

Heimstättenrecht

Autor(en): **Grossmann, Hans**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen**

Band (Jahr): **2 (1927)**

Heft 6

PDF erstellt am: **11.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100225>

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.

SCHWEIZERISCHE ZEITSCHRIFT FÜR WOHNUNGSWESEN

REVUE SUISSE DE L'HABITATION

ORGAN DES SCHWEIZ. VERBANDES FÜR WOHNUNGSWESEN UND WOHNUNGSREFORM
ORGANE DE L'UNION SUISSE POUR L'AMÉLIORATION DU LOGEMENT

ABONNEMENT Fr. 5.—

Für das Ausland Fr. 7.50 — Pour l'étranger frs. 7.50

Erscheint monatlich einmal.

Paratt une fois par mois

Redaktion und Verlag:

Neuland Verlag A.-G. Zürich, Bäckerstr. 38

Telephon: Selnau 13.44

Postcheck VIII/8651

Erhebung über die Bau- und Wohngenossenschaften der Schweiz

Gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 25. April 1927 in Biel soll eine Erhebung über die sämtlichen Baugenossenschaften der Schweiz (gemeinnützige und andere) durchgeführt werden. Wir ersuchen daher alle Sektionen, Genossenschaften und Einzelpersonen, uns folgende Angaben über die Ihnen bekannten Genossenschaften zu machen:

- 1) Name und Sitz der Genossenschaft,
- 2) Name und Adresse des Präsidenten und Aktuars oder Sekretärs (Postadresse).
- 3) Zustellung der Statuten in 3 Exemplaren und des letzten Jahresberichtes in 1 Exemplar.
- 4) Anzahl der erstellten Häuser und Wohnungen.

Die Erhebung soll rasch durchgeführt werden, damit die Ergebnisse in dem vom Neuland-Verlag vorgesehenen «Schweizerischen Kalender für Wohnungswesen» pro 1928 veröffentlicht werden kann.

Die Antworten sind bis **15. Juli 1927** an Herrn **Jos. Irniger**, Mitglied des Zentralvorstandes, **Zeunerstr. 5 in Zürich 6**, zu senden.

Wir bitten jeden Genossenschafter und Interessenten, uns die Namen aller ihm bekannten Bau- und Wohngenossenschaften in der Schweiz mitzuteilen.

Der Zentralvorstand.

HEIMSTÄTTENRECHT

Von Dr. jur. HANS GROSSMANN, Höngg-Zürich

Mit dem Erlass des schweizerischen Zivilgesetzbuches wurde ein Rechtsinstitut auf Schweizerboden verpflanzt, das den Wirtschaftskrisen der ersten Hälfte des vorigen Jahrhunderts in Nordamerika entsprungen ist und vorher nirgends in Europa festen Fuss gefasst hat: die Heimstätte. Das Heimstättenrecht erstrebt eine Aenderung der heutigen zivilrechtlichen Bestimmungen über die Veräusserung, Vererbung und Verschuldung von Grundeigentum, um dem Heimstatter ein dauerndes Heim als Grundlage eines glücklichen Familienlebens zu sichern. Das Charakteristische des Heimstättenrechts liegt darin, dass es die Heimstätte den Zugriffen der Gläubiger entzieht. Wie bisher das Bett unter dem Leibe soll dem Schuldner das Dach über dem Haupte nicht weggenommen werden. Das Heimstättenrecht bringt somit eine grosszügige Erweiterung der Kompetenzstücke, des Notbedarfs. Wenn der Heimstatter zahlungsunfähig wird, kann, da eine Zwangsvollstreckung gegenüber einer Heimstätte ausgeschlossen ist, nur eine Zwangsverwaltung eintreten.

Der Umfang der einzelnen Heimstätte ist begrenzt. Sie darf nicht grösser sein als erforderlich ist, um einer Familie ohne Rücksicht auf die grundpfandliche Belastung oder auf das sonstige Vermögen des Eigentümers ihren ordentlichen Unterhalt zu gewähren oder ihr als Wohnung zu dienen.

Für die Errichtung der Heimstätte ist ein besonderes Verfahren vorgesehen, bei dem eine amtliche Auskündigung erfolgt, durch die Jedermann, der ein Interesse daran hat, Gelegenheit geboten wird, seine Ein-

sprachen gegen die Errichtung der Heimstätte geltend zu machen.

Die Heimstätte muss von ihrem Eigentümer selbst bewohnt oder bewirtschaftet werden. Die Veräusserung der Heimstätte als solche ist ausgeschlossen. Die Veräusserung der Heimstättenliegenschaft ist erst nach Aufhebung der Heimstätte möglich. Die Heimstätte kann nach dem Tode des Eigentümers nur durch Verfügung von Todes wegen fortgesetzt werden. Ist die Heimstätte errichtet, so darf sie nicht mehr mit Grundpfändern belastet werden. Der Heimstatter kann verpflichtet werden, in Not geratene Blutsverwandte in die Heimstätte aufzunehmen.

Der Bund hat sich damit begnügt, einige allgemeine Regeln, von denen die hauptsächlichsten soeben erwähnt worden sind, aufzustellen, die dieser Institution einen einheitlichen Grundcharakter aufprägen sollen. Die Ausichten der Heimstätte werden davon abhängen, wie die Lücken von den Kantonen ausgefüllt werden, denn die nähere Ausgestaltung ist ganz den Kantonen überlassen. Diese erlassen auch die notwendigen Verfahrensvorschriften. Die von den Kantonen aufgestellten Vorschriften unterliegen jedoch der Genehmigung des Bundesrates.

In ihren Einführungsgesetzen zum Z. G. B. haben die meisten Kantone der Heimstätte ihr Wohlwollen erwiesen. Jedoch ist das Inkrafttreten des Heimstättenrechts zum Teil vom Erlasse besonderer Vorschriften abhängig gemacht worden. Zugelassen ist die Heimstätte in den Kantonen: Aargau, Appenzell-Ausserrhoden und Innerrhoden, Baselland, Bern, Freiburg, Graubünden, Nidwal-

den, St. Gallen, Schaffhausen, Schwyz, Solothurn, Thurgau, Tessin und Uri. Einzig der Kanton St. Gallen hat am 26. Dezember 1911 eine ausführliche «Verordnung über die Heimstätten» erlassen. Einige Kantone verhalten sich zum vorneherein ablehnend, indem sie die Heimstätte nicht erwähnen, wie: Genf, Glarus, Luzern, Neuenburg, Obwalden, Waadt, Zug und Zürich, oder sie sogar überflüssigerweise ausdrücklich verbieten, wie Baselstadt.

Gegen die heutige Regelung des Heimstättenrechts wurde vor allem geltend gemacht, dass verschuldete Grundbesitzer niemals an die Errichtung einer Heimstätte werden denken können, weil die Gläubiger, namentlich die Grundpfandgläubiger, die Begründung durch ihren Einspruch verhindern werden, und dass daher nur unverschuldete, in günstigen Verhältnissen lebende Grundbesitzer, Begründer von Heimstätten sein können, dass aber diese von dem Institute nur selten Gebrauch machen werden, weil sie sich in ihrem Besitze geborgen fühlen und ihre Verfügungsfreiheit keine lästige Schranke setzen wollen. Wenn man jedoch ernsthaft daran ginge, Heimstätten zu errichten, dürften sich die Schwierigkeiten, die in der heutigen gesetzlichen Regelung liegen, überwinden lassen.

Die Bestrebungen der staatlichen, kommunalen und gemeinnützigen Wohnungspolitik haben sich bis heute in der Schweiz nie des Heimstättenrechts bedient. Doch könnte gerade das Heimstättenrecht zu einem zweckdienlichen Mittel zur Förderung dieser Bestrebungen dienen, indem Staat, Gemeinden und gemeinnützige Baugesellschaften als Gründer von Heimstätten auftreten. Dass dies möglich wäre, zeigt die Entwicklung des Heimstättenrechts in Deutschland.

* * *

In Deutschland wurde der Erlass eines Reichsheimstättengesetzes immer und immer wieder gefordert. Die während des Krieges verminderte Bautätigkeit und die dadurch verursachte Wohnungsnot, sowie der Gedanke, den heimkehrenden Kriegern eine Existenz zu sichern, verlieh der Heimstättenbewegung neue Kraft. Mit Unterstützung des Reiches und der Bundesstaaten gedachte man, Wohn- und Wirtschaftsheimstätten zu schaffen. Diese Bestrebungen wurden besonders durch den Bund deutscher Bodenreformer gefördert. Zunächst haben einzelne Länder ein besonderes Heimstättenrecht ins Leben gerufen. (Braunschweig und Anhalt 1918, Sachsen-Meiningen 1919).

Am 10. Mai 1920 wurde das Reichsheimstättengesetz erlassen. Die neue Rechtsform der Heimstätte zu gestalten, hatte sich dieses Gesetz zur Aufgabe gestellt. Es beschränkt sich jedoch darauf die grossen Richtlinien anzugeben, die es den einzelnen Ländern ermöglichen sollen, durch landesrechtliche Normen dem Heimstättenrecht zum Durchbruch zu verhelfen. Wohl hatte die Reichsregierung die Kompetenz, mit Zustimmung der Bundesstaaten Vorschriften zur Einführung des Gesetzes zu erlassen. Als man jedoch mit dem Erlass solcher Vorschriften zögerte, sind die Einzelstaaten dazu übergegangen, eigene Ausführungsgesetze in Kraft zu setzen. (Sachsen, Thüringen, Bayern und Baden 1921, Hamburg 1923, Preussen 1924).

Das Besondere der Reichsheimstätte liegt darin, dass einem Dritten, dem Ausgeber, bestimmte Rechte zukommen, die einen zweckentsprechenden Gebrauch der Heimstätte sichern und eine ungesunde Ausbeutung der Heimstätte als Spekulationsobjekt verhindern sollen. Dem Ausgeber räumt das Reichsheimstättengesetz einen weitgehenden, vielfach Ausschlag gebenden Einfluss auf das Schicksal der Heimstätte ein. Er ist geradezu der Träger des ganzen deutschen Heimstättenwesens. Diese weitreichenden Kompetenzen veranlassten den Gesetzgeber, die Rechte eines Ausgebers nur dem Reich, den Ländern,

den Gemeinden und Gemeindeverbänden zukommen zu lassen. Weiteren öffentlichrechtlichen Verbänden kann die Befugnis zur Ausgabe von Heimstätten nur durch die oberste Landesbehörde verliehen werden.

Der Ausgeber hat bei jedem Grundstückswechsel ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Daneben besitzt er einen Heimfallanspruch, womit er die Heimstätte dann, wenn der Eigentümer sie nicht dauernd bewohnt oder bewirtschaftet, oder wenn er grobe Misswirtschaft treibt, an sich zieht. Uebt nun aber der Ausgeber sein Vorkaufsrecht oder seinen Heimfallanspruch aus, so hat er nicht etwa den Preis zu bezahlen, die ihm die gegenwärtigen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt diktieren, sondern nur denjenigen Betrag, der sich aus dem Bodenwert zur Zeit der Errichtung der Heimstätte unter Hinzurechnung des noch vorhandenen Wertes der Gebäude und etwaiger Verbesserungen ergibt. Ein allfälliger Minderwert ist zu berücksichtigen.

Eine weitere äusserst wichtige Befugnis des Ausgebers findet sich in der Bestimmung, dass die hypothekarische Belastung der Heimstätte der Zustimmung des Ausgebers bedarf. Zur Erhaltung der Heimstätte wird sodann der weitere Grundsatz aufgestellt, dass Hypotheken und Grundschulden nur in der Form von unkündbaren Tilgungsschulden bestellt werden können. Zur Eintragung einer Hypothek oder Grundschuld muss der Ausgeber seine Zustimmung geben, wenn die Aufnahme mit den Regeln einer ordnungsmässigen Wirtschaft vereinbar ist und erfolgt zur Tilgung von Erwerbs-, Herstellungs- oder Einrichtungskosten, für Verwendungen zur Verbesserungen der Heimstätte und zur Abfindung von Miterben.

Weiter ist die Zustimmung des Ausgebers erforderlich für Vergrösserungen und Verkleinerungen der Heimstätte.

Diesen Eigentumsbeschränkungen stehen als Ausgleich bestimmte Vorteile für den Heimstatter gegenüber. So kann vor allem wegen persönlicher Schulden keine Zwangsvollstreckung erfolgen. Diese kann nur eingeleitet werden wegen eines Anspruchs aus einer Hypothek oder Grundschuld oder einer sonstigen im Grundbuch eingetragenen Belastung. Namentlich bringt das Reichsheimstättengesetz dem Heimstatter für alle zur Begründung und Vergrösserung von Heimstätten erforderlichen Geschäfte und Handlungen eine weitgehende Befreiung von allen Gebühren, Stempelabgaben und Steuern des Reichs, der Länder und sonstiger öffentlichrechtlicher Körperschaften. Wenn eine Heimstätte zwischen nahen Verwandten unter Lebenden oder von Todes wegen übertragen wird, findet eine Ermässigung aller Gebühren, Stempelabgaben und Steuern des Reiches auf die Hälfte statt. Die Länder oder sonstige öffentlichrechtliche Körperschaften können diese Abgaben noch weiter reduzieren.

Die praktische gesetzgeberische Lösung des Heimstättenproblems in Deutschland hat dort Grundlagen geschaffen, auf denen die kommunalen und gemeinnützigen Körperschaften eine segensreiche Tätigkeit fortsetzen.

* * *

Die hohe Bedeutung eines eigenen Heims ist schon von jeher gewürdigt worden. Die alte Idee, ein eigenes Heim auf eigener Scholle zu besitzen, und die Flucht vor der Mietskaserne, sind in der Heimstättenbewegung enthalten. Gerade durch die Ausgestaltung des Heimstättenrechts könnte eine dauernde Organisation geschaffen werden, die es Kantonen und Gemeinden ermöglicht, mit der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues auf gemeinsamer Basis fortzufahren. Ist einmal eine kantonale Verordnung über die Heimstätten in Kraft, so bietet die Eintragung der unterstützten Bauten als Heimstätten im Grundbuch Gewähr dafür, dass die von Kanton und Gemeinden aufgewendeten Mittel dem

schönen und nützlichen Zwecke, dem Familienleben von Mithürgern durch ein vor Krisen geschütztes dauerndes Heim eine kräftige Stütze zu bieten, nicht entfremdet werden. Zum Schlusse seien noch die folgenden Worte der Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zu einem Gesetzentwurf, enthaltend das schweizerische Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1904, (auf Seite 45) erwähnt:

Zur Geschäfts- und Rechnungsprüfung in Baugenossenschaften

Karl Straub, Zürich

In der Organisation einer Genossenschaft spielt eine Hauptrolle die Ausscheidung der Kompetenzen der verschiedenen Genossenschaftsorgane. Manche Missverständnisse und Unstimmigkeiten könnten vermieden werden, wenn Pflichten und Rechte jeder einzelnen Stelle genau umschrieben würden. Das gilt vor allem auch für die wichtigen Funktionen einer Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission, wie sie in allen soliden Genossenschaften üblich ist. Die Prüfungsstelle als Organ der Generalversammlung vertritt die Gesamtheit der Mitglieder, denen es unmöglich wäre, die Geschäftsführung ihres Vorstandes zu überprüfen. Die Verantwortlichkeit der Kommission ist also eine sehr grosse. Umso wichtiger ist es, dass ihr auch die notwendigen Kompetenzen eingeräumt werden und ihre Pflichten möglichst genau umschrieben werden. Nur so wird sie ihrer Aufgabe gerecht werden können, nur so wird die Gesamtheit der Mitglieder in der Lage sein, sich selbst ein Urteil zu bilden über die Güte oder die Mangelhaftigkeit der Arbeit der leitenden Genossenschaftsorgane.

Wir möchten darum nachfolgend den Entwurf eines Reglementes für eine Prüfungskommission zur Diskussion stellen. Mögen sich unsere Genossenschafter darüber äussern, damit vielleicht im Laufe der Diskussion sich ein Musterreglement herauskristallisieren kann.

REGLEMENT

für die Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission Organisation.

Von der Generalversammlung der Genossenschaft wird gemäss Art. 14 und 20 der Statuten eine Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission von wenigstens 5 Mitgliedern und auf die Dauer von 1 Jahr gewählt.

Die Mitglieder der Kommission sind wiederwählbar.

Mitglied der Kommission ist ausserdem von amteswegen ein durch die städtischen Behörden zu bezeichnender Vertreter der Stadt.

Die Kommission konstituiert sich selbst und verteilt die Prüfungsarbeit nach Gutfinden unter ihre einzelnen Mitglieder. Der Verteilungsplan ist den Genossenschaftsbehörden bekannt zu geben.

Zu gültiger Beschlussfassung ist die Anwesenheit von mindestens 3 Mitgliedern erforderlich.

Die Kommission übt ihre Funktionen ehrenamtlich aus.

2. Pflichten.

Der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission (GRPK) obliegt gemäss Statuten die Prüfung der gesamten Geschäftsführung und insbesondere des Rechnungswesens zuhanden der Generalversammlung. Die GRPK ist direkt der Generalversammlung unterstellt und dieser verantwortlich. Sie hat ihr zweimal im Jahre Bericht abzulegen über den Gang der Geschäfte und den Stand des Rechnungswesens. Die Prüfungsbefunde und eventuellen Anträge der Kommission sind mindestens 14 Tage vor der jeweiligen Generalversammlung dem Vorstand schriftlich einzureichen.

Die Prüfung des Rechnungswesens, verbunden mit mehrmaligen, unangemeldeten Kassastürzen, soll periodisch erfolgen.

Nach Fertigstellung des Jahresabschlusses ist eine genaue Prüfung der Bilanz vorzunehmen, die sich auf die formelle Richtigkeit derselben sowohl als auch auf ihre Struktur erstrecken soll.

«Die Heimstätten fügt der Entwurf in die Ordnung des Familienvermögens ein, um den Kantonen die Möglichkeit zu sichern, für ihre soziale Tätigkeit sich des Mittels zu bedienen, das namentlich für Wohnungsgenossenschaften, Bauvereine, städtische oder kantonale Unternehmungen mit Gründung von Arbeiterquartieren u. a. m. einen guten Erfolg verspricht.»

Stellt die Kommission Unregelmässigkeiten oder eine Gefährdung der genossenschaftlichen Tätigkeit fest, so trifft sie von sich aus die erforderlichen Massnahmen (Intervention bei den Genossenschaftsbehörden, Einberufung der Generalversammlung, Intervention bei den städtischen Behörden).

Die Mitglieder der GRPK sind verpflichtet, an den Sitzungen der Kommission teilzunehmen. Bei Verhinderung ist dem Präsidenten der Kommission Mitteilung zu machen.

5. Rechte.

Der Kommission sind zwecks Erfüllung ihrer Pflichten alle von ihr einverlangten Akten, Protokolle, Bücher etc. vorzulegen und Auskünfte zu geben. Insbesondere sollen ihr monatliche Uebersichten über den Geldverkehr, sowie Rohbilanz mit den von ihr verlangten Details und bereinigte Bilanz zu gestellt werden. Ebenso werden ihr je eine Kopie der Protokolle des Zentralvorstandes und der Geschäftsleitung tunlichst innert 8 Tagen nach gehabter Sitzung eingehändigt, desgleichen die für die einzelnen Kommissionen ausgearbeiteten Reglemente und allfällige Aenderungen derselben.

Die Mitglieder der GRPK haben zu allen Sitzungen des Zentralvorstandes ungehinderten Zutritt und beratende Stimme. Von allen derartigen Sitzungen ist ihnen deshalb unter Mitteilung der Traktanden Kenntnis zu geben.

Auf Verlangen der GRPK muss ihr Gelegenheit geboten werden, Berichte oder Anträge ihrerseits innert 14 Tagen nach Einreichung derselben in den zuständigen Genossenschaftsbehörden vorzubringen und mündlich zu begründen.

Zu den Sitzungen der Genossenschaftsbehörden, in denen Jahresrechnung und Bilanz beraten und über die Verwendung des Betriebsüberschusses beschlossen wird, ist die GRPK einzuladen.

4. Schlussbestimmung.

Dieses Reglement tritt sofort nach seiner Annahme in Kraft und ist jeweils jedem neuen Mitglied der Genossenschaftsbehörden und der GRPK, sowie den Angestellten der Genossenschaft einzuhändigen. Das Reglement kann jederzeit von einer ordentlichen oder ausserordentlichen Generalversammlung revidiert werden, sofern das Traktandum ordnungsgemäss bekannt gegeben worden ist.

Radio und Stehlampen, eine Warnung!

Wie oft setzt sich der Radiohörer, das Kopftelephon umgehängt, unter seine Steh- oder Ständerlampe, um seine Zeitung mit Musikbegleitung studieren zu können. Ist er damit fertig, so sucht er vielleicht nach einer andern Sendestation, dreht dabei den Einstellknopf mit der einen Hand und schaltet mit der andern Hand durch Ziehen an der bekannten kleinen Zugkette die Stehlampe aus, weil er sie nicht mehr braucht. Berührt man in solchen Fällen mit der den Radioapparat bedienenden Hand die Erdklemme oder die bei modernen Empfängern häufig geerdete Schaltplatte, so erhält man unter Umständen einen recht unangenehmen elektrischen Schlag. Der Nichtfachmann wird sich das nicht erklären können und deshalb vielleicht dieselbe Erscheinung zweier- oder dreimal erleben. Die Ursache liegt darin, dass bei sehr vielen Steh- und Ständerlampen, deren Schalter durch Kettenzüge betätigt werden, die Ketten nicht isoliert sind. Besteht dann in dem betreffenden Leitungsnetz zufällig ein Erdschluss, so kann durch die Kette ein Stromübergang auf den Berührenden erfolgen, wenn er gleichzeitig eine Wasserleitung, eine Zentralheizung oder die «Erde» des Radioapparates berührt. Wer diese Erfahrung macht, tut gut daran, die Kettenzüge seiner Stehlampe gleich durch einen Fachmann isolieren zu lassen, um so der immerhin bestehenden Möglichkeit eines Unfalls vorzubeugen.