichen Schätzern geprüft, und die Belehnungsgrenze wird auf Grund dieses Schätzungspreises

ermittelt. Der Käufer wird sachgemäß beraten, so daß es viel weniger zu Ueberzahlung kommt.

Würde der Bund zu einer ähnlichen Regelung Hand bieten, wobei private Einfamilienhäuser, genossenschaftliche Bauten oder auch Stockwerkeigentum belehnt werden könnten, so ließe sich damit die Eigentumbildung viel stärker fördern als das durch die isolierte Einführung des Stockwerkeigentums zu erreichen ist. Gleichzeitig könnte die Gefahr spekulativer Uebertreibungen vermindert werden.

5. *Regionalplanung*

Es wäre längst an der Zeit, einen ernsthaften Anlauf zur *Regionalplanung* zu unternehmen. Die Statistiker schätzen, daß die Schweiz bereits im Jahr 2020 eine Einwohnerschaft von 10 Millionen Menschen zählen dürfte. Wird nun das Stockwerkeigentum eingeführt, ohne daß man eine Dezentralisierung der Siedlungen anstrebt, so besteht die Gefahr einer *viel zu intensiven Ueberbauung* der städtischen Zentren. Unseres Erachtens ist es gerade der Mangel an Regionalplanung, welcher das Stockwerkeigentum als leichten Ausweg aus den unbefriedigenden Verhältnissen erscheinen läßt. Von Bau-sachverständigen ist doch immer wieder die Ansicht zu hören, daß Hochhäuser das Bodenproblem nicht lösen können, wenn an unvernünftigen Ausnutzungsziffern festgehalten wird.

Es dürfte deshalb auch von diesem Gesichtspunkt aus notwendig sein, daß die öffentliche Hand durch die Garantie von Nachgangshypotheken die Bautätigkeit wirksamer fördert, als sie dies bisher getan hat. Damit könnten großflächige Ueberbauungen im Rahmen der Regionalplanung wesentlich erleichtert werden.

6. *Bestrebungen zur Verbilligung des Wohnungsbaus*

Heute wird allgemein anerkannt, daß vor allem eine *Verbilligung* des Wohnungsbaues anzustreben ist. Hierzu dienen großzügige Ueberbauungen, rationelle Bauorganisation, Normierung der Bauteile usw. Das Stockwerkeigentum wirkt gerade in entgegengesetzter Richtung. Durch die Aufsplitterung der kleinen Einheiten, die Sonderwünsche der einzelnen, die mögliche Verschwendung von Wohnraum, die Vermehrung der Gebühren, die vermehrten Einsprachemöglichkeiten und anderes mehr wird der *Wohnungsbau verteuert* und der *soziale Wohnungsbau eher erschwert* als gefördert. Die Einführung des Stockwerkeigentums bedeutet keinen Fortschritt hinsichtlich der Kostensenkung. Der Staat wird damit nicht der Pflicht entbunden, durch seine Bodenpolitik, die Förderung der Regionalplanung und Finanzierungserleichterungen das allgemeine Wohnungsproblem einer Lösung näherzubringen.

7. Erweiterung des Baurechts

Durch vorsorgliche Landkäufe können die Behörden die Regionalplanung und großzügige Ueberbauungen fördern. Es ist seit langem anerkannt, daß eine antispekulative Bodenpolitik durch eine *Revision* des im ZGB nur rudimentär geordneten *Baurechts* erleichtert würde. Ein besser ausgebautes Baurecht wäre zweifellos geeignet, die Bautätigkeit zu fördern, die Regionalplanungs- und Dezentralisierungsbestrebungen zu erleichtern und die Wohnungsnot zu vermindern. Bemühungen zu dieser längst fälligen Revision sind heute im Gange. Sie dürfen auf keinen Fall durch die Einführung des Stockwerkeigentums und durch eine Illusionen weckende Propaganda für dieses Institut gehemmt werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, daß die mit der Einführung des Stockwerkeigentums verbundenen Gefahren rechtzeitig erkannt werden müssen und daß ihnen durch geeignete Maßnahmen zu begegnen ist. Es darf nicht die Meinung aufkommen, mit dem Stockwerkeigentum ließen sich die wesentlichen oder auch nur die dringlichsten Probleme der Wohnungswirtschaft lösen. Vielmehr sind es unseres Erachtens andere Vorkehren, welche zur Bekämpfung der Wohnungsnot dienen können: Förderung des Wohnungsbaues, sei es durch Finanzierungserleichterungen der angedeuteten Art, welche auch die genossenschaftliche Bautätigkeit anregen, Regionalplanung, eine vorsorgliche Bodenpolitik und eine Neuordnung des Baurechts. Wird das Stockwerkeigentum in der im Entwurf vorgesehenen Form geschaffen, so sind wirksame Maßnahmen gegen einen Auftrieb der Bodenspekulation zu treffen. Endlich muß, solange die Wohnungsnot besteht, der Mieterschutz auch für eine vom Stockwerkeigentümer vermietete Wohnung gelten.

II. Zur Systematik des Entwurfs (Gesetz und Reglement)

Der Entwurf zum *Gesetz* scheint die an sich begrüßenswerte, unserer Tradition entsprechende Tendenz zu verfolgen, nur die unbedingt notwendigen materiellen Normen anzuführen und das weitere teils der Vereinbarung der Beteiligten (*Reglement*), teils der Rechtsprechung anheimzustellen. Das hat den – vor allem auch referendumspolitischen – Vorzug, daß der Gesetzestext verhältnismäßig kurz und einfach gestaltet werden kann.

Unseres Erachtens geht der Entwurf aber in dieser Hinsicht zu weit, was die *Rechtssicherheit beeinträchtigt*. So ist das *Reglement* nur als unverbindliches Muster gedacht (Art. 5 Schlußbestimmungen des Gesetzesentwurfs). Es kann also durch die Mehrheit der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft abgeändert, eventuell überhaupt nicht beschlossen werden. Eine einheitliche Rechtsprechung dürfte sich erst nach längerer Zeit und nur teilweise entwickeln, da sehr viele

Fälle von kleinem, in der Kompetenz der Bezirks- und Kantonsgerichte bleibendem Streitwert sein werden. Daher sollten wichtige Bestimmungen materiell-rechtlichen Inhalts *nicht im Reglement*, sondern *im Gesetz* angeführt werden.

Wir denken insbesondere an die folgenden im Reglement enthaltenen Vorschriften:

Paragraphen 2, 4 und 10, Absatz 1. Was hier angeführt wird, ergibt sich nicht ohne weiteres, jedenfalls nicht restlos aus Artikel 712a des Gesetzesentwurfs. Es würde der Vermeidung von Streitigkeiten dienen, wenn *das Gesetz selbst* die *Sonderrechte* und ihre *Schranken* näher umschriebe.

Paragraph 5, insbesondere Absatz 2. Es sollte klargestellt sein, ob der Betrieb solcher Gewerbe *grundsätzlich* ausgeschlossen – eventuell nur mit Zustimmung *aller* erlaubt – ist, oder ob ein *Mehrheitsbeschluß* für Zulassung oder Verbot genügt. Sonst kann unter Umständen ein Gastwirt, Tanzlehrer usw. ein Stockwerkeigentum erwerben, im Vertrauen darauf, daß das *Gesetz* keine Beschränkung enthält und ein Reglement nicht besteht oder ebenfalls – zurzeit – kein Verbot aufweist, und später würde ihm dann die Berufsausübung durch die Mehrheit verunmöglicht. Oder es könnte umgekehrt ein Wohnungseigentümer, der nach *bestehendem* Reglement ein solches Gewerbe für verboten hält, enttäuscht werden, wenn das Verbot durch Mehrheitsbeschluß aufgehoben wird. Klarheit über diese Fragen sollte im *Gesetz* geschaffen werden.

Paragraph 19. Hier handelt es sich um eine wichtige Pflicht der Stockwerkeigentümer, deren Regelung nicht dem – fakultativen – Reglement überlassen werden sollte.

Paragraphen 21, 23, 45, 53. Auch hier sind größtenteils wichtige materiell-rechtliche Fragen angeführt, deren Regelung nicht dem Zufall überlassen werden sollte, ob und mit welchem Inhalt ein Reglement erlassen wird.

Soweit in den zitierten Paragraphen nichts materiell Neues angeordnet, sondern nur der Gesetzesinhalt in anderer Form und im Hinblick auf bestimmte Einzelfragen wiedergegeben ist, wäre zu empfehlen, im Reglement auf den betreffenden Gesetzesartikel zu verweisen.

B. Einzelfragen zum Inhalt von Gesetz und Reglement

I. Zum Gesetzesentwurf

Art. 647. Die Unterscheidung von «gewöhnlichen» und «wichtigeren» Verwaltungshandlungen ist, wie auch der Bericht der Justizabteilung (S. 75) festhält, «unsachgemäß», jedenfalls unscharf. Will

man in Artikel 647 bei dieser Unterscheidung bleiben – sie ist nicht leicht durch eine andere, klarere und doch einfache Definition zu ersetzen, – so würde es sich unseres Erachtens empfehlen, wie im geltenden Gesetz (Art. 647, Abs. 2 und 3, ZGB) für jeden Begriff einige Beispiele anzuführen. Diese könnten, gestützt auf die bisherige Lehre und Praxis sowie im Hinblick auf die besonderen Verwaltungsaufgaben beim neuen Stockwerkeigentum, etwas vermehrt werden (vgl. *Haab*, Kommentar zum Sachenrecht, Nr. 4 und 5, zu Art. 647 ZGB). Es würde dies zur Verhinderung von Streitigkeiten bei «Grenzfällen» beitragen.

Art. 647^{bis}. Wir würden in Absatz 2 die Worte «*beschlossen und*» streichen. Der einzelne kann nur einen Anspruch auf *Durchführung* dieser Maßnahmen haben, nötigenfalls auf Anordnung des Richters (Absatz 3). Ein positiver *Beschluß* durch die Gemeinschaft läßt sich nicht erzwingen.

Art. 648, Abs. 3. Hier scheint uns ein ausdrücklicher Vorbehalt hinsichtlich der sogenannten gesetzlichen Grundpfandrechte Privater geboten zu sein, da sonst nicht klar ist, ob die neue Lex specialis nicht auch Artikel 837 bis 846 ZGB abändere. Dies wäre insbesondere in bezug auf das Bauhandwerkerpfandrecht (Art. 839 ff. ZGB) untragbar. Wenn ein Bauhandwerker im Auftrag der Gemeinschaft (oder im Fall von Art. 647, Abs. 2, im Auftrag eines einzelnen) größere Arbeiten ausgeführt hat, so darf ihm die Sicherung durch Pfandrecht an der Gesamtsache nicht versagt sein. – Dasselbe muß prinzipiell auch für den Anspruch des Verkäufers oder der Miterben (Art. 837, Ziff. 2 und 3, ZGB) gelten.

Art. 649^{ter}. Nach dieser Bestimmung (Abs. 1 und 2) entscheidet zunächst die Mehrheit nach Personen und Anteilen darüber, ob einem oder einigen Mitgliedern die Mitgliedschaft eines Dritten nicht mehr zuzumuten sei. Denn nur auf Beschluß dieser Mehrheit kann die Klage überhaupt erhoben werden. Das scheint uns unlogisch zu sein. Geht man davon aus, daß schon die schwere Pflichtverletzung gegenüber einem *einzelnen* Mitberechtigten den Ausschluß rechtfertigen kann, so muß der einzelne auch das Recht haben, diesen Antrag dem Richter zu stellen. Wir würden daher die gleiche Regelung vorschlagen, wie sie für die Störungs- und Schadenersatzklage im ersten – unseres Erachtens ins *Gesetz* gehörenden Satz von Paragraph 45 des Reglements vorgesehen ist. Auch ein einflußreicher Störefried, der einen Mehrheitsbeschluß verhindern kann und es vielleicht auf das «Hinausekeln» seines Nachbarn abgesehen hat, um dessen Anteil zu erwerben, sollte auf Klage des Geschädigten ausgeschlossen werden können.

Die Bedingung, daß der Kläger schon bei Erhebung des Anspruchs sich zur Uebernahme des Anteils (oder *der* Anteile!) des Beklagten verpflichten muß, scheint uns zu weit zu gehen. Dies wird oft, bei

Anteilen von großem Wert, prohibitiv gegen eine an sich begründete Klageführung wirken. Es sollte daher auch die Möglichkeit gegeben sein, die Anteile zunächst im Kreise der Gemeinschaft, eventuell öffentlich, zu versteigern, falls die Klägerschaft sie nicht übernehmen will oder kann.

Art. 712e bis 712o. Aus diesen Bestimmungen, insbesondere aus Artikel 712e, Absatz 1, und 712i, Absatz 2, könnte man schließen, daß immer ein Verwalter amtieren muß und der Richter gezwungen ist, ihn auf Gesuch eines Stockwerkeigentümers zu ernennen. Wir nehmen jedoch an, daß bei kleinen Gemeinschaften und einfachen Verhältnissen auf dieses Organ verzichtet werden kann und seine Aufgaben zum Beispiel auf den Präsident und Kassier oder Aktuar des Kollegiums verteilt werden. Ein Zwang zur Ernennung (und Honorierung!) eines speziellen Verwalters sollte in solchen Fällen nicht bestehen. Dies sollte der Klarheit halber im Gesetze gesagt sein, zum Beispiel durch einen Zusatz zu Artikel 712i (vgl. Paragraph 24, Abs. 2 und 5, des *Reglements*, wonach die Einsetzung eines Verwalters nicht von vornherein obligatorisch ist, aber verlangt werden kann, soweit eine konkrete Aufgabe es erfordert).

Art. 712, Abs. 1. Hier sollte ausdrücklich gesagt werden, daß dazu auch angemessene Einzahlungen in einen von der Gemeinschaft anzulegenden *Erneuerungsfonds* gehören. – Daß die Zahlung von Beiträgen in einen solchen Fonds zu den gemeinschaftlichen Kosten gehört, ins *Reglement* (Paragraph 14, Ziff. 3) gesagt, aber die Pflicht zur Anlage dieses Fonds ist nirgends statuiert und versteht sich nicht von selbst. Wir legen Wert darauf, daß auch die finanziell schwächeren Stockwerkeigentümer von Anfang an wissen, daß sie für spätere Erneuerungen der Gemeinschaftsanlagen vorzusorgen haben.

III. Zum Reglementsentwurf

1. Wir verweisen in erster Linie auf unsere Ausführungen zur Systematik unter A II.
2. *Paragraph 4, Lit. b.* Dieses Verbot scheint uns zu kategorisch formuliert zu sein. Die Aufbewahrung von feuergefährlichen Stoffen (Petrol, Benzin, Terpentin usw.) in den üblichen kleinen Mengen kann in Haushalt, Werkstatt, Garage nicht wohl untersagt werden. Auch kann es nach Paragraph 5 erlaubte Gewerbebetriebe geben, die auf Vorräte solcher Stoffe in größerer Menge angewiesen sind. Ein Vorbehalt in diesem Sinn sollte beigefügt werden.

Paragraph 8, Abs. 2 und 3. Hier würde sich der Zusatz empfehlen, daß für den Fall der Nichtbefolgung die Ausschlußklage zu gewärtigen sei (Hinweis auf Paragraph 50, Ziff. 5).

Paragraph 21. Hier ist unklar:

- a) ob dies nicht auch gelte, wenn *mehrere* Miteigentümer die Aufhebung verlangen und daher von den andern abzufinden sind. Wir nehmen an, es sei so gemeint, doch sollte dies deutlich gesagt werden;
- b) ob die Verbleibenden für das «entweder – oder» des letzten Absatzes die *Wahl* haben, oder ob im Streitfall der Richter die eine der beiden Modalitäten anordnet.

Paragraphen 44 und 51. Im Reglementsentwurf ist in den Paragraphen 44 und 51 der Hinweis auf das summarische respektive ordentliche Prozeßverfahren zu streichen, da das Bundeszivilrecht den Kantonen keine entsprechenden prozessualen Vorschriften macht, ein summarisches Verfahren nicht in allen kantonalen Zivilprozeßordnungen bekannt ist und jedenfalls kein geeignetes Kriterium dafür darstellt, welche prozessualen Schritte der Verwalter ohne Zustimmung der Mehrheit der Stockwerkeigentümer unternehmen kann.

Paragraph 45, Abs. 2. – Unseres Erachtens wäre eine analog zu Art. 260 SchKG zu treffende Lösung vorzuziehen: Jeder Stockwerkeigentümer kann sich den Anspruch der Gemeinschaft abtreten lassen. Vom Prozeßergebnis kann er seine Mehrbelastung und die Prozeßkosten abziehen, der Rest ist der Gemeinschaft abzuliefern. Das hätte den Vorteil, daß der Kläger die Streitsumme von vornherein kennt und daß er eher mit einer Deckung seiner Kosten rechnen kann.

C. Schlußfolgerungen

Das Postulat auf Einführung des Stockwerkeigentums – oder richtiger: des Wohnungs- und Geschäftsraum-Eigentums – wird heute, wie aus der im Bericht der Justizabteilung zitierten Literatur hervorgeht, von verschiedenen Kreisen erhoben. Man scheint weit hin davon überzeugt zu sein, daß dieses Institut eineseits wirksame Abhilfe gegen die Wohnungsnot bringen könne und andererseits seine Nachteile nicht so schwer wiegen, wie man zur Zeit der Einführung des ZGB angenommen hatte.

Man verweist dabei auf die im Ausland gemachten, bisher im allgemeinen positiven Erfahrungen. Indessen vermerkt auch der Bericht der Justizabteilung (S. 20 ff.), daß die wirtschaftlich-finanziellen wie auch die rechtstraditionellen und psychologischen Voraussetzungen in der Schweiz andere sind als in den fraglichen fremden Staaten. Das Stockwerkeigentum war weitgehend ein Kind der Not; es bestand nicht nur eine ausgeprägte Wohnungsnot, sondern auch ein Kapitalmangel, der spekulativen Auswüchsen entgegen-

stand. Außerdem waren die Bodenpreise damals im Ausland wesentlich tiefer, als sie bei uns heute sind.

Zudem erlaubt die relativ kurze Zeit, seit der im Ausland das Stockwerkeigentum *in der heutigen Form und Verbreitung* besteht, wohl noch kein schlüssiges Urteil über die dem Institut inherenten rechtlichen Schwierigkeiten und Streitigkeitsquellen. Diese dürften größtenteils erst zutage treten, wenn ein Gemeinschaftsbau ein gewisses Alter erreicht hat und größere, kostspielige Reparaturen erfordert.

Uebrigens gibt es nach geltendem schweizerischem Recht zulässige Institute, die ebenfalls auf eine dauernde Sicherung der eigenen Wohnung abzielen, insbesondere die Verbindung von Mieteigentum und Wohndienstbarkeit sowie die Mieter-AG. Diese haben während der letzten Jahrzehnte an Verbreitung gewonnen, und die mit ihnen gemachten Erfahrungen sind keineswegs negativ (vgl. *Sattiva*, *Recherches sur la propriété par étages*, S. 66 ff.; *Friedrich*, *Die Wiedereinführung des Stockwerkeigentums*, S. 40a ff.; *Flattet*, *La propriété par étages*, S. 655a ff. und 694 ff.). Zieht man dazu in Betracht, daß das neue Stockwerkeigentum die da und dort in seinen Gebrauch gesetzten allzu kühnen Hoffnungen auf das «Eigenheim» kaum wird erfüllen können, so darf man wohl festhalten, daß heute ein *objektives, dringendes* Bedürfnis nach dessen Einführung nicht besteht.

Wir sind daher der Ansicht, man sollte für eine solche Gesetzesrevision noch weitere Erfahrungen sammeln, die in der Schweiz mit den bisherigen Ersatzformen und der Erweiterung des Baurechts, im Ausland mit dem Stockwerkeigentum in seiner heutigen Form, gemacht werden. Um das Wohnungsproblem zu lösen, gibt es viel dringendere Aufgaben als die Einführung des Stockwerkeigentums. Im Hinblick auf die aktivere Bodenpolitik der Gemeinden ist unbedingt das *Baurecht auszubauen*. Aber auch die Fragen der Regionalplanung, der Förderung des Wohnungsbaues durch Finanzierungserleichterungen und Rationalisierung des Bauens sollten speditiv an die Hand genommen werden. Bald wird die Zahl der ins heiratsfähige Alter eintretenden jungen Leute wieder stark ansteigen. Wenigstens bei guter Konjunktur wird dies eine verstärkte Nachfrage nach Wohnraum auslösen. Der Bund sollte daher alles in seiner Macht Stehende vorkehren, damit der Wohnungsmarkt infolge dieser neuen Nachfragequelle nicht in chaotische Zustände abgleitet.

Abschließend weisen wir auch in diesem Zusammenhang auf die Mietzinskontrolle hin. Der Bundesrat übernimmt eine schwere Verantwortung nicht nur gegenüber der jungen Generation, sondern gegenüber dem ganzen Lande und der Wirtschaft, wenn er unmittelbar vor einem neuen starken Ansteigen der Wohnungsnachfrage den Abbau der Mietzinskontrolle befürwortet, es andererseits aber

unterläßt, den Bau gesunder und erschwinglicher Wohnungen durch geeignete Maßnahmen kräftig anzuregen.

Aehnlich wie in der Verteidigungs- und Landwirtschaftspolitik scheint uns auch in der Wirtschafts- und Wohnungspolitik *keine erkennbare langfristige Gesamtkonzeption* vorhanden zu sein. Im Interesse des ganzen Landes möchten wir wünschen, daß die Behörden mehr Konsequenz an den Tag legen und sich nicht auf unkoordinierte und teilweise doch wohl ungeeignete Einzelmaßnahmen beschränken.

Zehn Jahre IBFG

Wir übernehmen den nachfolgenden Artikel zum zehnjährigen Bestehen des IBFG den «Gewerkschaftlichen Monatsheften» des Deutschen Gewerkschaftsbundes. Hans Gottfurcht ist Generalsekretäradjunkt des IBFG.

I

Als am 7. Dezember 1949 auf der Londoner internationalen Gewerkschaftskonferenz die Gründung des Internationalen Bundes Freier Gewerkschaften (IBFG) vollzogen wurde, mischten sich in die Freude über die vollzogene Tat Zweifel, ob die neue Schöpfung von Bestand sein würde. Vier Jahre vor diesem Gründungstag war in Paris der Weltgewerkschaftsbund (WGB) aus der Taufe gehoben worden, und man verband damals mit jener Gründung die Hoffnung, daß nach dem gemeinsamen Sieg über den Faschismus Demokraten und Kommunisten gemeinsam den Frieden gestalten könnten. Vier Jahre hatten ausgereicht, um zu zeigen, daß die Weltbeherrschungspläne der Kommunisten sich auch auf das Machtstreben in der Gewerkschaftsinternationale ausdehnten. Die Warnung, die der britische Gewerkschaftsführer *Walter Citrine* 1945 ausgesprochen hatte, daß der Weltgewerkschaftsbund zerbrechen müsse, wenn man den Versuch mache, in Gesinnungsfragen mit Abstimmungsmehrheiten zu arbeiten, hatte sich als wahr erwiesen. Seine Theorie, daß man in Weltanschauungsfragen nur überzeugt, aber niemals überstimmt werden könne, wurde von den Kommunisten im Weltgewerkschaftsbund mißachtet, so daß die Gründung einer neuen freien Gewerkschaftsinternationale notwendig wurde.

Da hierbei der Versuch gemacht wurde, alle demokratischen Elemente zusammenzufassen, ohne Rücksicht auf die wirtschaftliche Struktur ihrer Länder, auf den Entwicklungsgrad ihrer sozialen Ordnung und auf das Ausmaß ihrer politischen Selbständigkeit oder Abhängigkeit, befürchteten die Besorgten, daß der IBFG nach kurzer Zeit an diesen Widersprüchen scheitern müsse. Man zweifelte daran, daß sich der Drang der Kolonialvölker nach Selbständigkeit im IBFG durchsetzen würde, angesichts der immer noch vor-