

# Probleme und Möglichkeiten des Wohneigentums

Autor(en): **Schnitter, Beate**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art**

Band (Jahr): **46 (1959)**

Heft 9: **Wohnbauten**

PDF erstellt am: **05.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-36017>

## **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.

## Probleme und Möglichkeiten des Wohnungseigentums

### *Die rechtlichen Grundlagen*

Das Wohnungseigentum ist eine alte Einrichtung, in vielen Staaten Europas durch Gesetzesrevisionen stets lebendig erhalten und den Erfahrungen und neuen Forderungen angepaßt. Die Vorteile des Wohnungseigentums rechtfertigen ein Bemühen um die beste Formulierung seiner Gesetzesgrundlage.

Das Wohnungseigentum oder Stockwerkseigentum setzt sich aus dem Sonder- und dem Miteigentum zusammen; beide sind unzertrennlich miteinander verbunden. Zum Miteigentum gehören: der Grund und Boden, alle Teile des Hauses, die für dessen Bestand und Sicherheit erforderlich sind (wie Außenmauern, Tragbalken, Dach), die Gegenstände, die zur Benützung des Sondereigentums erforderlich sind (wie Treppenhaus und Hauseingang). Zum Sondereigentum kann eine Wohnung, Keller- oder Estrichabteil gehören, Gartenanteil und Garage oder auch Büroräume.

Nach dem zweiten Weltkrieg hat das Wohnungseigentum in Frankreich, Italien, Deutschland, Österreich, auch in Belgien einen großen Aufschwung erfahren, da die damit verbundene Form der Finanzierung auch kleine Vermögen zum Wiederaufbau der zerstörten Wohngebiete beiziehen konnte. Hier war zum Sparen und zum Ansiedeln entwurzelter Menschen ein guter Antrieb gefunden: In Deutschland sind in den acht Jahren seit der Einführung des Wohnungseigentumsgesetzes 100000 Eigentumswohnungen geschaffen worden, in Österreich deren 15000.

Nun soll das Wohnungseigentum auch in der Schweiz wieder eingeführt werden. Nachdem Nationalrat Cottier im Frühjahr 1951 beim Bundesrat ein Postulat zugunsten der Wiedereinführung eingereicht hatte, das er mit den unbefriedigenden Verhältnissen auf dem Wohnungsmarkt begründete, als ferner im Frühjahr 1955 Nationalrat Meili eine Interpellation mit demselben Ziel einreichte, wurde Prof. Peter Liver (Bern) mit der Ausarbeitung eines Vorentwurfes für bundesrechtliche Bestimmungen über das Wohnungseigentum samt Motivbericht betraut.

Das Wohnungseigentum war im Zusammenhang mit der Einführung des ZGB im Jahre 1912 abgeschafft worden, einmal, weil es in seinen Bestimmungen der damaligen Gesellschaftsstruktur nicht gerecht wurde, ferner, weil es mit dem soeben eingeführten Grundbuch für unvereinbar gehalten wurde, und letztlich, weil es sich in der Praxis als unsinnig herausstellte (zum Beispiel waren die Bestimmungen über die Erbteilung dermaßen grotesk, daß es möglich war, einen Sechzehntel einer Wohnung zu besitzen oder gar ein einzelnes Zimmer, oft nur durch die fremden Zimmer der Wohnung zugänglich).

Die neuen Gesetzesgrundlagen, die heute den Kantonen und den interessierten Verbänden zur Vernehmlassung unterbreitet sind, sollen Situationen zu verhindern suchen, aus denen die alten Streitigkeiten entstanden waren. Der bereinigte Entwurf soll, wenn möglich, im Frühjahr 1960 vor der Bundesversammlung beraten werden.

Warum hat gerade jetzt das Wohnungseigentum in der Schweiz wieder größere Bedeutung erhalten? Einerseits verlangt das Problem der Wohnungsknappheit in den Städten

dringend nach neuen Lösungen. Das Wohnungseigentum weckt die Initiative des Einzelnen zum Bauen, indem seine auch kleinen Ersparnisse bei der Finanzierung eingesetzt werden können. Den Schweizer dürfte die recht sichere Geldanlage interessieren, die ihm die eigene Wohnung bietet und garantiert. Auch besteht für ihn die Aussicht, nach zwanzig Jahren regelmäßigen Entrichtens der Zinsen die Fremdkapitalien abbezahlt zu haben, somit unbelasteter Besitzer seiner Wohnung zu sein und vor allem für sich selbst durch Zinsendienst einen Wert geschaffen zu haben. Aber es sind auch andere Argumente anzuführen, die für die Einführung des Wohnungseigentums sprechen.

### *Psychologische Aspekte*

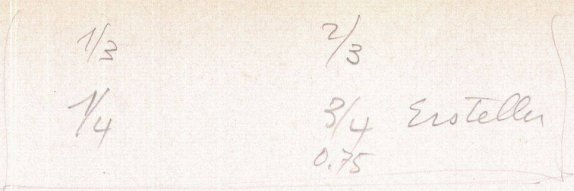
Ein wichtiges Argument bildet die Verstärkung der Schweiz. Einzelne Personen und ganze Familien ziehen aus der traditionsgebundenen Dorfgemeinschaft oder von ihrem väterlichen Bauernhof weg in die Stadt, am häufigsten in eine Mietwohnung mit anonymem Charakter, eintöniger Umgebung und meist unbekanntem Hausbesitzer. Der Mieterschutz hilft den auf billige Wohnungen Angewiesenen zum Teil, sich an die eroberte Mietwohnung zu klammern. Was geschieht jedoch, wenn die Anforderungen, die der Mieter selbst stellt, sich ändern? Wenn zum Beispiel die Familie durch Kinderzuwachs sich vergrößert oder weitere Familienglieder zuziehen möchten? Eine neue Wohnung muß gesucht werden, und wenn diese endlich gefunden ist, bedeutet es: Wegzug aus dem Quartier, an das man sich einigermaßen gewöhnt hat, oft einen längeren Weg zum Arbeitsplatz, Abschied von den Schulkameraden, von den vertrauten Spielplätzen; es verlangt neuen Kontakt in einer neuen, ebenso anonymen Umgebung. Darf von derartigem Nomadentum je eine Stetigkeit, ein Beitrag zu einem «Quartiergeist» erwartet werden?

Diese Frage kann durch das Wohnungseigentum gelöst werden. Die eigene Wohnung sichert den Verbleib an einem und demselben Ort für Jahre und damit das Verwurzen im Quartier. Es entsteht eine Kontinuität, in der sich ein dichtes Leben herausbilden kann, geschaffen durch gemeinsame Erinnerungen und Erlebnisse. Und nach typisch schweizerischer Tradition liegt hier der Kern zu der kleinen politischen Einheit, in der die Probleme der Gestaltung und der politischen Interessen des Quartiers in demokratischem Gespräch vorgetragen werden, die Grundeinheit, auf deren Vielfalt unser demokratisches System aufgebaut ist.

### *Wirtschaftliche und finanzielle Auswirkungen*

Bauland auf Stadtgebiet ist heute eine Rarität geworden. Diese Rarität wird mit sehr hohen Preisen bezahlt, die sich auf das Baubudget und weiter auf die Mietzinse belastend auswirken. Der Mittelstand wird in den Städten und deren unmittelbarer Umgebung vom Hausbesitz und damit von Grund und Boden verdrängt. Der Wegzug in die Außengemeinden ruft nicht nur zusätzliche Verkehrsprobleme hervor, es sind vor allem die bekannten, für die betroffenen Außengemeinden fast unlösbaren Probleme der «Schlafstädte» zu bewältigen. Es ist somit nicht mehr eine Frage der persönlichen Lebenseinstellung, ob der Wohnsitz in der Stadt oder in einer Außengemeinde gewählt wird. Der Bodenpreis wird jedoch erträglicher, sobald er sich im System des Wohnungseigentums auf die Anzahl der Miteigentümer verteilt.

Erwähnt wurde bereits, daß die Wohnung eine der inflations sichersten Sachwertanlagen ist und daß es möglich ist, ein eigenes Vermögen auf dem Zinsenwege aufzubauen bei Entrichten regelmäßiger Zinsbeiträge, die einen normalen Mietzins nicht übersteigen. Dieses letztere ist möglich, da die Risiko- und Gewinnansprüche des Hauseigentümers wegfallen. Auch profitiert der Wohnungseigentümer selbst von der schleichenden Geldentwertung.



In Zahlen kann dies auch folgendermaßen ausgedrückt werden; angenommen ein Normalfall in Zürich, wo die Erstellungskosten sich wie folgt zusammensetzen:

$\frac{1}{3}$  Eigenkapital 33% Fremdkapital 67%  $\frac{2}{3}$   
 $\frac{1}{3}$  Landkosten 34% Baukosten 66% =  $\frac{2}{3}$   
 Bei der Mietwohnung muß die jährliche Nettomiete (ohne Heizung und Treppenhausreinigung) 6% der Erstellungskosten = Bruttorendite betragen. Die Verteilung der Bruttorendite stellt sich folgendermaßen

Abschreibung  
 = 0,5 % der Baukosten =  $0,5 \times 0,66 =$  rund 0,35%

Unterhalt  
 (Verwaltung, Versicherung, Gebühren)  
 = 1,25% der Baukosten =  $1,25 \times 0,66 =$  rund 0,85%

Fremdkapitalverzinsung  $3,75 \times 0,66$   
 = 3,75% der Baukosten =  $3,75 \times 0,67 =$  rund 2,5 %  $10, 100\%$

Eigenkapitalverzinsung  
 = 7,0 % der Baukosten =  $7,0 \times 0,33 =$  rund 2,3 %  
 6 %

wobei für die Eigenkapitalverzinsung 4% Zins und 3% Risikoanteil für Mietausfall und Wohnungsleerstand eingesetzt werden.

Bei der Eigentumswohnung sind anfangs die Kosten der Abschreibung, des Unterhalts und der Fremdkapitalverzinsung gleich. Bei der Eigenkapitalverzinsung fällt der Risikoanteil weg:

Abschreibung	0,35%
Unterhalt	0,85%
Fremdkapital	2,5 %
Eigenkapital (3,75 × 0,33): wie Sparkassen + ½%	1,25%
	5 %

Der Aufwand für die Wohnung im Eigentum verbilligt sich somit gegenüber der Wohnung im Mietverhältnis um rund 16% der Miete. Bei Inrechnungstellung der stetigen Geldentwertung (rund 1,5% pro Jahr) wird sich eine zusätzliche Verminderung für den Wohnungsaufwand um 25% einstellen. Die Verbilligung beträgt dann total 25% + 16% = 41% der Miete.

Es ist aber für den voll arbeitsfähigen Besitzer der Eigentumswohnung empfehlenswert, die Eigenkapitalverzinsung und den Minderaufwand für seine Wohnung zur Rückzahlung der Fremdkapitalien zu verwenden.

Amortisation	0,35%
Eigenkapital	1,25%
Aufwandsdifferenz	1,0 %
	2,6 % zur Rückzahlung frei.

Der Unterhalt ist noch stets gewährleistet. Das zurückbezahlte Geld muß nicht mehr verzinst werden. Bei dieser Amortisationsquote ist die Fremdkapitalschuld nach etwa 18 Jahren getilgt. Die Kapitalverzinsung und die Amortisation fallen weg. Es verbleiben 0,85% der Erstellungskosten als Unterhalt (ohne Heizung). Bei Inrechnungstellung der Inflation verkürzt sich die Amortisationsdauer.

**Einfluß auf die Architektur**

Welche Auswirkungen haben nun die Anforderungen des Wohnungseigentums auf die architektonische Gestaltung? Die vornehmlichste Forderung ist die Anpassungsfähigkeit des Grundrisses an die wechselnden Ansprüche des Wohnungseigentümers bei entsprechender Wohnungsgröße. Fest eingebaut sind leitungsgebundene Teile der Wohnung: Küche und Bad (eventuell sogar Waschküche, Etagenheizung,

«utility room»). Um diesen Grundstock gliedern sich Wohn- und Eßplatz logisch an, abhängig noch von Zugänglichkeit und Besonnung, geschützt vor Einblick, womöglich erweitert durch den Außenraum, den Etagegarten, der mit Vorteil für die Bepflanzung eine 1½- oder 2stöckige Raumhöhe besitzt. Die Schlafräume sollten beliebig unterteilbar und ausbaufähig sein. Ebenso sollte im gewünschten Zeitpunkt zur Entlastung ein Teil der Wohnung als selbständige Einheit abgetrennt werden können. Denkbar ist auch die Kombination zweier selbständiger Wohnungen, die, miteinander verbunden, der erweiterten Familie, getrennt, zwei selbständigen Familien dienen können (Alterswohnung).

Hauptleitungen, die als Miteigentum angesehen werden, sollten in kontrollierbaren Schächten außerhalb der Wohnung geführt werden. Keller und Estrichräume, der Wohnung zugeteilt, sollten unmittelbar zugänglich und deutlich abgegrenzt sein. Die Schallisolation ist zwischen den verschiedenen Wohnungen sorgfältigst auszubilden. Um dem Gefühl der Vermassung entgegenzuwirken, ist es wünschenswert, daß pro Etage nur wenige Wohnungen an ein gleiches Treppenhaus angeschlossen werden.

Auf dieser Basis ließen sich Programme für Wohnungen durchführen, die von den verschiedensten sozialen Schichten gestellt werden, nämlich vom sozialen Wohnungsbau bis zum «Einfamilienhaus auf der Etage». Bei Wohnbaugesellschaften und Mieteraktiengesellschaften bleibt hingegen Grund und Boden Besitz der Gesellschaft; es ist also niemals ein persönliches Eigentum an einer Wohnung möglich.

Von Kritikern wird in der Einführung des Wohnungseigentums eine Quelle für neue Streitigkeiten gewittert, zum Beispiel bei der Erbteilung. Für diesen Fall kann im Gesetz vorgeschrieben werden, daß bei Erbfall die Eigentumswohnung bei mehreren Anwärtern nur von einem Erben übernommen werden darf; bei Uneinigkeit nimmt das Gericht die Versteigerung vor (Österreich). Bei Streitigkeiten, die aus dem Miteigentum entstehen, ist der Verwalter zuständig, der sich wiederum auf strenge Reglemente sowie auf die Gesetze berufen kann. Einem Störenfried kann in schwerwiegenden Fällen durch Mehrheitsbeschluß sogar die Wohnung entzogen werden (Deutschland, Österreich). Der Unterhalt des Miteigentums wird durch den Fonds für Reparaturen garantiert, der durch jährliche anteilmäßige Beiträge der Wohnungseigentümer gespeist wird. Bauliche Veränderungen dürfen gestützt auf Mehrheitsbeschluß durchgeführt werden, sofern diese die Rechte der Nichtzustimmenden nicht beeinträchtigen. Diesen letzteren, die auch keinen Beitrag an die Kosten leisten, wird die Nutzung der Einrichtung (zum Beispiel Lift) untersagt. Kosten und Lasten verteilen sich auf die Höhe des Miteigentumsanteils jedes Wohnungseigentümers.

Im Herbst 1955 wurde der Schweizerische Verein für Wohnungseigentum (Verein zur Förderung des Eigentums an Wohnungen und Geschäftsräumen in der Schweiz) gegründet. Der Verein setzt sich zum Ziel, die gesetzliche Einführung des Wohnungseigentums zu fördern, die Bevölkerung auf diese Form des Wohnens aufmerksam zu machen, auch Wohnungen und Geschäftsräume zum Kauf bereitzustellen. Frau Dr. Tina Peter-Rüetschi hat in einer höchst lesenswerten, juristisch präzise formulierten Broschüre, «Für ein Eigentum an Wohnungen und Geschäftsräumen in der Schweiz», erschienen bei Schulthess & Co. AG, Zürich 1958, das Problem grundlegend beleuchtet.