

Stockwerkeigentum

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **34 (1959)**

Heft 6

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103117>

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.

Stockwerkeigentum

Vortrag von Herrn Oberrichter *Ludwig Schmid*, Bern, anlässlich der Delegiertenversammlung des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen vom 30. Mai 1959 im Kongreßhaus Zürich

Meine Aufgabe ist lediglich die Orientierung über die Frage des Stockwerkeigentums, Grundlage zu geben für eine Diskussion in der heutigen Delegiertenversammlung, aber auch für eine Diskussion, die sich noch einige Zeit in unserem Verband fortsetzen wird. Der Zentralvorstand wird in seiner Junisitzung zum Problem Stellung nehmen.

Es handelt sich um eine Partialrevision des ZGB in bezug auf die Bestimmungen über das Mieteigentum und über die Einführung beziehungsweise Wiedereinführung des Stockwerkeigentums (Artikel 646 ff. des ZGB). An Material liegt mir vor:

der Bericht der eidgenössischen Justizabteilung, 97 Seiten, der Entwurf des abgeänderten Bundesgesetzes und ein Reglementsentwurf mit 53 Paragraphen.

Durch Zirkular vom 24. Februar 1959 wurde eine Reihe von Wirtschaftsverbänden, unter diesen auch unser Verband, mit diesem Material begrüßt und aufgefordert, bis spätestens Ende Juni 1959 allfällige Bemerkungen mitzuteilen. Der heutige Vortrag und die heutige Diskussion sind von Bedeutung für die Stellungnahme unseres Verbandes. Das ganze Material wird dann wohl von der Justizabteilung noch einmal verarbeitet werden. Es geht dann an den Bundesrat und später an die eidgenössischen Räte. Es müssen Kommissionen eingesetzt werden; es folgen die Beratungen in den beiden Räten, und wenn die Differenzen bereinigt sind und die Räte zu einer Annahme gelangen, wird sich die Frage des Referendums stellen. Es handelt sich um ein Gesetz, das dem fakultativen Referendum untersteht. Ohne Ergreifung des Referendums wird das Gesetz ohne weiteres Rechtskraft erhalten.

Unser Zivilgesetzbuch ist seit dem 1. Januar 1912 in Kraft. Das Stockwerkeigentum, das in einigen Kantonen bekannt war, ist in den Beratungen sang- und klanglos untergegangen. Prof. Eugen Huber, der eigentliche Schöpfer unseres ZGB, vertrat als saubere juristische Lösung den Grundsatz: eine Liegenschaft = ein Grundbuchblatt.

Die alten Stockwerkeigentumsverhältnisse werden noch toleriert, im Grundbuch aber nur noch angemerkt, nicht mehr eingetragen. Neue Stockwerkeigentumsverhältnisse können nicht mehr begründet werden. — Im Wallis war und ist das Stockwerkeigentum sehr verbreitet. Wir treffen es auch im Tessin und zum Teil in der Westschweiz (Code civil français).

Nach ZGB besteht die Möglichkeit, Mieteigentum mit Servituten, das heißt Nutzungsrechten, für eine bestimmte Wohnung zu kombinieren. Dieser Ausweg wurde aber praktisch nicht benützt. Dagegen wurde in der Westschweiz der Ausweg über Aktiengesellschaften gesucht, bei denen der Besitz eines gewissen Aktienpaketes das Recht auf eine bestimmte Wohnung gab. Diese juristisch unsaubere Lösung befriedigte jedoch nicht. Durch ein Postulat Cottier (Lau-

sanne) wurde der Bundesrat schon 1951 eingeladen, die Wiedereinführung des STWE zu prüfen. Der Zweck wurde im Postulat dahin umschrieben, daß einer möglichst großen Zahl von Mitbürgern, die wegen der stark erhöhten Baukosten nicht ein Haus erstellen oder erwerben könnten, die Möglichkeit zu geben sei, Eigentümer ihrer Wohnung, ihrer Werkstatt oder ihrer Geschäftslokalitäten zu werden; damit solle verhindert werden, daß das Bauland immer mehr in die Hände großer Kapitalgesellschaften übergehe. Das Postulat wurde dann auch von anderer Seite unterstützt, wie von Herrn Dr. W. Raßig, Sekretär des Schweizerischen Hauseigentümer-Verbandes, von Nationalrat Meili und anderen.

Der Gesetzesentwurf liegt nun vor. Es kann sich für mich nur darum handeln, einige Grundsätze herauszugreifen und mich mit diesen auseinanderzusetzen.

Artikel 712a lautet:

«Den Mieteigentumsanteilen an einem Grundstück kann der Inhalt gegeben werden, daß die Mieteigentümer einzelne Stockwerke oder Teile von Stockwerken, die als Wohnungen oder Geschäftsraumeinheiten in sich abgeschlossen sind, samt zugehörigen getrennten Nebenräumen ausschließlich und auf eigene Rechnung nutzen, verwalten und unterhalten.»

Es ist bemerkenswert: Nicht nur Stockwerke, auch Teile eines Stockwerkes können Gegenstand des sogenannten Stockwerkeigentums sein. Der Ausdruck ist also im Grund falsch, er wird sich aber einbürgern so gut wie der Ausdruck Luftschutz, bei dem ja auch nicht die Luft geschützt werden soll.

Warum soll das STWE auch auf Teile beschränkt werden können? Die wirtschaftliche und technische Entwicklung hat die Idylle des Einfamilienhauses wie überhaupt des Kleinhäuses zu zwei oder drei Wohnungen zerstört. Heute triumphiert die Erstellung von Scheibenhäusern und Hochhäusern. Mit dieser technischen Entwicklung steht auch der Gedanke des STWE in engstem Zusammenhang.

Aus dieser Möglichkeit ergeben sich aber gewisse Konsequenzen und Bedenken. Bei uns in Bern wurden im Wyler kürzlich drei Hochhäuser erstellt mit 12 Stockwerken zu vier Wohnungen. Nach dem Gesetzesentwurf besteht die theoretische, aber auch praktische Möglichkeit von 48 Stockwerkeigentümern. Daraus aber ergibt sich eine ganz bestimmte Problematik. Wie können praktisch diese 48 Eigentümer unter einen Hut, zu einer einzigen Willensbildung gebracht werden? Die Interessen sind verschieden. Nehmen wir an, das Dach sei defekt und es regne ins 12. Stockwerk. Der Eigentümer im 1. Stockwerk kann noch lange und geruhlos warten, bis er durch das defekte Dach gestört wird. Umgekehrt zeigt sich vielleicht der Eigentümer im 12. Stockwerk an einer Fassadenrenovation vollständig desinteressiert.

Eine weitere mögliche Komplikation: Eine Person besitzt lediglich eine Wohnung, eine andere ein ganzes Stockwerk oder mehrere Stockwerke. Aus diesem juristischen Kaleidoskop ergeben sich sehr verschiedene Kräfteverhältnisse.

Die Justizabteilung und ihre Mitarbeiter waren sich über diese Problematik klar. Sie suchen ihr zu begegnen durch einläßliche Ordnung in Gesetz und Reglement.

Eine interessante Schöpfung ist die Stellung des *Verwalters* (Artikel 712e und 712i). Ich zitiere Seite 52 des Berichtes:

«In der Organisation der gemeinschaftlichen Verwaltung erhält der *Verwalter* die zentrale Stellung. In der Gemeinschaft einer größeren Zahl von Stockwerkgemeinschaften ist es unumgänglich, daß die Ausführung der Beschlüsse der Eigentümerversammlung sowie die Aufsicht, Kontrolle und die Vertretung nach außen einem Vertrauensmann übertra-

gen wird. In kleinen, besonders ländlichen Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften wird dies immer dann nötig werden, wenn sich Schwierigkeiten in der Verwaltung ergeben, und namentlich auch, wenn ein ordnungsgemäßer geschäftlicher und amtlicher Verkehr in Angelegenheiten, an welchen die Stockwerkeigentümer insgesamt beteiligt sind, gehindert oder übermäßig erschwert ist, weil Zwistigkeiten, Argwohn, Liederlichkeit, Gleichgültigkeit die Stockwerkeigentümer untraktabel machen. Aber auch abgesehen von solchen Verhältnissen, erweist es sich immer wieder, wie nötig es ist, daß jemand da ist, der dazu bestellt ist, zum Rechten zu sehen, und dafür auch verantwortlich ist. Dieser Mann ist der Verwalter. Er ist überall, wo eine neue gesetzliche Ordnung des STWE getroffen worden ist, als *unentbehrlich* erkannt worden.»

Der Verwalter kann ein Stockwerkeigentümer, es kann aber auch ein Außenstehender sein. Es kommt ihm die ausgesprochene Schlüsselstellung in der Verwaltung zu. Wir können wohl von einer autoritären Demokratie reden, um einen Ausdruck aus den dreißiger Jahren zu verwenden.

Die Hauptfrage für uns Bürger und Genossenschafter ist wohl die: Ist Stockwerkeigentum erwünscht?

Dagegen: Das alte Argument, das schon zur Abschaffung führte, es sei eine Quelle ewiger Streitigkeiten und Prozesse. Auf dem Lande sagte man früher, ein halbes Haus sei eine halbe Hölle. Der Regierungsrat des Kantons Zürich führte einmal aus, als es um die Revision des Zürcher Zivilrechtes ging: Diese Fertigungen führen fast immer zu Streit. Der Entwurf versucht durch seine detaillierte Ordnung diesem Einwand entgegenzuwirken. Der Verwalter ist als Ordnungsmacht eingesetzt. Es mag auch darauf hingewiesen sein, daß die historischen Stockwerkverhältnisse regelmäßig auf Erbteilungen zurückgingen. Verwandte sind aber nicht immer gute Hauspartner.

Der letzte Entscheid liegt beim Richter. Können sich die Eigentümer nicht auf einen Verwalter einigen, bestimmt ihn der Richter. Über seine Abberufung entscheidet im Streitfalle wiederum der Richter.

Dafür: Hier folgt das wohl letztlich entscheidende Moment: es geht um die Demokratisierung des Hausbesitzes. Es geht darum, der Vertrustung des Hausbesitzes, der Entpersönlichung des Hausbesitzes entgegenzuwirken. Es kann sich für mich nicht darum handeln, hier eine einläßliche, wirtschaftsstatistische Darstellung zu geben. Die Tatsachen sind uns ja bekannt. Es besteht heute eine ausgesprochene Entwicklung in der Richtung, daß der Hausbesitz, speziell die Neubauen, durch große Kapitalverbände aufgesogen wird. Ich erinnere an die Investments Trusts, sogenannte Anlagegesellschaften, die im Laufe der letzten Jahre schon fast eine Milliarde Franken im schweizerischen Liegenschaftsbesitz investiert haben. Es geht eben um wertbeständige Anlagen, bei denen Sicherheit vor Rendite kommt. Die Rendite wird allerdings auch in Kauf genommen. Die gleiche Tendenz besteht bei Versicherungsgesellschaften und Pensionskassen. Auch die «Wunderkinder» treten in letzter Zeit, getarnt und ungetarnt, intensiv auf dem Wohnungsmarkt auf. So kommen ganze Häusergruppen, sogar ganze Straßenzüge in den Besitz dieses anonymen Kapitals. Dieser Entwicklung soll nun das STWE entgegenwirken. Dieses soll auch dem relativ wirtschaftlich Schwachen die Möglichkeit bieten, sich sein Geschäft, sein Heim, seine «Bleibe» zu sichern.

Diese Möglichkeit erscheint in besonderem Maße für Geschäftsinhaber legitim. Für diese ergeben sich heute sehr oft katastrophale Situationen. Ein Beispiel: Ein Geschäft war jahr-

zehntelang an einem bestimmten Orte. Im Bewußtsein der ganzen Stadtbevölkerung und der ganzen Kundschaft war ein bestimmtes Geschäft mit einem bestimmten Platz verbunden. Plötzlich erfolgt eine Kündigung, meist wegen Abbruchs, und der Geschäftsinhaber steht vor dem Nichts. Der Wunsch nach Sicherung durch Stockwerkeigentum ist hier sehr begreiflich.

Weniger klar ist die Wünschbarkeit vom Standpunkt bisheriger Wohnungsmieter aus:

Solange Wohnungsnot besteht, besteht auch die Möglichkeit, mit STWE zu spekulieren. Wenn aber Wohnungsnot nicht mehr besteht (wird das einmal sein?), so wird es nicht so einfach sein, solche Wohnungen zu verkaufen. Der heutige Berufstätige ist sehr weit ein Nomade. Berufswechsel, Stellenwechsel, Versetzungen bedingen Wohnsitzwechsel. Das STWE wird nicht immer so einfach zu liquidieren sein.

Das STWE ist ein Kind der Bodenpreissteigerung und der Wohnungsnot

Kann es nicht selbst wieder zu einem Faktor zur Steigerung der Bodenpreise werden? Jeder Grundeigentümer will möglichst viel für sein Land erhalten. Das astronomische Denken ist heute zum zwangsläufigen Denken glücklicher Bodenbesitzer geworden. Ein bestimmtes Stück Land kommt in den Handel. Ein Interessent allein traut sich nicht, er ist finanziell vielleicht auch zu schwach. Findet sich aber ein Kollektiv von 10, 20 oder mehr Stockwerkaspiranten, so nimmt dieses das Risiko auf die breiteren Schultern, und es wird mehr gezahlt, als ein einzelner gezahlt hätte.

Doktor Emil Klöti nahm kürzlich zum STWE Stellung. Er macht dem STWE keine Opposition, wundert sich aber, daß die Gelegenheit nicht benützt wurde, auch in andern Punkten das schweizerische Bodenrecht zu revidieren. Das sogenannte Baurecht ist im ZGB nur ganz rudimentär geordnet. Kaufs-, Vorkaufs- und Rückkaufsrechte können nur für zehn Jahre im Grundbuch vorgemerkt werden. Es ist zu bedauern, daß die Revision nicht auch auf diese Gebiete ausgedehnt wurde.

Die heutige Revision, die Wiedereinführung des STWE, ist für uns Baugenossenschafter nicht von besonderem Interesse. Dieses Desinteressement braucht aber nicht Gegnerschaft zu bedeuten.

Der Haus- und Grundeigentümergebund setzt sich dafür ein: Durch das STWE wird der Mieter Eigentümer einer Wohnung oder eines Geschäftes. Preiskontrolle und Mieterschutz erübrigen sich für ihn. Es ist aber klar: nur eine kleine Crème der Mieterschaft wird von der Möglichkeit des STWE Gebrauch machen können, und diese Crème ist sehr, sehr dünn.

Die Probleme der Wohnungsnot, der Preiskontrolle werden auch durch das STWE in keiner Weise gelöst, ja kaum berührt werden.

Gewisse Bevölkerungskreise verlangen das Stockwerkeigentum. Gewisse wirtschaftliche Entwicklungen machen es auch wünschbar. Gewisse Befürchtungen aber lassen für andere Bevölkerungskreise diese Wünschbarkeit als fraglich erscheinen.

HANS MAHLER

Zürich 3/45 Bau- und Möbelschreinerei

Gießhübelstraße 42

Telephon (051) 33 20 12