Zeitschrift: Gewerkschaftliche Rundschau : Vierteljahresschrift des Schweizerischen Gewerkschaftsbundes

Herausgeber: Schweizerischer Gewerkschaftsbund

Band: 51 (1959)

Heft: 6

Artikel: Zur Einführung des Stockwerkeigentums

Autor: Klöti, Emil

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-353897

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: 08.08.2025

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

fügt und deshalb notgedrungen auf eine Therapie des psychologischen Schocks angewiesen ist, die, wenn sie überhaupt Erfolg hat, die Tendenz zeigt, zu restriktiv zu wirken. Dazu kommt, daß infolge der neuen Ordnung seiner Steuerkompetenzen der Bund kaum in der Lage ist, die Fiskalpolitik in größerem Ausmaß in den Dienst der Konjunkturpolitik zu stellen. Die Dürftigkeit des schweizerischen wirtschaftspolitischen Instrumentariums eröffnet deshalb keine besonders guten Aussichten auf eine expansionsgerechte Inflationsbekämpfung. Dazu kommt, daß das beinahe völlige Fehlen einer praktischen Regionalplanung und einer rationellen Wohnbaupolitik die Bodenspekulation, diese Sumpfblüte der Hochkonjunktur, wie die Nationalbank sich plastisch ausdrückte, in unnötiger Weise begünstigt.

Des weitern lastet die Hypothek der Landwirtschaftspolitik auf unserem Land sowie die von den bürgerlichen Parteien befürwortete Freigabe der Mietzinse, über die allerdings das letzte Wort noch nicht gesprochen ist.

Die stärksten Gegengewichte gegen diese inflationsgünstigen Tendenzen liegen nicht im Inland. Es sind die von der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft unter Umständen ausgehenden konkurrenzverschärfenden Einflüsse sowie ihre Ausstrahlungen auf die industriellen Investitionen, welche einer Uebersteigerung der Investitionstätigkeit, wie sie 1956/57 festzustellen war, entgegenwirken. Die durch den Beginn des internen Zollabbaus der EWG-Länder erzwungene Währungssanierung des größten europäischen Inflationsherdes dürfte, sofern kein Rückfall in die alten Sünden stattfindet, den Zufluß ausländischer Flucht- und Spekulationsgelder auf den schweizerischen Markt verringern. Ob diese von außen kommenden Einflüsse genügen werden, um die binnenwirtschaftlichen Inflationsherde zu neutralisieren, ist jedoch eine offene Frage.

Im Rest des Jahres 1959 werden vermutlich die verspäteten Nachwirkungen der Rezession die Einflüsse der beginnenden Konjunkturbelebung noch einigermaßen neutralisieren können. Keine störenden politischen Spannungen vorausgesetzt, dürfte uns erst das Jahr 1960 in die Problematik der Inflationsbekämpfung zurückführen.

Dr. Waldemar Jucker, Bern

Zur Einführung des Stockwerkeigentums

Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement hat Ende Februar dieses Jahres den Kantonsregierungen und den Wirtschaftsverbänden einen Vorentwurf zu einem «Bundesgesetz über die Partialrevision des vierten Teils des Zivilgesetzgebuches (Bestimmungen über das Miteigentum und deren Ergänzung mit Vorschriften über das Stockwerkeigentum)» mit der Einladung zugestellt, ihm

allfällige Bemerkungen dazu vor Ende Juni mitzuteilen. Es handelt sich um die Frage, ob das Stockwerkeigentum (abgekürzt: StWE), das durch das Zivilgesetzbuch als unzulässig erklärt worden ist, wieder eingeführt werden solle. Die Frage begegnet, wie alles, was mit dem Wohnungsproblem zusammenhängt, auch in Arbeitnehmerkreisen wachsendem Interesse. Die Meinungen sind zurzeit noch sehr geteilt, was zum Teil darauf zurückzuführen ist, daß man in weiten Kreisen über das StWE in rechtlicher und praktischer Hinsicht ungenügend orientiert ist. In den nachstehenden Ausführungen soll versucht werden, über das Wesen des neuen Rechtsgebildes Auskunft zu geben und seine Vorzüge und Nachteile gegeneinander abzuwägen, um schließlich zu einem vorläufigen Urteil über die Opportunität der geplanten Gesetzesrevision zu gelangen.

Nach den Zivilgesetzbüchern der europäischen Staaten gilt allgemein der Grundsatz, daß sich das Eigentum an einem Grundstück nach oben auf den darüber befindlichen Luftraum und nach unten in das Erdreich erstreckt, soweit es für den Eigentümer von praktischem Interesse ist. Das will heißen, daß alles, was auf dem Grundstück wächst (zum Beispiel Bäume) und darauf erstellt wird (Gebäude), untrennbar zum Eigentum am Grundstück gehört. Fast überall werden jedoch zwei Ausnahmen von dieser Regel gesetzlich zugelassen: das Baurecht und das StWE.

Das *Baurecht* besteht in der Befugnis, auf einem Grundstück ein Gebäude zu erstellen, das nicht dem Grundeigentümer, sondern dem Ersteller des Gebäudes gehört. Voraussetzung ist dabei natürlich, daß der Eigentümer des Bodens sein Grundstück gegen einen jährlich zu entrichtenden Bodenzins mit dem Servitut des Baurechtes belasten läßt. Das Baurecht kann im Grundbuch eingetragen werden und wird dann rechtlich wie ein gewöhnliches Grundstück behandelt. Sein Inhaber kann es verkaufen, vermieten und verpfänden. Es ist auch vererblich.

Die zweite Ausnahme – das *Stockwerkeigentum* – ist, wie schon sein Name erkennen läßt, ein besonderes Eigentum an einem bloßen Gebäudeteil, sei es eine ganze Etage oder eine Wohnung oder eine Geschäftsraumfläche. Der Kürze halber wird dieses Sondereigentum generell als StWE bezeichnet, in Deutschland als Wohnungseigentum.

Wie steht es nun mit dem Baurecht und dem StWE in der Schweiz?

Als man auf den 1. Januar 1912 das Privatrecht im Schweizerischen Zivilgesetzbuch vereinheitlichte, stand der Gesetzgeber vor der Frage, ob man diese beiden Rechtsgebilde, die für die ganze Schweiz keine große Bedeutung hatten, zulassen wolle oder nicht. Es existierten von Alters her in einigen Kantonen Baurechte. Es handelte sich meistens um Alphütten, Trotten und Brunnenstuben, die auf dem Boden eines Dritten als Eigentum des Erstellers errichtet worden waren. Mehr aus Ehrfucht vor dem Alter dieses Rechtes

als aus der Empfindung, daß es einem Bedürfnis entspreche, beschloß man, Baurechte auch künftig zuzulassen. Vom StWE dagegen wollte man nichts wissen, trotzdem im Wallis mehrere Tausend solcher Fälle existierten. Man verbot es unter Hinweis auf die Erfahrung, daß es sich vielfach als eine Quelle von Streitigkeiten unter den Hausbewohnern erwiesen habe. Die bereits bestehenden StWE ließ man zwar fortbestehen, aber sie dürfen nicht mehr ins Grundbuch eingetragen werden, sind dagegen in zweckdienlicher Weise anzumerken.

Es zeigte sich in der Folge, daß auch ein Gesetzgeber die Zukunft nicht voraussehen kann. Denn wie in Deutschland kamen auch in der Schweiz die Bodenpolitiker nach der Rechtsvereinheitlichung auf den Gedanken, daß man sich des auf dem Aussterbeetat befindlichen Baurechtes als Instrument moderner kommunaler Bodenpolitik bedienen könne. Es sei nur kurz angedeutet, auf welche Weise. Es ist Aufgabe einer wachsenden Stadt, in ihrem Erweiterungsgebiet möglichst früh und möglichst viel Land zu den dann noch bescheidenen Preisen zu erwerben, um es später für öffentliche Zwecke zu verwenden, oder zum Beispiel auch dem gemeinnützigen Wohnungsbau zu den niedrigen Selbstkosten zur Verfügung zu stellen. Es liegt im Interesse der Stadt, das Eigentum am Land doch nicht ganz aus der Hand zu geben, sondern sich die Möglichkeit zu wahren, später die eingetretene Wertvermehrung für sich, das heißt für die Gesamtheit, in Anspruch zu nehmen. Das kann sie, wenn sie das Grundstück nicht einer Genossenschaft verkauft, sondern ihr darauf ein Baurecht für beispielsweise 50 oder 60 Jahre einräumt. Nach Ablauf der Baurechtsdauer gelangt sie wieder in den Vollbesitz des Bodens und damit auch des inzwischen entstandenen Mehrwertes. So begannen nach 1912 eine Reihe von Schweizer Städten sich in dieser Art des Baurechtes zu bedienen. In größerem Umfange ist es bisher in Basel zur Anwendung gelangt. Daß es sich langsam einbürgerte, hat seinen Grund darin, daß im Zivilgesetzbuch einige Bestimmungen fehlen, durch die ein paar wichtige Rechtsfragen eindeutig beantwortet würden. Zweimal, 1924 und 1946, haben daher Sozialdemokraten im Nationalrat durch Postulate eine entsprechende Ergänzung des Zivilgesetzbuches begehrt. Der Bundesrat versprach 1946 eine Vorlage, durch die der Forderung entsprochen werde. Die Vorarbeiten dazu wurden an die Hand genommen. Bis heute ist jedoch die Vorlage noch nicht erschienen.

Zum StWE zurückkommend, ist zu bemerken, daß man sich nach 1912 mit seinem Verbot allgemein abfand. Erst vor etwa 10 Jahren setzte dann jedoch, vor allem in der welschen Schweiz, eine Bewegung zugunsten seiner Wiedereinführung ein. Es wurden auch zweimal im Parlament Postulate in diesem Sinne gestellt, zuletzt im Jahre 1955 von Architekt Dr. Armin Meili. Bundesrat Feldmann erklärte damals, der Bundesrat sei mit der Forderung einverstanden

und werde in absehbarer Zeit dem Parlament einen Gesetzesentwurf für die entsprechende Aenderung des Sachenrechtes im Zivilgesetzbuch vorlegen. Er stellte in Aussicht, daß in dem Ergänzungsgesetz *gleichzeitig* die genauere Regelung des Baurechtes und die Wiedereinführung des StWE erfolgen sollen, da ja die beiden Rechtsgebilde – Sondereigentum an einem ganzen Gebäude und Sondereigentum an einem Gebäudeteil – einander nahe verwandt seien. Es ist daher eine *enttäuschene Ueberraschung*, daß der nunmehr vorliegende Vorentwurf des Justizdepartementes nur die Regelung des StWE vorsieht, nicht aber auch Bestimmungen über das Baurecht. Wir werden am Schlusse dieses Artikels uns dazu kritisch äußern. Wir gehen über zur Schilderung des StWE, wie es nach dem Vorentwurf des Justizdepartementes geregelt werden soll.

Zwischen einem Gebäude und seinen Stockwerken besteht technisch der engste Zusammenhang. Sie lassen sich körperlich nicht trennen. Das Stockwerk und die Wohnung haben den Bestand des Hauses zur Voraussetzung. Die Fundamente, die Umfassungsmauern, die tragenden Wände im Innern des Hauses, das Treppenhaus, das Dach und die durchgehenden Leitungen dienen allen Etagen und Wohnungen. Das Gebäude muß daher im Miteigentum der StW-Eigentümer sein. Das Miteigentum am Gebäude ist nach dem Vorentwurf die Grundlage des StWE. Das StWE ist, genau besehen, gar nicht Eigentum am Körper des Stockwerkes, sondern ein Miteigentum am Gebäude, das in Abweichung vom gewöhnlichen Miteigentum so ausgestaltet ist, daß dem einzelnen Miteigentümer eine Etage oder ein abgegrenzter Teil derselben zu eigener Ausgestaltung, zu eigener Nutzung und zum Unterhalt zur Verfügung steht. Die betreffende Bestimmung des Vorentwurfes lautet:

> Den Miteigentumsanteilen an einem Grundstück kann der Inhalt gegeben werden, daß die Miteigentümer 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.
>
> Der Stockwerkeigentümer ist in der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung seiner eigenen Räume frei, soweit er keinem andern Stockwerkeigentümer die Ausübung des gleichen Rechtes erschwert und soweit er die gemeinschaftlichen Bauteile, Anlagen und Einrichtungen in keiner Weise beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt.

Die Freiheit des StW-Eigentümers in der baulichen Ausgestaltung seiner Wohnung bezieht sich im wesentlichen auf folgende Teile: Zwischenwände, die nicht tragende Funktion haben, Fußböden und Decken außerhalb des Balken- und Sparrenwerkes, Verkleidung der Wände, Fenster, Türen, eingebaute Schränke, Küchen- und Badeeinrichtungen. Wird beispielsweise ein Haus mit sechs völlig gleichwertigen Wohnungen mit StWE erstellt, so bilden die

sechs Wohnungsinhaber eine Miteigentumsgemeinschaft, bei der jeder Miteigentumsanteil einen Sechstel ausmacht. Die StW-Eigentümer müssen ein Reglement über ihre gegenseitigen Rechte und Pflichten aufstellen und einen Verwalter ernennen. Das Eidgenössische Justizdepartement hat seinem Vorentwurf das Muster eines solchen Reglementes beigelegt, das 53 Paragraphen umfaßt. Wir verzichten auf die Schilderung seines Inhaltes und begnügen uns mit der Beantwortung der sich aufdrängen Frage, ob die StW-Eigentümer untrennbar aneinander gekettet bleiben, auch dann, wenn sich unhaltbare Verhältnisse herausgebildet haben, so daß das Zusammenleben zur Hölle wird.

Diese Frage ist auf Grund des Vorentwurfes zu verneinen. Einmal ist zu sagen, daß jeder, dem es in der Gemeinschaft nicht mehr wohl ist, sich dadurch von ihr trennen kann, daß er sein StWE an einen Dritten verkauft. Das Gesetz läßt aber auch zu, daß ein StW-Eigentümer zwangsweise aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden kann, «wenn er oder ihm angehörende Personen durch verletzendes, gewalttätiges, arglistiges oder anstößiges Verhalten ein friedliches Verhältnis unter den Hausgenossen unmöglich machen». Ein solcher Ausschluß ist eine schwerwiegende Maßnahme, widerspricht er doch dem Grundgedanken des StWE. Er darf daher nicht einfach durch die andern Hausgenossen verfügt werden, auch wenn sie einstimmig sind, sondern nur durch den Richter, auf Antrag der Mehrheit der StW-Eigentümer. Die Klage wird noch dadurch erschwert, daß vorgeschrieben ist, sie müsse mit dem Begehren verbunden sein, daß den klagenden Miteigentümern oder einzelnen von ihnen der Anteil des Beklagten zugeteilt werde, und zwar zum dannzumaligen Verkehrswert, den man nicht im voraus kennt. Ein solcher Ausschluß ist zweifellos eine seltene Ausnahme. Man darf daher bei der Würdigung des StWE davon ausgehen, daß sein Inhaber in seinem sicheren und dauernden Besitz bleibt. Der Laie soll sich auch durch die etwas komplizierte rechtliche Strutkur des StWE nicht beirren lassen. Es genügt zu wissen, daß der Inhaber eines StWE normalerweise *praktisch* Eigentümer seiner Wohnung oder seines Stockwerkes ist.

Die Befürworter des StWE führen zu seinen Gunsten im wesentlichen folgendes aus:

Für eine Familie mit unerwachsenen Kindern ist das Einfamilienhaus mit Garten, sei es auch nur ein bescheidenes Reihenhaus, einer Wohnung in einem Miethaus entschieden vorzuziehen. Dieses Ideal ist jedoch für Familien mit bescheidenem Einkommen wegen der hohen Boden- und Baupreise und der Knappheit des überbaubaren Landes immer weniger erreichbar. Das StWE ist geeignet, ihnen dafür etwelchen Ersatz zu bieten. Denn die Wohnung ist hier Eigentum des Inhabers, und dieser muß nicht jedes Vierteljahr befürchten, daß ihm gekündigt oder eine Mietzinserhöhung diktiert

wird. Er kann die Wohnung ganz nach seinem Geschmack einrichten, so daß er sich in ihr wirklich daheim fühlen kann. Man darf sich unter dieser Freiheit freilich nicht allzuviel vorstellen. Denn praktisch wird man aus Gründen der Ersparnis die Türen, die Fenster und manche anderen Einrichtungen in allen Wohnungen durch die gleichen Handwerker einheitlich erstellen lassen, so daß die Einrichtung der Wohnung nach dem individuellen Geschmack sich in der Hauptsache doch wie bei einer Mietwohnung auf die Möblierung beschränken dürfte. Immerhin braucht der Inhaber nicht zu befürchten, daß er binnen kurzem eine andere Wohnung beziehen müsse, wo die Möbel und Vorhänge nicht mehr passen.

In finanzieller Hinsicht wird als Vorzug des StWE hervorgehoben, daß der StW-Eigentümer für seine Wohnung nur das ausgeben muß, was seinen Selbstkosten entspricht. Der Mietzins für gleichwertige Mietwohnungen sei in der Regel beträchtlich höher. Die Differenz könne der StW-Eigentümer zur Abtragung der Hypothek oder zur Bildung von Ersparnissen verwenden. Benötige er die Wohnung nicht mehr, so könne er sie verkaufen, und wohl meistens mit Gewinn. Diese Ueberlegung mag für denjenigen zutreffen, der gleich beim Bau des Hauses das StWE erwirbt. Hat er aber das StWE mit Gewinn verkauft, so sind die Gestehungskosten für den neuen Erwerber entsprechend höher, und sein Selbstkosten-Mietzins ist dann nicht geringer, sondern eher höher als der Mietpreis einer gleichwertigen Mietwohnung.

Zu befürchten ist jedoch, daß, wie das Eigenheim, so auch das StWE für den Großteil der Arbeiter und Angestellten ein unerreichbares Ideal bleibt, weil ihnen die nötigen Mittel zum Kauf eines Wohnungseigentums fehlen. Die Anlagekosten einer Wohnung (einschließlich Landerwerb) dürften sich auf mindestens 30 000 bis 40 000 Fr. belaufen. Werden davon zwei Drittel durch Hypotheken gedeckt, so sollte der Erwerber einen Drittel, also 10 000 Fr. bis 13 000 Fr., aus eigenen Mitteln aufbringen können, was vielfach nicht möglich ist.

Unter solchen Umständen ist es für den Arbeiter vorteilhafter, einer gemeinnützigen Baugenossenschaft beizutreten und bei ihr eine Wohnung zu mieten. Da in Zürich eine gemeinnützige Genossenschaft von der Stadt zweite Hypotheken bis zu 94 Prozent der Anlagekosten erhält, muß der Mieter nur einen bescheidenen Betrag eigener Mittel für den Erwerb von Anteilscheinen aufbringen. Kommt er seinen Pflichten nach, so braucht er keine Kündigung zu befürchten und kann die Wohnung als sein bleibendes Heim betrachten. Wird ihm die Wohnung zu klein oder zu groß, so kann er sie kündigen und oft innerhalb der gleichen Wohnkolonie einen passenden Ersatz finden. Ist ein neuer Arbeitsplatz von der Wohnung zu weit entfernt, so kann er ebenfalls kündigen. Unseres Erachtens kann sich in einer Genossenschaftswohnung ein ebenso

guter Familiengeist entwickeln wie in einer StWE-Wohnung. Auch das Gefühl der Zusammengehörigkeit unter den Hausbewohnern und unter den Nachbarn dürfte kaum geringer sein als unter den Inhabern von StWE.

Es muß zugegeben werden, daß an vielen Orten keine gemeinnützigen Baugenossenschaften existieren und daß da, wo solche bestehen, die Nachfrage nach Wohnungen meistens so groß ist, daß man Glück haben muß, um eine solche zu erhalten. Das Idyll der Miete einer genossenschaftlichen Wohnung ist daher leider selten zu finden. Bevor wir die Frage zu beantworten versuchen, ob seitens der Mieterschaft und der Freunde des gemeinnützigen Wohnungsbaues der Einführung des StWE zugestimmt werden könne, wollen wir einen Blick über unsere Landesgrenzen hinaus werfen.

In fast allen europäischen Staaten und besonders in den vier Nachbarländern ist das StWE gesetzlich zulässig. Vor den beiden Weltkriegen war seine Verbreitung relativ bescheiden. Nachher, besonders nach dem Zweiten Weltkrieg, da der Wiederaufbau der zerstörten Häuser die dringlichste Aufgabe des Staates und der Gemeinden war, erfuhr es eine außerordentlich starke Entwicklung. Aber vor allem deshalb, weil die Staaten den Wiederaufbau durch zinslose Darlehen und andere Zuschüsse sowie durch Steuervergünstigungen weitgehend unterstützten und dabei das StWE aus sozial- und staatspolitischen Gründen bevorzugten. Diese staatliche Förderung des StWE besteht teilweise noch heute. Man kann daher aus der starken Zunahme des StWE im letzten Jahrzehnt keine sicheren Schlüsse auf die Zukunft mit unsubventioniertem Wohnungsbau ziehen. Wenn man jedoch vernimmt, daß in Frankreich heute die Zahl der auf Basis von Wohnungseigentum erstellten Wohnungen in die Millionen gehe, daß in den großen Städten Italiens heute der größte Teil der neuen Gebäude von Baugesellschaften zum Zwecke des Verkaufs der einzelnen Wohnungen erstellt werden, daß in Brüssel 90 Prozent aller Wohnungen Eigentumswohnungen sind, so muß daraus immerhin geschlossen werden, daß das StWE einem starken Bedürfnis der Mieter nach einem sicheren Heim entgegenkommt. Man kann denn auch der Literatur, soweit sie uns bekannt ist, entnehmen, daß in diesen Ländern das StWE im allgemeinen nicht bekämpft wird. Auch die gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaften sind ihm nicht feindlich gesinnt. In einigen Staaten gehören sie zu den Förderern des StWE und wenden es selber an. Es ist dies nicht verwunderlich, denn daß StWE läßt sich nicht nur beim unsubventionierten freien Wohnungsbau anwenden, sondern auch beim gemeinnützigen Wohnungsbau. Sorgt eine gemeinnützige Wohnungsunternehmung dafür, daß die von ihr mit StWE erstellten Wohnungen nicht Gegenstand der Spekulation werden können, so verdient sie für diese Wohnungen die gleichen Finanzierungserleichterungen wie für ihre Mietwohnungen; sie hätte demnach

zum Beispiel in Zürich auch für die StWE Anspruch auf zweite Hypotheken bis zu 94 Prozent der Anlagekosten, und es würde dann die weiter oben geäußerte Befürchtung, daß der Erwerb eines StWE für die große Masse der Familien mit bescheidenem Einkommen finanziell nicht möglich sei, gegenstandlos.

Nicht leicht ist die Frage zu beantworten, ob in der Schweiz das StWE in gleicher Weise einem Bedürfnis der Bevölkerung entgegenkomme wie in andern Ländern, zumal auch psychische Momente in Betracht kommen. Kann sie nicht bestimmt bejaht werden, so kann sie aber auch nicht verneint werden. Wenn in der deutschen Schweiz bis vor wenigen Jahren ein Wunsch auf Einführung des StWE in der Oeffentlichkeit nicht hörbar war, ist dies zum Teil darauf zurückzuführen, daß dieses Rechtsgebilde dem Volke nicht bekannt war. Es ist unseres Erachtens möglich, ja sogar wahrscheinlich, daß, wie im Ausland, auch in unseren größeren Städten bei den Mietern eine unbewußte, latente Sehnsucht nach möglichst sicherem Besitz einer Wohnung schlummert, die deutlich in Erscheinung tritt, sobald sie erfahren, daß das StWE ihr einigermaßen zu entsprechen vermag. Seit zwanzig Jahren hat der gesetzliche Mieterschutz sie vor willkürlichen Kündigungen und Mietpreiserhöhungen verschont. Fällt dieser dahin, so kann sich die heute noch bescheidene Zahl der Freunde des StWE wesentlich vermehren.

Unter diesen Umständen besteht unseres Erachtens vom Standpunkt des Gesamtinteresses aus kein triftiger Grund, am Verbot des StWE weiterhin festzuhalten. Wenn man es 1912 mit der Begründung verbot, daß es zu vielen Streitigkeiten unter den Hausbewohnern führe, lag der tiefere Grund darin, daß man es für veraltet und unnötig hielt. Nachdem sich aber ein Bedürfnis danach in neuerer Zeit bereits gezeigt hat und sich künftig verstärken könnte, sowie angesichts der Tatsache, daß in den Häusern mit StWE die Streitigkeiten nicht häufiger sind als in Miethäusern, bestehen keine ernsten Bedenken gegen seine Wiedereinführung. Es handelt sich ja nur um die Zulassung dieser Rechtsform; niemand ist gezwungen, sich ihrer zu bedienen.

Man kann auch die Befürchtung hören, die Einführung des StWE hätte eine unerwünschte und schädliche Zunahme der Spekulation im Wohnungswesen zur Folge. Richtig ist, daß zu den Häusern als Spekulationsobjekten nun auch noch einzelne Wohnungen hinzu kämen und daß die Zahl der Spekulanten sich stark vermehren würde, was wahrlich nicht notwendig wäre. Aber wie bei jedem freien Handel würde auch hier das Gesetz von Angebot und Nachfrage dafür sorgen, daß die Bäume nicht in den Himmel wachsen. Ein eigentlicher Handel mit Stockwerken in der Weise, daß solche gekauft würden in der Absicht, sie möglichst bald wieder zu verkaufen, ist kaum zu befürchten. Sollten sich unhaltbare Zustände einstellen, was angesichts der Erfahrungen in andern Staaten nicht sehr

wahrscheinlich ist, so könnte der Gesetzgeber dagegen einschreiten. Weil man die Zukunft nicht voraussehen kann, übernimmt man mit jeder gesetzlichen Neuerung gewisse Risiken. Daß sie in diesem Falle so groß wären, daß man ihretwegen auf die Wiedereinführung des StWE verzichten sollte, kann nicht gesagt werden.

Wird das StWE eingeführt und erfreut es sich steigender Beliebtheit, so ist doch nicht zu erwarten, daß es schon in den nächsten paar Jahren in größerem Umfange zur Anwendung gelangen werde. Denn die Banken und die Unternehmer müssen sich erst mit dem neuen Gebilde vertraut machen und es praktikabel gestalten, und dazu braucht es eine gewisse Anlaufzeit. Es dürften am Anfang erst wenige Häuser mit StWE erstellt werden, und zwar an Stelle von gewöhnlichen Miethäusern, die sonst auf den betreffenden Bauplätzen errichtet worden wären. Es ist daher nicht eine Steigerung der Wohnbautätigkeit als Wirkung der Einführung des StWE zu erwarten. *Man würde das Volk täuschen, wollte man ihm das StWE als ein Mittel zur Bekämpfung der heutigen drückenden Wohnungsnot anpreisen.*

Abschließend kommen wir auf die eingangs erwähnte Frage zurück, warum das Eidgenössische Justizdepartement entgegen der Ankündigung von Bundesrat Feldmann die paar Artikel über das Baurecht und die Bestimmungen über das StWE nicht in einem einzigen Ergänzungsgesetz, sondern getrennt den Räten vorlegen will. Der Begleitbericht zum Vorentwurf schweigt sich darüber aus. Man ist daher auf bloße Vermutungen angewiesen. Man wäre zunächst versucht, anzunehmen, daß das Justizdepartement es für korrekt halte, nicht verschiedene Materien in einer Vorlage zu vereinigen. Diese Annahme kann jedoch nicht stimmen. Denn die beiden Gegenstände sind als Eigentum an einem ganzen Gebäude und als Eigentum an einem Gebäudeteil einander so verwandt, daß ihre Zusammenfassung in einer einzigen Vorlage sich förmlich aufdrängt. Es hat denn auch das Zivilgesetzbuch über beide im gleichen Artikel entschieden. Die vom Justizdepartement nachträglich vorgesehene Trennung kann auch nicht der Befürchtung entsprungen sein, daß das StWE durch die Zusammenfassung mit dem Baurecht weniger Aussicht auf Annahme hätte als bei getrennter Behandlung. Denn das Baurecht ist von keiner Seite angefochten und hat nicht geringere Aussicht auf Annahme durch Parlament und Volk als das StWE. Man kann auch nicht sagen, das StWE sei so dringlich, daß man nicht abwarten könne, bis die weit gediehenen Vorarbeiten für die Baurechtsbestimmungen beendet seien. Denn die geringe Verzögerung, die wegen der Vereinigung der beiden Teile eintreten würde, ist praktisch bedeutungslos. Würde man die Bestimmungen über das Baurecht zurückstellen, so würde es eine ganze Reihe von Jahren dauern, bis sie endlich zur parlamentarischen Behandlung kämen. Denn wegen der Abneigung des Volkes gegen

allzu häufige Flickereien am Zivilgesetzbuch würde der Bundesrat nicht schon nach einem oder zwei Jahren den Räten die Vorlage betreffend das Baurecht unterbreiten wollen. Wir hoffen, daß der Bundesrat sich nochmals überlegt, ob er nicht doch zu der von Bundesrat Feldmann vertretenen Auffassung zurückkehren wolle. Würde er von sich aus die beiden Gegenstände in *einer* Vorlage dem Parlament unterbreiten, so wäre der Zeitverlust viel geringer, als wenn allfällig später das Parlament den Gesetzesentwurf über das StWE mit dem Wunsche auf Vereinigung der beiden gesetzgeberischen Vorschläge in einem einzigen Gesetz an ihn zurückweisen würde.

Dr. Emil Klöti, Zürich

Die Wirtschaftslage in Ostdeutschland*

In einem ähnlich starken Maße wie im Herbst und Winter 1956 wird die Wirtschaftslage der sowjetischen Besetzungszone (SBZ) in dieser Zeit von politischen Faktoren beeinflußt. Während jedoch damals die polnischen und ungarischen Ereignisse hemmend und zum Teil sogar lähmend auf den mitteldeutschen Wirtschaftskreislauf einwirkten, scheint heute von der sowjetischen außenpolitischen Aktivität das Wirtschaftsleben der SBZ — vor allem im Bereich der Wirtschaftsplanung — neue Impulse zu empfangen. Die zentralen Wirtschaftsbehörden in Ostberlin sehen ihre Hauptaufgabe offensichtlich darin, die schon immer behauptete Ueberlegenheit ihres Wirtschaftssystems gegenüber der Wirtschaftsordnung der Bundesrepublik nunmehr dadurch beweisen zu wollen, daß sie das westdeutsche Niveau im Verbrauch wichtiger Konsumgüter je Kopf bis zum Jahre 1961 übertreffen möchten.

Im Sommer 1956 sprach Ulbricht nur von einem friedlichen wirtschaftlichen Wettbewerb mit der Bundesrepublik, wobei in Pankow offiziell zugegeben wurde, «daß es eine ausgesprochene Torheit wäre, wenn wir in der Deutschen Demokratischen Republik (DDR) versuchen wollten, die kapitalistische Wirtschaft auf allen Gebieten der Technik zu überholen». In dem Vorwort zum neuen Volkswirtschaftsplan heißt es dagegen, daß es nicht nur gelte, das Weltniveau zu erreichen, sondern dieses selbst mitzubestimmen. Mußten damals der Bevölkerung «einschneidende Maßnahmen» angekündigt werden, mit denen die Eigenproduktion erhöht und — vor allem in der Brennstoff- und Energiewirtschaft — der Eigenverbrauch «streng gedrosselt» werden sollte, ja gab man offiziell zu, daß ein Weg gefunden werden müsse, «und sei er noch so mühsam und hart», um

---

* Aus «Gewerkschaftliche Monatshefte», Zeitschrift des Deutschen Gewerkschaftsbundes, Heft 3, März 1959.

sie selbst empfangen hat; wenn ihr falsche Ansichten eingepflanzt wurden, so überträgt sie diese auf ihr Kind», möchten wir zum Schluß Mme Bugnion-Secrétan, Bundeskommissärin des Schweizerischen Pfadfinderinnenbundes, dahin beipflichten, daß *die Mädchen*, um mit gleichen Aussichten ins Leben zu treten wie die Knaben, *dieselbe Erziehung erhalten müssen wie ihre Brüder:* gleiche geistige Disziplin, allgemeine Bildung, berufliche Ausbildung und Lehre.

Korrigenda

In der Juni-Ausgabe der «Gewerkschaftlichen Rundschau» hat sich im Artikel des Kollegen Dr. Emil *Klöti*, Zürich, über die *Einführung des Stockwerkeigentums*, ein Druckfehler eingeschlichen. Es heißt dort auf Seite 175, 15. Zeile von unten, «daß in Brüssel 90 Prozent aller Wohnungen Eigentumswohnungen» seien, während richtig stehen sollte, 90 Prozent aller *neuerstellten* Wohnungen. Wir bitten unsere Leser um Entschuldigung und Korrektur der angeführten Stelle.

Dokumente

Sozialtourismus und Freizeit

Vom 19. bis 24. Mai tagte in Wien und Salzburg der II. Internationale Kongreß für Sozialtourismus. Wir geben nachstehend die Resolution der Sektion «Sozialtourismus und Freizeit» wieder, deren Referent Kollege Franz Senghofer, Sekretär der Bildungsabteilung des Oesterreichischen Gewerkschaftsbundes war, der als Vorsitzender des Oesterreichischen Verbandes für Sozialtourismus auch den ganzen Kongreß präsidierte.

«Was auf dem I. Internationalen Kongreß für Sozialtourismus in Bern beschlossen wurde, hat seine volle Gültigkeit behalten:

1. Entsprechende Ferien für Arbeitnehmer liegen mit Rücksicht auf das gesteigerte Arbeitstempo im Interesse sowohl der Arbeitnehmer als der Arbeitgeber und der Volksgesundheit.

2. Die Verbringung der Ferien außerhalb des Wohnortes ist empfehlenswert.

3. Eine gewisse Verlagerung der Ferien auf die Vor- und Nachsaison würde bessere Erholungsmöglichkeiten bieten. Im Zusammenhang damit wird die Verlängerung der Schulferien im Sommer auf mindestens 6 Wochen als wünschenswert erklärt. Wichtig ist auch eine größtmögliche Staffelung.

4. Betriebs- und Industrieferien sind vom Standpunkt des Sozialtourismus nicht erwünscht.

Ueber diese Beschlüsse hinaus stellt der Kongreß 1959 in Wien fest:

Eine entsprechend lange Freizeit, vor allem Ferienzeit, ist eine Notwendigkeit vom Standpunkt der Gesundheit, der Volksbildung und der Humanität. Deren Erfüllung wurde möglich durch die Demokratisierung vieler Lebensbereiche und durch die Entwicklung der sozialen Sicherheit.

Der Sozialtourismus resultiert auch aus einem Doppelbedürfnis der Menschen: dem Bedürfnis nach Erholung und nach Bereicherung der Kenntnisse über die gesamte Umwelt.

Welche Art von Urlaubsverbringung der einzelne arbeitende Mensch wählt, muß ihm selbst überlassen bleiben.

Darüber hinaus soll immer wieder auf die dringende gesundheitliche Not-