

# Aus dem Verbande

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **28 (1953)**

Heft 11

PDF erstellt am: **27.06.2024**

## **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.

er hat «Absetzmöglichkeiten», das heißt es werden ihm Abzüge von der Einkommenssteuer zugestanden. Er braucht nicht auf den Nachbar aufzupassen, ob dieser der Genossenschaft zu viele Reparaturen verursacht und so weiter. So wird das System angepriesen.

Wie sieht die Sache in der Praxis aus?

Zunächst muß genau festgestellt werden, was vom Gebäude zu jeder Wohnung gehört, das heißt was in Einzel Eigentum übergehen soll. Der Rest des Gebäudes samt dem Land bleibt gemeinsames Eigentum der Wohnungseigentümer-Gemeinschaft, falls nicht im Baurecht gebaut wird. Im letzteren Falle bleibt der Besitzer des Baugrundes Eigentümer desselben, und die Eigentümergemeinschaft erwirbt sich nur das Baurecht.

Vor Baubeginn oder während der Bauzeit schreibt jeder Wohnungskäufer dem Architekten vor, wie seine Wohnung eingerichtet werden muß. Nach Fertigstellung des Baues findet die Eigentumsübertragung statt. Dabei hat der Käufer Servituten einzugehen, die sich aus dem Eigentum der Wohnungseigentümer-Gemeinschaft (Baugrund, Grundmauern, Treppenhaus, Dach, Zu- und Ableitungen usw.) und der darauf errichteten ersten Hypothek ergeben. Man kann die Sache «vereinfachen», indem man für jede Wohnung eine besondere Treppe und besondere Zu- und Ableitungen erstellt.

Sodann wird der Wohnungseigentümer in der Regel eine Hypothek auf seine Wohnung aufnehmen müssen, die er zu verzinsen und zu amortisieren hat. Der Preis für die Wohnung entspricht den genau ausgeschiedenen Baukosten der Wohnung, zuzüglich der Spesen und Gebühren. Die Verwaltung ist dann sehr «einfach». Das Gesetz schreibt vor, daß ein Verwalter eingesetzt wird, der diejenigen Teile des Gebäudes, die nicht in das Einzeleigentum übergegangen sind, sowie die Umgebung verwaltet und das Wohngeld einzieht, in welchem Rückstellungen für Reparaturen, die öffentlichen Gebühren,

die Zins- und Amortisationsanteile für die Gemeinschaftshypothek und ein Beitrag an die Verwaltungskosten enthalten sind. Die Geldgeber der Einzelhypotheken können ihm auch den Einzug ihrer Zinse und Amortisationsbeträge übertragen. Alle Reparaturen und Erneuerungen, die an seinem Eigentum nötig werden, hat der Wohnungseigentümer selbst anzuordnen und zu berappen.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist von Gesetzes wegen unauflöslich. Die Verwaltung des gemeinsamen Eigentums vollzieht sich demokratisch durch die Eigentümergemeinschaft. Jährlich einmal wird diese zu einer Versammlung einberufen, in der jeder Wohnungseigentümer Sitz und Stimme hat.

So ganz unantastbar ist das Eigentum an der Wohnung allerdings nicht. Erweist sich nämlich ein Wohnungseigentümer als untragbar für die Hausgemeinschaft, so kann ihm sein Eigentum entzogen werden. Er wird also den Hausfrieden wahren und seinen finanziellen Verpflichtungen nachkommen müssen, wenn er seine Wohnung nicht verlieren will. Und dem Inhaber der Hypothek wird es nicht gleichgültig sein, wie die Wohnung unterhalten wird. Das Wohnrecht des Eigentümers geht also nicht weiter als dasjenige, das die Genossenschaften ihren Mietern in der Praxis einräumen.

Der Erhaltung des Sachwertes steht das Risiko des Eigentümers gegenüber, seine Wohnung in einem Zeitpunkt verkaufen zu müssen, in dem die Nachfrage nach Eigentumswohnungen klein ist, also das Risiko, mit Verlust verkaufen zu müssen.

Wägt man die Vorteile des «Eigenheims in der Etage» gegenüber der Genossenschaftswohnung ab, so bleibt eigentlich nur die Steuerbegünstigung. Möge uns ein gütiges Geschick vor einer Steuergesetzgebung bewahren, das zu so «einfachen» Lösungen der Wohnungsfrage führt! Gts.

## AUS DEM VERBANDE

### Sitzung des Zentralvorstandes

vom 10. Oktober 1953 in Basel

Vor der Sitzung besichtigt der Zentralvorstand die Wohnbauten der Wohngenossenschaft «Gempenblick», die für ihre letzte Bauetappe ein Darlehen aus dem Fonds de roulement erhalten hat. Geführt wird die Besichtigung von Herrn E. Zulauf, dem für seine aufschlußreichen Erklärungen Dank gebührt. Da es sich um die erste Sitzung seit der Delegiertenversammlung handelt, nehmen die neu in den Zentralvorstand gewählten Herren M. Weiß, Lausanne, R. Gerber, Neuenburg, und Prof. R. Ernst, Winterthur, erstmals an der Sitzung teil.

Herr Nationalrat P. Steinmann wird als Vizepräsident und Herr E. Sager, Buchhalter, als Quästor bestätigt. Entsprechend den früheren Beschlüssen der Delegiertenversammlung und dem unwidersprochenen Votum des Herrn Steinmann an der letzten Delegiertenversammlung beschließt der Zentralvor-

stand, die Unterschriftensammlung für die Initiative des Gewerkschaftsbundes zum Schutze der Mieter und Konsumenten zu unterstützen. Nach einer eingehenden Aussprache über die Verwendung des Fonds de roulement wird der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Eglisau ein Darlehen aus dem Fonds zugesprochen. Ein weiteres Gesuch kann nicht behandelt werden, da es zu spät beim Sekretariat eingegangen ist.

Dem neuen Dienstvertrag mit Herrn H. Bucher, Akquisiteur für das «Wohnen», wird zugestimmt, ebenso der Anstellung einer Bürohilfskraft für die Akquisition. Die Abrechnung des Organisationskomitees für die Jahrestagung 1953 in Genf wird genehmigt.

Wegen Zeitmangels müssen die Geschäfte «Zweckerhaltung subventionierten Wohnens», «Festsetzung des Tagungsortes für 1954» und «Endfinanzierung» auf die Traktandenliste der nächsten Sitzung gesetzt werden. Gts.

«Das Wohnen» verbreiten heißt für die Idee der Genossenschaft werben.  
Baugenossenschaften, die «Das Wohnen» für alle ihre Mieter abonnieren, erhalten  
eine ganz wesentliche Reduktion des Abonnementspreises.