

# Das missachtete Vorkaufsrecht

Autor(en): **C.Kr.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **25 (1950)**

Heft 8

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102211>

## **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.

ergänzen anhand eines inhaltsreichen Vortrages, dessen Manuskript mir der Direktor des Housing Department beim Londoner County Council, Mr. Walker, freundlichst zur Verfügung stellte.

Bereits der Housing Act von 1930 hatte für den Bau von Kleinwohnungen für alte Leute staatliche Darlehen bis zur Höhe von zwei Dritteln der Bausumme vorgesehen (in sehr erfreulichem Gegensatz zur Schweiz!). Ohne Verzug bereitete der Londoner County Council den Bau solcher Kleinwohnungen vor. Im Jahre 1944 kam dieselbe Behörde nach sorgfältigen Studien erneut zu der Ueberzeugung, daß das Problem der Alterswohnungen «nicht gelöst werden könne durch die Errichtung besonderer Alterssiedlungen. Die alten Leute lieben zwar Frieden und Ruhe, aber zugleich wollen sie in Berührung mit dem Leben bleiben, jüngere Leute und Kinder sehen und sprechen.» Demgemäß wurden mehrere hundert Ein- und Zweizimmerwohnungen in *allgemeine Wohnkolonien eingebaut*... Von einer vor 1930 errichteten Alterssiedlung mit 360 Ein- und Zweizimmer-Cottages (also keinen Hochhäusern!) in Whiteley Park hingegen sagt Mr. Walker, sie sei zwar in schönster Lage von Surrey, aber obwohl alles Erdenkliche getan worden war, den Bewohnern den Aufenthalt so angenehm wie möglich zu machen, sei die Anlage als Vorbild für heute abzulehnen; denn sie habe «the great demerit of segregating the old people from the rest of the community».

Und wie London bemühen sich manche andere englische und schottische Gemeinwesen um die *Streuung* der Alterswohnungen. Das geht unter anderem aus dem genannten Handbuche «Age is Opportunity» hervor. Dort sind einige Lagepläne von allgemeinen Wohnkolonien mit eingefügten Alterswohnungen mitgeteilt; zum Beispiel auf Tafel XXI in zweigeschossigen Bauten (Parterre und ein Obergeschoß), auf Tafel I zu ebener Erde von Hochbauten (nirgends in vierten Stockwerken, wie es das Projekt der Zürcher Alterskaserne ohne Lift vorsieht!). In demselben Handbuche heißt es auf Seite 52: «Es ist *wesentlich*, daß alte Leute nicht von der übrigen Bevölkerung getrennt werden und daß ihre Wohnungen should be included as part of the general housing. So wird das Gefühl der Einsamkeit und Isolierung vermieden, an dem die Alten oft leiden. Es ist ein Fehler, Alterswohnungen alle miteinander um einen Platz oder in eine besondere Sackgasse zu legen, weil das Kommen und Gehen der jüngeren Nachbarn eine Quelle großen Interesses für die Betagten ist.» Die Baupläne sollen auch auf die Nähe von Post, Ladengeschäften, Kirche, Kino und Tramverbindung bedacht sein, weil alte Leute keine großen Entfernungen mehr bewältigen können.

Unsere Leser mögen zu Vorstehendem auch noch die Abhandlung über Wohnraumfürsorge für Altersrentner im Juniheft der «Roten Revue» 1950 beachten und zur Ergänzung für Holland die «Neue Zürcher Zeitung» vom 23. Mai 1950. Wann werden wir endlich eine ausführliche, instruktiv bebilderte Monographie über den heutigen Stand der Alterswohnungs-fürsorge im Ausland erhalten? Die Finanzierung solcher Untersuchungen sollte in unserem Lande der reichen Stiftungen ein Leichtes sein. F.

## Wohnungsnot in Deutschland

Ein Beispiel von vielen: Köln hat seit Kriegsende 65 000 Wohnungen wiederhergestellt. Trotzdem wohnen noch 13 000 Kölner in Wohnlauben, Garagen, Baracken und Bunkern, 15 000 in Kellern und Speicherverschlägen. 100 000 Kölnern stehen weniger als vier Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung.

## Häuserfabriken

Nach einer Meldung der Tanjug aus Belgrad vom 19. Februar werden in Zenitza und Lukavatz (Bosnien) zwei Fabriken zur Herstellung vorfabrizierter Häuser erstellt. Sie sollen noch bis Ende dieses Jahres 2000 Wohnungen herstellen.

Schon im letzten Jahr wurden in Bosnien zwei solche Fabriken erstellt. Gts.

## Vom Autotransportgewerbe

Die Schweiz zählt rund 3750 selbständige Autotransportbetriebe mit etwa 8850 Motorfahrzeugen und Anhängern. In diesen Betrieben arbeiten rund 7000 Chauffeure und Transportarbeiter. Die einzelnen Firmen haben sich zu einem Treuhandverband des Autotransportgewerbes zusammengeschlossen, dem auch der Verband der Handels-, Transport- und Lebensmittelarbeiter angeschlossen ist. Großbetriebe, wie es solche in manchen Ländern gibt, kennt man in der Schweiz nicht. Auf einen Personentransportbetrieb kommen im Durchschnitt nicht mehr als 1,9 Fahrzeuge, auf ein Sachtransportunternehmen deren 2,4 (Anhänger und Traktoren mitgezählt).

# VON GESETZ UND RECHT

## Das mißachtete Vorkaufsrecht

Der Bäckermeister A. hatte als Mieter in einem Mietshaus der Frau D. im Wallis seit dem Jahre 1936 eine Bäckerei in Betrieb. Im Herbst 1941 wurde zwecks Erneuerung des Vertragsverhältnisses ein Mietvertrag auf die Dauer von sechs Jahren fest abgeschlossen. Darin vereinbarten die Hauseigentümerin und der Mieter, daß die Vermieterin im Falle des Verkaufes des Mietobjektes den Mietvertrag unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist aufkünden könne. Für den Verkaufsfall wurde dem Mieter ein Vorkaufsrecht im Sinne von Art. 681 Zivilgesetzbuch (ZGB)

eingräumt. In der Folge suchte der Bäckermeister A. das Gebäude zu erwerben. Die Hausbesitzerin erklärte sich mit einem Kaufpreis von 65 000 Franken einverstanden, der Mieter aber ging angesichts erheblicher notwendiger Reparaturen nicht über einen Betrag von 60 000 Franken hinaus. Das war seine letzte Offerte. Diverse spätere Verhandlungen darüber scheiterten am gleichen Hindernis. Dann kaufte eines Tages ein Dritter das Haus für 65 000 Franken. In der Folge kündigte die Hauseigentümerin dem Mieter A. den Mietvertrag unter Innehaltung der vertraglichen Kündigungs-

frist auf sechs Monate. Der Bäcker mußte das Haus verlassen, und es gelang ihm erst nach langwierigen Bemühungen und erheblichem Kostenaufwand, seinen Betrieb in einer entfernteren, viel kleineren Ortschaft wieder aufzuschlagen, von wo er aber in Bälde wieder wegziehen mußte, um dann anderswo selber ein Haus zu bauen.

Wegen Vertragsbruches und Mißachtung des eingeräumten Vorkaufsrechtes klagte der Mieter A. daraufhin gegen die Hausbesitzerin auf Leistung von Schadenersatz. Wegen eingetretenen Todes der Hausbesitzerin D. wurde ihre Tochter R. Prozeßnachfolgerin. Das waadtländische Kantonsgericht hat sie zur Bezahlung von 8000 Franken an den klagenden Bäcker A. verurteilt, wogegen sie beim *Bundesgericht* Berufung einlegte, die jedoch abgewiesen wurde.

Gemäß Art. 216, Abs. 3 Obligationenrecht (OR) genügt für die Begründung eines Vorkaufsrechtes schon die schriftliche Form. Ein solches Vorkaufsrecht war in der Mietvertragsklausel des Klägers mit seiner Vermieterin enthalten. Es war gültig und übte seine Geltung gegenüber beiden Parteien aus, auch ohne daß es im Grundbuch vorgemerkt wurde. In diesem Falle stellt es einen persönlichen Anspruch dar, wogegen die Vormerkung die Wirksamkeit des Vorkaufsrechtes auch auf Dritte ausdehnt, zum Beispiel den Käufer des Gebäudes (Art. 959, Abs. 2 ZGB). Durch die von der Hauseigentümerin eingegangene Klausel hat sie sich einseitig verpflichtet, bei beabsichtigtem Hausverkauf den Vorzug dem Mieter A. vor anderen Käufern zu geben, während dieser von jeder Verpflichtung befreit war, bis zum Moment, wo er sein Vorrecht auf den Kauf geltend machte. Das ist

die Bedeutung des Vorkaufsrechtes, wie sie in der Rechtslehre und Praxis festgelegt ist.

Gemäß Art. 681, Abs. 3 ZGB muß der Vorkaufsberechtigte sein Recht binnen einem Monat ausüben, nachdem er vom Verkaufe des Objektes an den Dritten Kenntnis erhalten hat. Das bloße Wissen, daß ein Kauf stattgefunden hat, genügt dabei nicht, sondern der wesentliche Inhalt des Kaufvertrages usw. müssen ihm bekannt sein. Im Moment, als sich A. erstmals um den Erwerb des Hauses interessierte, spielte das Vorkaufsrecht noch nicht für A., sondern erst, als ein Dritter es zu kaufen beabsichtigte. Da wäre es nun für die Hauseigentümerin Pflicht gewesen, dem Vorkaufsberechtigten davon Kenntnis zu geben, ob A. nun bereit sei, das Haus zu 65 000 Franken zu übernehmen oder nicht. Diesen normalen und vernünftigen Weg einzuschlagen hat sie unterlassen, wogegen den Mieter keinerlei Verschulden trifft. Nachdem er dann vom Verkaufe Kenntnis bekommen hatte, unterließ er gar nichts, um die Vormerkung seines Vorkaufsrechtes — die vorher vom Grundbuchführer verweigert worden war, was Gegenstand eines besonderen Prozesses ist — zu erreichen, um Eigentümer des Gebäudes zu werden. Der Fehler lag daher bei der Verkäuferin, und der dem Kläger dadurch erwachsene Schaden wurde mit 3000 Franken als angemessen und nicht übersetzt erachtet. Denn anstatt Eigentümer zu werden, hatte der Mieter das Haus verlassen, seine städtische Kundschaft aufgeben und andernorts neu beginnen und mühsam sich einen Kundenkreis schaffen, schließlich selber ein Haus erstellen lassen müssen. Das mußte Schutz der Klage zur Folge haben.

Dr. C. Kr.

## VERBANDSNACHRICHTEN

### Sektion Winterthur

In Winterthur gibt es zurzeit etwa 80 Notwohnungen. Dazu kommt noch eine Anzahl von Familien, die unter ungenügenden Verhältnissen wohnt. Mindestens 120 Wohnungen wären nötig für eine Sanierung. Mit dem gewöhnlichen sozialen Wohnungsbau ist aber der Not nicht beizukommen, da es sich durchwegs um Familien mit sehr geringem Einkommen handelt. Sie sind weder in der Lage, die Mietzinse der üblichen Newohnungen zu bezahlen, noch die nötigen Anteilscheine in der Höhe von 5 Prozent der Anlagekosten aufzubringen. Gegen den kommunalen Wohnungsbau besteht ein großer Widerstand, weshalb kaum Aussicht besteht, das Problem durch diesen zu lösen.

Von seiten des Metallarbeiterverbandes wurde sondiert, welche Organisationen eventuell bereit wären, bei einer Aktion zur Beseitigung des Uebelstandes mitzuwirken. Darum fand am 12. Juli eine Vorstandskonferenz der Sektion Winterthur des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen statt, an welcher Herr Kantonsrat H. Schalcher über die Aufgabe und die Möglichkeiten ihrer Lösung referierte. Nach seiner Auffassung sollten die Genossenschaften, die Gewerkschaften, die Stadt, die Industrie und das Gewerbe sowie die kirchlichen Behörden in einer gemeinsamen Aktion 80 bis 100 einfache Wohnungen — unter Verzicht auf jeden Komfort — erstellen. Der Mietzins sollte nicht höher sein als das Sechsfache des Lohnes eines Handlangers. Auch für Pensionierte, deren Einkommen meist noch geringer ist, sollten einfache Kleinwohnungen erstellt werden. Da gerade diesen Familien mit klei-

nen Einkommen der Weg der genossenschaftlichen Selbsthilfe der Anteilscheine wegen verschlossen ist, sollte das nötige Eigenkapital von den verschiedenen Organisationen, die an der Lösung des Wohnproblems interessiert sind, gezeichnet werden. Zu prüfen wäre, ob eine besondere Genossenschaft — ähnlich der Genossenschaft Bau-Werk — gegründet werden solle. Ferner wäre abzuklären, ob diese Genossenschaft die erstellten Wohnungen nachher an die bestehenden Baugenossenschaften zur Verwaltung abtreten soll. Zunächst muß aber festgestellt werden, ob die verschiedenen Organisationen bereit und in der Lage seien, das nötige Kapital — etwa 100 000 bis 120 000 Franken — aufzubringen, und wer als Träger der Aktion auftreten wolle.

In der Diskussion erklärte Herr Architekt Kellermüller, eine Verbilligung der Wohnungen ließe sich durch die Erstellung eines gemeinsamen Wasch- und Badehauses erreichen. Man müsse aber darauf achten, daß die Räume nicht zu klein dimensioniert werden. Bauamtmann Zindel begrüßt die Aktion, ist aber gegen die Schaffung von «Armeleutequartieren».

Der Präsident der Sektion präziserte die Aufgabe dahin, daß es sich nicht einfach darum handeln könne, Wohnungen zu schaffen, in welche dann alle Familien aus den Notwohnungen aufgenommen würden. Das Problem bestehe darin, Wohnungen für Familien mit kleinem Einkommen zu schaffen, deren Mietzinse in einem vernünftigen Verhältnis zu den Löhnen stehen, und diesen Leuten zu ermöglichen, mit Anteilen von etwa 100 Franken Mieter werden zu können. Er gab der Auffassung Ausdruck, daß die Baugenossenschaften, denen nach ihrer Zweckbestimmung die Aufgabe zufalle, als