Zeitschrift: Bauen + Wohnen = Construction + habitation = Building + home : internationale Zeitschrift

Herausgeber: Bauen + Wohnen

Band: 13 (1959)

Heft: 5: Industriebau = Bâtiments industriels = Industrial buildings

Rubrik: Baurecht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

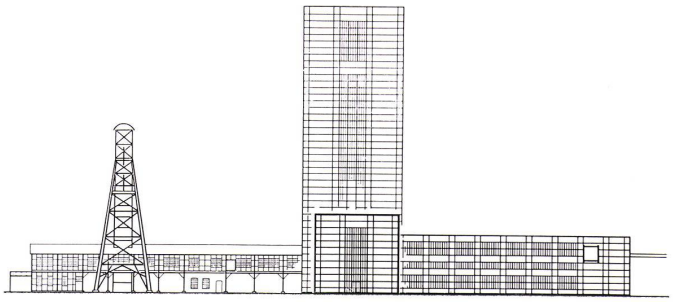
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 16.12.2025

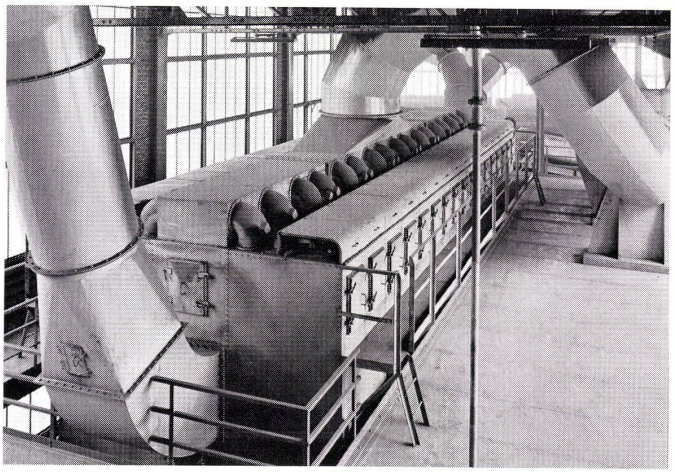
ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch



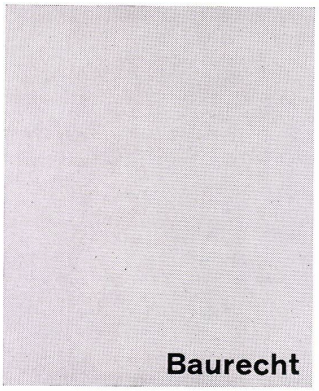
Schachtanlage Katharina der Essener Steinkohlenwerke 1952 bis 1954.
Fassaden der alten und neuen Schachthallen mit der alten und neuen Fördereinrichtung. Die Fassaden und das kleine Fördergerüst links kennzeichnen das Maß der Überalterung der Betriebsgebäude.

Schachtanlage Katharina der Essener Steinkohlenwerke 1952 bis 1954.
Links Schachthalle und Turmförderung, rechts Wäsche und Eckturm mit Transportbändern.

Schachtanlage Katharina der Essener Steinkohlenwerke 1952 bis 1954.
Im Vordergrund der runde Schlammbehälter, genannt Eindicker, im Hintergrund die Turmförderung.



Schachtanlage Katharina der Essener Steinkohlenwerke 1952 bis 1954.
Die Entstaubungsanlage in der Schachthalle.



Stockwerkeigentum soll wieder kommen

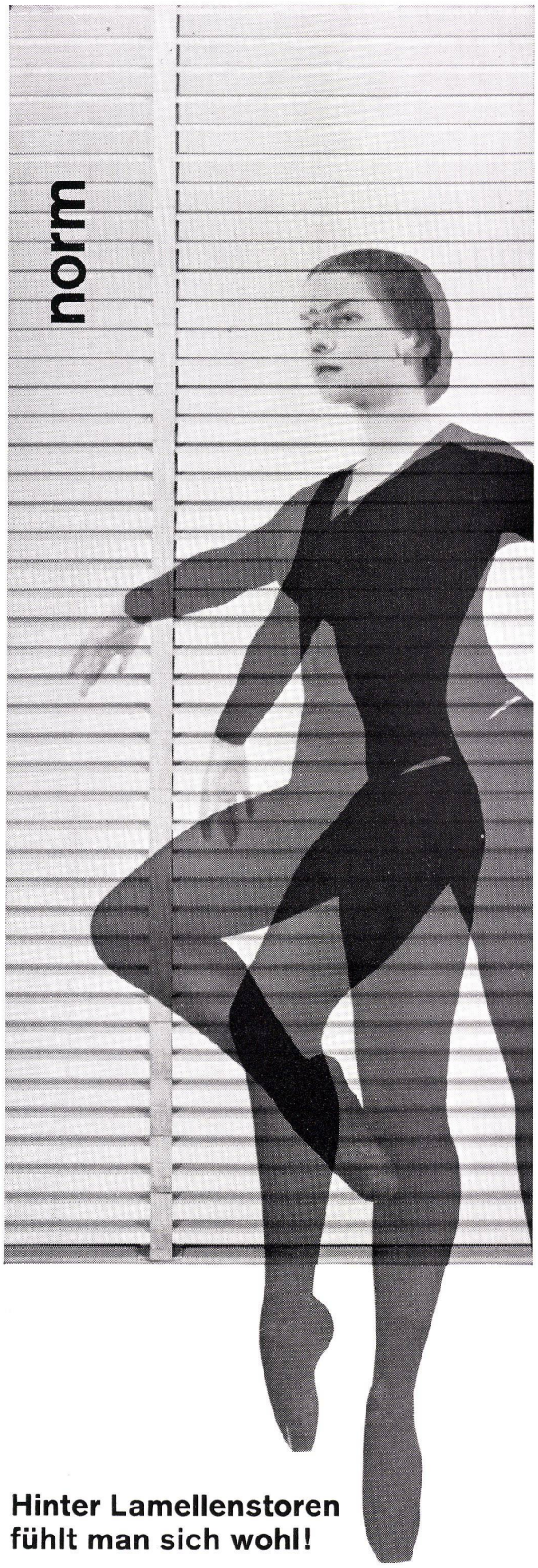
Ende Februar wurden im Bundeshaus Entwürfe der Eidgenössischen Justizabteilung für die Teilrevision des Zivilgesetzbuches in bezug auf die Wiedereinführung des Stockwerkeigentums, für eine entsprechende Ergänzung der Grundbuchverordnung und für ein Reglement über sogenannte Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften zur Veröffentlichung freigegeben. Diese Entwürfe sind mit einem sorgfältigen Begleitbericht soeben den Kantonen und interessierten Verbänden zur Vernehmlassung unterbreitet worden.

Ein altes Institut erfährt eine Wiederbelebung

Das Zivilgesetzbuch schließt heute die Begründung von Stockwerkeigentum aus. Der Gesetzgeber hat dieses alte Institut in voller Absicht aufgehoben. Es hat bei diesem Entschluß ohne Zweifel der Umstand eine große Rolle gespielt, daß die Fälle von Stockwerkeigentum im kantonalen Recht nur ganz vereinzelt anzutreffen waren. So konnte man zur Ansicht kommen, daß es zum Untergang verurteilt sei. Doch fürchtete man vor allem, daß das Grundbuch in der Darstellung des Eigentums seine Klarheit und Zuverlässigkeit einbüßen könnte, wenn der im Grundbuch eingetragene Bodeneigentümer nicht mehr ausnahmslos als Eigentümer der mit dem Boden fest und dauernd verbundenen Bauten anzusehen wäre. Man bekannte sich eindeutig zum Grundsatz, daß das Eigentum an Grund und Boden auch das, was auf diesem Boden steht, umfaßt, vorbehalten gewisse «Dienstbarkeiten», wie Baurechte; doch wurde die Bestellung eines Baurechts an einzelnen Stockwerken ausdrücklich ausgeschlossen. Für die Fälle, wo Stockwerkeigentum unter dem alten Recht bestanden hatte, wurde eine «Umwandlung in Rechtsformen des ZGB» in Aussicht gestellt; doch gibt es keine derartige Rechtsform im heutigen Recht, die es erlaubt hätte, dieser Empfehlung Nachachtung zu schaffen. Unabhängig von derartigen Überlegungen, die an sich schon für eine Revision des Zivilgesetzbuches sprechen würden, kamen – vorab aus dem Westen des Landes – Vorstöße, die nach dem Stockwerkeigentum riefen. Es war hier Ende der vierziger Jahre zur Bildung von Mieter-Aktiengesellschaften gekommen, mit welchen der wirtschaftliche und sozialpolitische Erfolg des Stockwerkeigentums erzielt werden sollte, nämlich einer möglichst großen Zahl von Familien eigenen Wohnraum zu verschaffen. Aber es fehlte zur wahrhaften Durchsetzung dieses Postulats das geeignete Institut. Die gewaltige Ausdehnung des überbauten Siedlungsraumes gegenüber der landwirtschaftlichen Kulturfläche hat in den Wirtschaftszentren zur Verknappung und Verteuerung des Baulandes geführt. So besteht für Angehörige des unteren Mittelstandes immer weniger die Möglichkeit, eigene Einfamilienhäuser zu erwerben. Erst mit der Wiedereinführung des Stockwerkeigentums rückt

das Eigenheim, der Traum für viele,

der Verwirklichung wieder näher. Man hat in der Nachkriegszeit im Ausland ent-



Hinter Lamellenstoren fühlt man sich wohl!

Welches System und welche Einbauart Ihren Ansprüchen genügt, beurteilt am sichersten ein Fachmann der

Metallbau AG Zürich 9/47
Anemonenstrasse 40, Telefon 051/52 13 00

sprechende Erfahrungen gemacht. Allerdings wird im Bericht der Justizabteilung hervorgehoben, daß die ausländischen Erfahrungen für unser Land nicht unbedingt schlüssig sind. Wir hatten nie die gleiche Wohnungsnot wie die kriegszerstörten Länder, wo eine Wohnung vielfach nur noch zu beschaffen war, wenn man sie «kaufte». So wird nicht damit gerechnet, daß bei uns das Stockwerkeigentumsgebäude in erheblichem Umfang an die Stelle der großen Miethäuser in den Zentren der Städte treten würde. Man glaubt eher daran, daß die Neuerung dort ihre Bedeutung erhalten könnte, wo neue Geschäftshäuser außerhalb der eigentlichen Stadtzentren erstellt werden, und daß sie zur Hauptsache zur Befriedigung der Bedürfnisse dienen würde, die bisher durch den Bau von Einfamilienhäusern befriedigt worden sind. Es würde also eher die Rolle der bisherigen Baugenossenschaften ergänzen.

Die Grundlage der neuen Regelung:

Das Miteigentum

Die Anträge der Justizabteilung, die maßgeblich von dem in Bern wirkenden Rechtsprofessor Liver ausgearbeitet und im Schoße einer kleinen Kommission von juristischen Spezialisten zweimal durchberaten worden sind, basieren auf dem Miteigentum. Stockwerkeigentum ohne Miteigentum kann es nicht geben, weil es keine Gebäude geben kann, ohne daß der Boden und wesentliche Bauteile, wie das Dach, die Fundamente und tragenden Mauern eben allen Stockwerkeigentümern dienen. Sie müssen von ihnen gemeinschaftlich genutzt und unterhalten werden und deshalb auch in ihrem gemeinschaftlichen Eigentum stehen.
Nun hat das Miteigentumsverhältnis in unserem Zivilgesetzbuch als Miteigentumsgemeinschaft bereits seinen angestammten Platz. Daß der Stockwerkseigentümer sein Stockwerk ausschließlich benützen und unterhalten soll, das würde nur eine Besonderheit in der Inhaltsbestimmung dieses Miteigentumsanteils ausmachen. Dagegen ist keine Besonderheit, daß der Miteigentümer über sein Stockwerk frei verfügen können soll. Das ist eben die Verfügung über seinen Miteigentumsanteil.
Die Miteigentumsordnung des ZGB weist andere Mängel auf: Das Miteigentum an Gebäuden verdient heute die alte Bezeichnung als «mater rixarum» – Mutter von Streitigkeiten – vollauf. Entweder werden diese Streitigkeiten in kostspieligen und erbitterten Prozessen ausgetragen, oder man scheut sich davor und läßt die Gebäude zerfallen, so daß man ihnen schon von weitem ansieht, daß sie im Miteigentum stehen. Es rührt dieser Mißstand davon her, daß heute von einer Willkür der Mehrheit gesprochen werden muß. Nach der bestehenden Regelung kann ein Miteigentümer, der auf die Benützung eines Gebäudes angewiesen ist, von den übrigen Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft unverschämt ausgenützt werden: Wenn sich die Mehrheit nämlich den Reparaturarbeiten gegenüber ablehnend verhält, muß er auf die Ausführung dieser Arbeiten eben verzichten oder sie selber bezahlen. Es gibt keinen Zwang und keine Möglichkeit des Ausschlusses pflichtvergessener Miteigentümer. Dazu kommen offensichtliche Schwierigkeiten der Mehrheitsbildung, indem nämlich der häufigste Fall die aus zwei Miteigentümern bestehende Gemeinschaft ist – wer soll hier entscheiden?

Notwendige Korrekturen und besondere Bestimmungen

Der Gesetzgeber will die angedeuteten Mängel beseitigen und durch Erlaß neuer Bestimmungen über das Stockwerkeigentum im vierten Teil des Zivilgesetzbuches, der das Sachenrecht ordnet, das Stockwerkeigentum organisch in das bestehende Recht einbauen. Es kommt dabei zu einer recht umfangreichen Legislatur. Nicht weniger als elf Artikel, die das Miteigentum betreffen, werden revidiert oder neu in Vorschlag gebracht. Weitere siebzehn besondere Artikel werden als neuer Abschnitt über das Stockwerkeigentum beantragt. Dazu kommt die nötige Ergänzung der Grundbuchverordnung. Wäre das gleiche Institut seinerzeit bei der Schaffung des Zivilgesetzbuches schon in unsere Gesetzgebung aufgenommen worden, wären ihm «bestenfalls» zwei bis drei Artikel gewidmet worden.
Von diesem kurzen Hinweis auf formale Fragen zurück zu den wesentlichsten Punkten der materiellen Regelung: Ein wichtiger Punkt, in welchem sich das Stockwerkeigentum nach den neuen Vorschriften auszeichnet, liegt in der genauen räumlichen Bestimmung seines Gegenstandes. Es sind der räumlichen Aufteilung eines Gebäudes zu Stockwerkeigentum bestimmte Grenzen dadurch gesetzt, daß jede Stockwerkeinheit eine in sich geschlossene Wohnung, Geschäftsraum oder Komplex von Geschäftsräumen sein muß, wozu allerdings auch räumlich getrennte Nebenräume wie Keller- und Dachräume sowie Garagen gehören können. Aber eine weitere Aufteilung ist ausgeschlossen.
Weiter: Es wurde als eine primäre Aufgabe angesehen, die Teile des Gebäudes und der Liegenschaft, welche von allen Miteigentümern gemeinsam benützt werden und unterhalten werden müssen, möglichst genau zu bezeichnen und auszuscheiden von den übrigen Räumlichkeiten, welche zu Sonderrecht unter die Stockwerkeigentümer aufgeteilt sind. Bei dieser Ausscheidung zwischen Sonderrecht und gemeinschaftlichem Eigentum läßt sich der Gesetzgeber von der Überzeugung leiten, es sei besser, dafür zu sorgen, daß der Stockwerkeigentümer um den Preis der Einordnung in die Miteigentumsgemeinschaft sein dadurch beschränktes Recht in Ruhe und Frieden ausüben könne, als daß ihm gestattet werde, sein Sonderrecht ohne Rücksicht auf seine Hausgenossen auszuüben und dadurch Streit und Feindschaft zu erregen. Zur Besorgung der gemeinschaftlichen Angelegenheiten wird eine Organisation geschaffen. In dieser erhält der Verwalter eine zentrale Stellung. Ihm ist die Ausführung der Beschlüsse der korporativen Eigentümerversammlung als Vertrauensmann übertragen. Es soll jemand da sein, der zum Rechten sieht und dafür auch verantwortlich ist. Jeder Stockwerkeigentümer hat das Recht, die Einsetzung eines Verwalters durch den Richter zu verlangen, wenn die Bestellung durch die Eigentümerversammlung nicht zustande kommt. Doch ist der Verwalter nicht obligatorisch. Wenn alles sonst gut geht, ist dem Gesetz auch sonst Genüge getan.
Von großer grundsätzlicher und praktischer Bedeutung ist die Frage, ob die von den Stockwerkseigentümern aufgestellte Benutzungs- und Verwaltungsordnung auch gegenüber dem Neuerwerber einer Stockwerkeinheit wirksam sei. Der Entwurf bejaht diese Frage klar. Es geht diese Konsequenz aus der verlangten

Stärkung des Gemeinschaftsgedankens

eindeutig hervor. – Bleiben noch einige Besonderheiten in bezug auf den Eintrag im Grundbuch und die Verpfändung zu erwähnen. Aus dem Grundbuch muß hervorgehen, daß an einem Grundstück Miteigentum besteht. In der revidierten Grundbuchverordnung werden alle Angaben aufgezählt, welche die Eintragung zu umfassen hat. Unter ihnen ist die Angabe der Wertquote einer jeden Stockwerkeinheit von besonderer Bedeutung. Für jede solche Einheit wird übrigens ein eigenes Hauptbuchblatt angelegt. Das Stockwerkeigentum kann seinen Zweck und seine wirtschaftliche Funktion nur erfüllen, wenn es wie ein Grundstück übertragen und belastet, insbesondere verpfändet werden kann. Der neuralgische Punkt ist dabei die Haftung für alte Pfandschulden: sollen sie auf die einzelnen Stockwerkeinheiten verteilt werden? – Die Lösung wird darin gesucht, daß die dringliche Haftung für solche Schulden auf dem Gesamtobjekt bestehen bleibt. Eine Verteilung der Pfandlast auf die einzelnen Stockwerkeinheiten kann nur mit Zustimmung des Gläubigers vorgenommen werden. Die Miteigentümer werden aber nicht zu Solidarschuldnern, sondern haften lediglich anteilmäßig.
(Abgedruckt aus den «Basler Nachrichten» Nr. 88.)