

Wohnungseigentum im Mehrfamilienhaus

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **31 (1956)**

Heft 2

PDF erstellt am: **05.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102806>

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.

Wohnungseigentum im Mehrfamilienhaus

Nachdem der Bundesrat ein Postulat für eine Gesetzesänderung im Sinne der «Wiedereinführung des Stockwerkeigentums» entgegengenommen hat und bereits eine Schweizerische Vereinigung zur Förderung des Stockwerkeigentums gegründet worden ist, fragt man sich in den Bau- und Wohngewossenschaften, wie man sich zu dem Problem des Stockwerkeigentums stellen wolle und wie denn eigentlich die neue Art des Wohnens in der Praxis aussehe. Wir möchten hier nur zur zweiten Frage einige Auskünfte geben.

Zunächst handelt es sich nur darum, ob die gesetzlichen Grundlagen dafür geschaffen werden sollen, daß ein selbständiges Eigentum an einem Gebäudeteil, der nicht direkt auf dem Baugrund steht, geschaffen und als Grundeigentum in das Grundbuch eingetragen werden kann. Mit der Rechtsänderung wäre jedoch noch kein einziges Stockwerkeigentum geschaffen. (Die Bezeichnung ist irreführend. Gemeint ist das Eigentum an einer in einem Geschoße liegenden Wohnung.) Die Einführung des Wohnungseigentums im Mehrfamilienhaus würde für die Notariate und die Hypothekarkreditinstitute nicht leicht zu lösende Probleme aufrollen. Uns interessieren zunächst nur die Fragen, ob mit dem Wohnungseigentum im Mehrfamilienhaus Probleme des Wohnens mit größerem Vorteil gelöst werden könnten und ob die Bau- und Wohngewossenschaften sich nicht gegebenenfalls der neuen Institution ebenfalls bedienen könnten.

In der Deutschen Bundesrepublik wurde die rechtliche Grundlage für das Wohnungseigentum mit einem umfangreichen Wohnungseigentumsgesetz geschaffen. Die Gründe, die dazu geführt haben, bestehen bei uns nicht oder nur in geringem Maße. So hat dort die gesetzliche Festsetzung der Mietzinse pro Quadratmeter Wohnfläche dazu geführt, daß vielfach die neuen Wohnungen in unfertigem Zustande vermietet wurden. Wer aber schon einige tausend Mark ausgeben muß, um die von ihm gemietete Wohnung fertigzustellen, wohnbar zu machen, der will sich natürlich auch gewisse Rechte an ihr sichern. Sodann wird bei der Förderung des Wohnungsbaues durch den deutschen Staat die Eigenwohnung stark bevorzugt, sowohl bei der Finanzierung mit billigem Kapital als auch mit Steuerbefreiung. Wer sich kein eigenes Einfamilienhaus leisten kann und deshalb auf eine Wohnung im Mehrfamilienhaus angewiesen ist, fühlte sich benachteiligt, und man fragte sich mit Recht, ob es richtig sei, wenn bei der Wohnaufförderung nach dem Prinzip verfahren wird: Wer hat, dem wird gegeben!

Dazu kommt, daß der soziale Wohnungsbau in Deutschland weitgehend von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen besorgt wird, die sehr umfangreich sind. Manche verwalten 40 000 bis 60 000 Wohnungen. Sie werden weniger nach dem Prinzip der Selbsthilfe als nach rein kaufmännischen (betriebswirtschaftlichen) Gesichtspunkten geführt. Der Mieter fühlt sich deshalb nicht als Miteigentümer und als mitverantwort-

licher Teilhaber, wie dies bei unseren Bau- und Wohngewossenschaften der Fall ist. Trotz diesen Unterschieden müßte sich aber das Wohnungseigentum bei uns ungefähr gleich gestalten wie in Deutschland.

Wie das Wohnungseigentum in der Praxis aussieht, zeigt uns das Muster einer Erklärung zur Begründung von Wohnungseigentum, aufgestellt vom deutschen Bundesministerium für Wohnungsbau. Danach muß zunächst eine Teilung des Gebäudes in das gemeinschaftliche Eigentum und die Wohnungen, die Sondereigentum werden sollen, vorgenommen werden. Ohne das Miteigentum am gemeinsamen Eigentum kann kein Sondereigentum an einer Wohnung begründet werden.

In das Sondereigentum gehen die Wohnungen über mit den Bestandteilen der Räume, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines andern Wohnungseigentümers über das zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird, also die Räume mit Fußbodenbelag und Deckenputz, die nichttragenden Zwischenwände, der Wandputz und die Wandverkleidungen sämtlicher, auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände, die Innenfenster und Innentüren, die Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht gemeinschaftlichem Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen (Öfen, Herde, Wasch- und Badeeinrichtungen, Wandschränke, Garderoben, Etagenheizungen, Rolläden sowie die Zu- und Ableitungen bis zu den Hauptsträngen). Der Rest des Gebäudes, der Baugrund oder das Erbbaurecht, das gemeinsame Umgelände mit Wegen und Straßen bleiben gemeinsames Eigentum. An diesem gemeinsamen Eigentum muß man sich beteiligen wie bei einer Genossenschaft. Dazu muß man dann das Sondereigentum erwerben. Gemeinsames Eigentum und Sondereigentum werden hypothekarisch belehnt, aber selbstverständlich nicht bis zur Höhe des Anlagewertes. Die Erwerber des Sondereigentums dürften im allgemeinen ungefähr 18 Prozent der Anlagekosten aufzubringen haben. Es ist nicht anzunehmen, daß die Preise bei der *vente en détail* kleiner werden als beim Verkauf des ganzen Gebäudes oder seiner genossenschaftlichen Erstellung.

Der Wohnungseigentümer hat das Recht der *alleinigen* Nutzung seiner Wohnung und der *Mitbenützung* der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Grundstückflächen, genau wie bei einer Mietwohnung. Die gewerbliche oder berufliche Nutzung der Wohnung sowie die Gebrauchsüberlassung an Dritte ist *genehmigungspflichtig*. Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens der Hausgemeinschaft aller Hausbewohner ist das Wohnungseigentum so auszuüben, daß weder einem andern Wohnungseigentümer noch einem Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil entsteht. Man soll sich also ja nicht mehr Freiheiten herausnehmen, als sie sich ein Mieter erlauben darf.

Die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Anlagen, Einrichtungen und Teile des Grundstückes sind schonend und sorgfältig zu behandeln. Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungseigentümer zustehenden Rechte zur *Nutzung der Wohnung* und zur *Mitbenützung* der gemeinschaftlichen Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Grundstückflächen sowie Art und Umfang der ihm obliegenden Pflichten sind durch eine Hausordnung zu regeln, über welche die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschließen. Man kommt also auch

nicht um die leidliche Hausordnung herum. Sie dürfte noch einige Bestimmungen mehr enthalten als bei einer Genossenschaft.

Wer ein Sonderrecht erworben hat, ist gesetzlich Mitglied der Eigentümerversammlung. Diese muß einen Verwalter bestimmen, dessen Rechte und Pflichten zum Teil durch das Gesetz, zum Teil durch den Vertrag, den die Eigentümerversammlung mit ihm abschließt, festgelegt sind. Das Stimmrecht wird entweder nach Köpfen oder nach den Miteigentumsanteilen oder nach der Zahl der Wohnungseigentumsrechte ausgeübt.

Der Verwalter hat für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum abzuschließen: eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht des Grundstückseigentümers, eine Gebäudefeuersversicherung und eine Leitungswasserschadenversicherung. Die Wahl der Versicherungsgesellschaft steht ihm frei.

Die Instandhaltung und die Instandsetzung des Gebäudes und des Grundstückes obliegen den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich. Sie sind vom Verwalter durchzuführen.

Dagegen sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen. Der Wohnungseigentümer hat hierfür die Handwerker selbst kommen zu lassen und ihre Rechnung direkt zu bezahlen. Der Verwalter kontrolliert, ob der Wohnungseigentümer dieser Pflicht nachkommt. Die Vornahme reiner Schönheitsreparaturen (Tapeten, Anstriche usw.) steht im Ermessen des Wohnungseigentümers.

Die Verwaltungskosten, die Betriebskosten (Abgaben, Versicherungen, Straßenreinigung, Kehrtafelfuhr, Hausreinigung, Gartenpflege, Entwässerung, Kaminreinigung, Wasserversorgung, allgemeine Beleuchtung, Lift, Warmwasserversorgung und Zentralheizung, Hauswart), die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinsamen Gebäudeteile, ein Betrag für die Bildung einer angemessenen Instandsetzungsrücklage sowie die Zinsen und die Tilgungsraten der auf dem gemeinsamen Eigentum lastenden Schulden sind von den Wohnungseigentümern nach einem Wirtschaftsplan aufzubringen. Der Verwalter besorgt den Einzug, die Anlage verfügbarer Mittel und den Verkehr mit den Geldgebern und Behörden.

Da in der Regel der Wohnungseigentümer auch noch hypothekarisch gesicherte Darlehen auf sein Sondereigentum

aufgenommen hat, kann er den Verwalter beauftragen, Zins- und Tilgungsleistungen bei ihm in Empfang zu nehmen und an die Gläubiger abzuführen. Selbstverständlich macht er dies alles nicht gratis. – Die Eigentümerversammlung kann den Verwalter abberufen. Sie kann ihm auch einen aus drei Mitgliedern bestehenden Verwaltungsbeirat zur Seite stellen. Dieser ist zur Einsichtnahme in alle Bücher und Schriften des Verwalters berechtigt.

Man könnte annehmen, daß ein so kompliziertes Wohnungseigentum den Eigentümer auf alle Fälle davor bewahren müßte, seine Wohnung wieder verlassen zu müssen. Das ist aber durchaus nicht der Fall. Die Erklärung, die er unterzeichnen muß, enthält nämlich folgende Bestimmung:

«Hat sich ein Wohnungseigentümer einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber andern Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann, so können die andern Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen.»

Die Veräußerung des Wohnungseigentums kann insbesondere dann verlangt werden, wenn der Wohnungseigentümer mit seinen Zahlungsverpflichtungen gemäß Teilungsvertrag im Rückstande ist, wenn er oder eine seinem Hausstand angehörende Person oder eine Person, der er einen Teil seiner Wohnung überlassen hat, andere Hausbewohner in erheblichem Maße belästigt, wenn er seine Wohnung in unzulässiger Weise nutzt oder wenn er seine Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht in erheblichem Umfange verletzt.

Der Wohnungseigentümer hat also kein besseres Wohnrecht als bei uns der Mieter einer Genossenschaftswohnung. Der Mieter hat weiter nichts zu tun, als seine Wohnung in den Zustand zu bringen, in dem er sie angetreten hat, und ausziehen. Der Wohnungseigentümer muß aber sein Eigentum zuerst verkaufen, und es wird von der Marktlage abhängen, ob ihm dabei ein Gewinn oder ein Verlust entsteht.

Diese komplizierte Regelung des Wohnungseigentums ist nötig, weil sowohl die Interessen der Eigentümergemeinschaft als auch diejenigen der Hypothekargläubiger gewahrt werden müssen. Uns scheint, der vorsichtige Schweizer werde, auch wenn Wohnungseigentum bei uns rechtlich möglich gemacht ist, lieber einen Mietvertrag bei einer Genossenschaft als einen solchen Teilungsvertrag unterschreiben wollen. Und der Genossenschafter wird mit Walter Tell sagen:

«Da wohn' ich lieber unter den Lawinen!»

Gts.

AUS DEM VERBANDE

Der Zentralvorstand

trat am 14. Januar 1956 zu einer Sitzung in Bern zusammen. Er bewilligte der Wohnbaugenossenschaft «Freiland» in Münsingen ein zinsloses Darlehen aus dem Fonds de roulement. Ein Gesuch der Baugenossenschaft «Sunnigi Heimet» in Winterthur wurde zur Behandlung an der nächsten Sitzung zurückgestellt. Der Zentralvorstand nahm Kenntnis davon, daß uns die Verwaltung des Stadttheaters Olten ihre Säle für die Jahrestagung 1956 zur Verfügung stellt. Er beschloß, die Gründungsversammlung der Hypothekar-Bürgschaftsgenossen-

schaft auf Samstag, den 26. Mai 1956, nachmittags, und die Delegiertenversammlung des Verbandes auf Sonntag, den 27. Mai 1956, vormittags, beide in Olten, festzusetzen. Besichtigungen sind nicht vorgesehen. Das definitive Tagungsprogramm wird später festgelegt.

Der von einer Kommission unter Mitwirkung je eines Vertreters der Zürcher Kantonalbank und der Genossenschaftlichen Zentralbank ausgearbeitete Entwurf für die Statuten der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft wurde mit geringfügigen Änderungen genehmigt. Er wird den Bau- und Wohnungsgenossenschaften zugestellt werden mit dem Ersuchen, möglichst bald eine Erklärung darüber abzugeben, daß sie die Absicht haben, der Bürgschaftsgenossenschaft beizutreten. Sie sollen dabei auch den Betrag nennen, mit welchem sie sich am Anteilkapital der Genossenschaft beteiligen wollen. Es wird ihnen empfohlen, einen ihrer Leistungsfähigkeit entsprechen-