

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

Herausgeber: Bauen + Wohnen

Band: 13 (1959)

Heft: 5: Industriebau = Bâtiments industriels = Industrial buildings

Werbung

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: 20.02.2026

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

Studebaker LARK

Sie sind verwöhnt in Ihrem starken Wagen, empfinden ihn aber oft als unbequem im heutigen Verkehr ...

Müssen möchten Sie aber seine Vorteile – Sicherheit, Leistung und Geräumigkeit – nicht. Also kein Kleinwagen ...

sondern den geräumigen **Lark** mit den Vorzügen Ihres Fahrzeuges ... jedoch mit viel kleineren Außenmaßen



6 Plätze

Limousine 4 Türen
Fauxcabriolet 2 Türen

6 Zyl. 14/ 91 PS
V 8 22/185 PS

Jeder Lark-Besitzer eine Referenz

Binelli & Ehrsam AG. Zürich 4

Pflanzschulstraße 7–9 Ecke Badenerstraße 190

VELUX

das ideale, allen Ansprüchen dienende

Dachflächenfenster

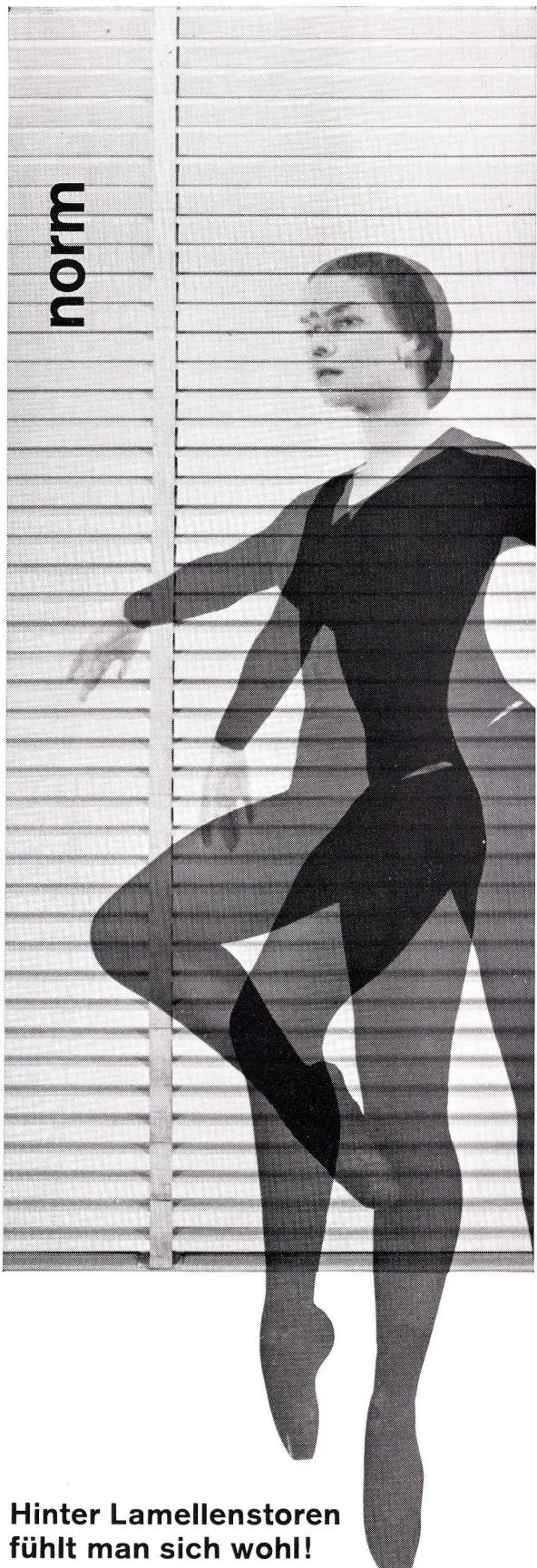
Für den Dachwohnraum
in Alt- und Neubauten

Maximale Ausnützung
von Licht, Luft und Sonne

Bequemste Putzmöglichkeit
innen, aussen und zwischen
den Scheiben



A. Kully AG. Glasdachwerke Olten Tel. 062 5 39 01 - 02



**Hinter Lamellenstoren
fühlt man sich wohl!**

**Welches System und welche Ein-
bauart Ihren Ansprüchen genügt,
beurteilt am sichersten ein Fach-
mann 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 hätten 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 Stockwerkeigentümer sein Stockwerk ausschließlich benutzen 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 röhrt dieser Mißstand davon her, daß heute von einer Willkür der Mehrheit gesprochen werden muß. Nach der bestehenden Regelung kann ein Miteigentümer, der auf die Benutzung 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 Grundbuchver-

ordnung. 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 wesentlichen 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, Geschäftsräum 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 benutzt 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 Eigentümersversammlung 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 Eigentümersversammlung 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 Stockwerkeigentümern aufgestellten 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 Pfandschulden auf die einzelnen Stockwerkeinheiten kann nur mit Zustimmung des Gläubigers vorgenommen werden. Die Miteigentümer werden aber nicht zu Solidarschuldern, sondern haften lediglich anteilmäßig. (Abgedruckt aus den «Basler Nachrichten» Nr. 88.)