Zeitschrift: Illustrierte schweizerische Handwerker-Zeitung : unabhängiges Geschäftsblatt der gesamten Meisterschaft aller Handwerke und Gewerbe

Herausgeber: Meisterschaft aller Handwerke und Gewerbe

Band: 50-51 (1933)

Heft: 22

Artikel: Vom Baurecht

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-582721

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: 04.01.2026

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

Illustrierte schweizerische

Handwerker-Zeitung

Unabhängiges Geschäftsblatt der gesamten Meisterschaft aller Handwerke und Gewerbe

Abonnementspreis: 6 Monate Fr. 6.-, 12 Monate Fr. 12.- **Inserate:** 30 Cts. per einspaltige Colonelzeile. Wiederholungen Rabatt

Redaktion, Druck, Verlag und Expedition

Walter Senn-Blumer, vorm. Senn-Holdinghausen Erben, Zürich, Alfred Escherstr. 54 Postcheck VIII 373

Annoncenregie: Fritz Schück Söhne, Zürich (Alfred Escherstr. 54) Postfach Zürich-Enge Postcheck VIII 2961 Telephon 57.880

Zürich, 31. August 1933 Erscheint jeden Donnerstag Band 50 **No. 22**

Vom Baurecht.

In unserem Zivilrecht gilt allgemein die Regel, daß Gebäude, die auf einem Grundstück errichtet worden sind, dem Grundeigentümer gehören und nur zusammen mit dem Grundstück verkauft oder verpfändet werden können. Die Art. 675 und 779 ZGB lassen jedoch von diesem Grundsatz eine wichtige Ausnahme zu. Danach können Bauwerke, die auf fremdem Boden errichtet worden sind, einen besonderen Eigentümer haben, insofern ihr Bestand als Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen ist. Als mit der Dienstbarkeit belastet erscheint das überbaute Grundstück; berechtigt sein kann entweder der jeweilige Eigentümer eines anderen, in der Regel wohl eines Nachbargrundstückes oder aber eine bestimmte natürliche oder juristische Person. Die letztere hat, wenn das Baurecht auf die Dauer begründet ist, die Möglichkeit, für das Baurecht im Grundbuch ein besonderes Blatt eröffnen zu lassen. Das erstere wird alsdann wie ein Grundstück behandelt und kann vom Berechtigten veräußert oder verpfändet werden.

Wird das Baurecht zugunsten eines bestimmten Grundstückes errichtet, so genügt für den Dienstbarkeitsvertrag die Beobachtung der Schriftform (Art. 732 ZGB). Wird dagegen ein selbständiges und dauerndes Recht begründet, so ist, wie bei der Übertragung von Grundeigentum, die öffentliche Beurkundung notwendig.

Das Baurecht war den Gesetzbüchern der Deutschschweizerkantone fremd. Als man es in den Entwurf zum ZGB aufnahm, dachte man, wie aus den Erläuterungen hervorgeht, in erster Linie an Felsenkeller, an Bauten auf Allmendboden, an Aussichtstürme und Klubhütten auf herrenlosem Land oder Korporationsgut. Speziell im letzteren Falle kann die Errichtung eines Bauwerkes gestattet werden, ohne daß Korporationsgut veräußert werden muß, was oft statutarisch verboten ist. Auf jeden Fall glaubte man, daß es sich dabei nur um vereinzelte und für die Allgemeinheit nicht besonders wichtige Fälle handeln würde, und so unterblieb die eingehende Regelung des Baurechts. Die Entwicklung vollzog sich jedoch anders. Schon vor der Einführung des ZGB hatten sich deutsche Städte des durch das BGB vorgesehenen Erbbaurechtes bedient, um den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Dieses Rechtsinstitut gestattete nämlich dem Gemeinwesen, Bauland an Private zur Überbauung abzutreten, ohne das Land verkaufen zu müssen. Bei einem Kauf hätte entweder der Erwerber die zu erwartende Preissteigerung bezahlen müssen oder dann die Stadt den Wertzuwachs eingebüßt. So aber bestand die Möglichkeit, als Entgelt für die Einräumung des Baurechts eine Grundrente auszubedingen, die mit den Jahren eventuell gesteigert werden konnte.

Nach dem Krieg ist die Stadt Bern diesem Beispiel gefolgt und hat gleichfalls in größerem Maßstab Bauland an Private abgetreten. In den Verträgen wurde daher ein selbständiges, auf unbeschränkte Zeit dauerndes, übertragbares und vererbliches Baurecht eingeräumt und bedungen, daß die Rentenverpflichtung inhaltlich mit dem Baurecht zu einem einzigen dinglichen Verhältnis verbunden sein solle. Die Stadt Bern beanspruchte demnach das Recht, bei Nichtbezahlung der Rente sich aus dem Wert des Baurechts und des auf dem Grundstück stehenden Hauses zu befriedigen. Als jedoch einer der Bauberechtigten mit der Zahlung in Rückstand geriet und die Stadt Bern gegen ihn Grundpfandbetreibung anhob, erklärte die Schuldbetreibungskammer des Bundesgerichts mit Entscheid vom 16. Oktober 1923 (BGE 49 III S. 180), daß das Baurecht als solches kein Grundpfandrecht in sich schließe und daher eine Befriedigung auf dem Wege der Pfandbetreibung nicht möglich sei. In einem andern ähnlichen Falle kam es zum Prozeß, in welchem die Stadt Bern verlangte, es sei gerichtlich festzustellen, daß die Grundrente dinglichen Charakter besitze und durch das Baurecht grundpfändlich gesichert sei. Aber auch hier stellte sich das Bundesgericht mit Urteil vom 17. Februar 1926 (BGE 52 II S. 27) auf den nämlichen Standpunkt. Der Grundeigentümer, der sich für die Einräumung des Baurechts nicht durch ein sofort zu bezahlendes Kapital, sondern durch eine Grundrente entschädigen läßt, muß also notwendig für deren Wert ein Pfandrecht auf dem Baurecht eintragen lassen, wenn er sich auf dem Weg der Grundpfandbetreibung befriedigen will. Es scheint, daß man in Bern von diesem Sicherheitsmittel Umgang genommen hatte, um den Bauberechtigten die Belehnung im ersten Rang nicht zu verunmöglichen; diese Rücksicht hat dann aber zum Nachteil der Stadt ausgeschlagen.

Das Baurecht kann sowohl an einem noch nicht überbauten Grundstück, wie auch an einem bereits bestehenden Gebäude eingeräumt werden, nicht dagegen an einzelnen Teilen, wie z. B. Stockwerken eines Gebäudes. Das früher in vielen Kantonen vorkommende Stockwerkseigentum verträgt sich mit dem System des Grundbuchs nicht und kann daher heute nicht mehr begründet werden. Die ersten Fälle bleiben gemäß Art. 45 Schl. Tit. ZGB allerdings bestehen; das Verhältnis kann jedoch nicht eingetragen, sondern bloß angemerkt werden. Es ist ratsam, wenn

die Berechtigten es durch gemeinsame Übereinkunft in Miteigentum umwandeln, wobei vorgesehen wird, welche Teile des Gebäudes jeder einzelne Miteigentümer zu benutzen berechtigt ist.

„Schw. Gewerbe-Ztg."

Der Hausschwamm.

Die Kenntnis vom Hausschwamm ist leider in den Holzverarbeitenden Industrien und auch in den baugewerblichen Kreisen viel zu wenig verbreitet oder wird zu wenig Beachtung geschenkt, auch in Kreisen, denen man dies nicht zutraut. Selbst bei Begutachtungen kann man merkwürdige Dinge erleben. Bei der Bekämpfung und Beseitigungsmaßnahmen des echten Hausschwammes (Merulius domesticus Falk) spielen die biologischen Tatsachan die grundlegensten und wichtigsten Beweismittel und sollen bei Vornahmen von Expertisen nicht außer Acht gelassen werden, denn oft wird bei Reparaturen in Hausschwammbefall des guten zu viel getan und anderseits werden oft nur sogenannte „Flickarbeiten" ausgeführt, so daß das Übel immer und immer wieder auftritt, wie das Haupt der berühmten vielköpfigen Schlange. Den Schaden trägt die Volkswirtschaft und alljährlich gehen tausende von Franken an Volksvermögen zugrunde. Unter den Notleidenden befinden sich oft zu Unrecht die Handwerker, welche bei derartigen Schäden zur Verantwortung gezogen werden.

Wer das Wesen und die Bekämpfung des Hausschwammes richtig verstehen will, muß mit den Lebensbedingungen und -Erscheinungen der Pilze einigermaßen vertraut sein. Die Pilze sind blattgrünlose Pflanzen, die auf organische Nahrung angewiesen sind. Sie können sich nicht wie die höheren Pflanzen mit anorganischen Salzlösungen aus dem Boden ernähren. Die organische Nahrung wird von den Pilzen entweder von den Resten toter Lebewesen bezogen, oder aber die Pilze hausen auf lebenden Organismen. Hierdurch ergeben sich die beiden biologischen Gruppen der Pilze, Fäulnisbewohner und Schmarotzer. Beide Gruppen sind an faulendem Holz und auf lebenden Bäumen (z. B. die Zunderschwämme) werden dem Forstmann, dem Landwirt sehr gefährlich.

Die „Samen" der Pilze, die winzig kleinen Sporen, werden vom Wind überall verbreitet. Finden sie an einem lebenden Stamm eine offene Wunde, die z. B. durch den Frost, den Blitz oder durch sonstige Beschädigung entstanden ist, so keimt die Pilzspore aus; das so entstehende Pilzgeflecht durchzieht den Stamm immer weiter, bis er nach längerer oder kürzerer Zeit zermürbt und zum Absterben gebracht wird. Nur wenn es dem Baum gelingt, durch Überwallung seine Wunden zu verschließen, kann er sich vor einer Pilzansteckung schützen. Wo das Pilzgeflecht, die eigentliche Pilzpflanze, auf einem guten Nährboden reichlich zur Entwicklung gekommen ist, bildet es zu gewisser Zeit, ähnlich wie jede andere Pflanze, Fruchtkörper. So wie ein Apfel im Innern die schwarzen Samenkerne enthält, bildet ein Pilz-Fruchtkörper ebenfalls wieder „Samen", die schon oben genannten Sporen, die dann überallhin verbreitet werden können. Die Sporen werden in riesigen Mengen, zu Milliarden und Millionen gebildet, so daß es verständlich wird, wenn man Pilze, insbesondere auch den Hausschwamm, überall antrifft.

Genau wie in der Natur alles lebende Holz zermürbt, wenn der Baum sich nicht rechtzeitig vor Ansteckung schützt, ist Holzzermürbung erst recht an allem toten Holz zu beobachten, das den Witterungseinflüssen ausgesetzt ist. Das zeigt jeder Ast auf dem Waldesboden, jeder Gartenzaun aus rohem, ungeschütztem Holz. Nach längerer oder kürzerer Zeit tritt eine Vermorschung ein. Die Volksmeinung glaubt allerdings, diese Zermürbung sei allein auf das Wasser zurückzuführen. Es gibt aber keine natürliche Holzzerstörung (abgesehen vom Holzwurm), die nicht durch Pilze verursacht wird. Ebenso die Pilzfäden der Waldpilze das faulende Laub durchziehen, um dort organische Nahrung zu holen, durchzieht und überspinnt das Pilzgewebe, das Mycel des Hausschwammes in Gebäuden alle zugänglichen Holzteile, um das Holz sozusagen „aufzufressen", es zu zersetzen und zur völligen Zermürbung zu bringen. Zur Lebensmöglichkeit des Hausschwammes ist also Holz zur Nahrung notwendig und genügende Feuchtigkeit.

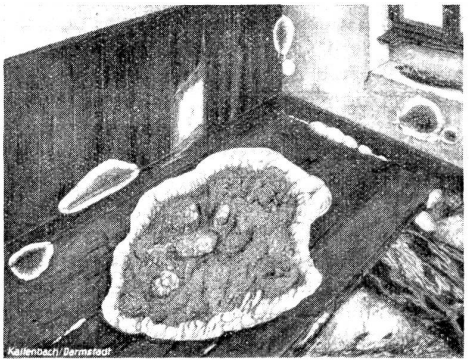

Abb. 1.

In der Ecke rechts unten die Dielenbretter entfernt und darunter junge, schimmelpilzartige Micelwatten zu beiden Seiten des zermürbten Lagerholzes, das von Hausschwammsträngen überzogen ist. In der hinteren Zimmerecke und im Vordergrund links aus den Dielenfugen junge Fruchtkörper hervorbrechend. Früchte in verschiedenen Entwicklungsformen unter dem Fenster, hinten in der Ecke (der obere mit Tropfen, daher „tränender" Hausschwamm) und links an der Wandverkleidung. Ein reifer Riesenfruchtkörper mit goldbrauner Fruchtschicht und weißlichem Rand vorn in der Mitte des Bildes. Die Holzzermürbung ist an dem würfelig-zerklüfteten Lagerholz, an den Sprüngen der Fußbodendielen, an dem zerstörten Fensterbrett und an der geworfenen und gesprungenen Wandverkleidung zu sehen. An dieser ist ein Stück herausgebrochen, wodurch man eine strahlig-faserige Mycelplatte hinter dem Holz erblickt.

Der echte Hausschwamm greift vor allem solches Holz an, das nicht genügend ausgetrocknet und so eingebaut ist, daß Luft und Licht nicht ankommen können. Die Schwammbildung erfolgt durch die Sporen des Hausschwammes, die bei günstigen Lebensbedingungen keimen und wie Keimschläuche in die Holzzellen eindringen, ein spinnwebartiges Gewebe bilden. Aus diesem entwickelt sich ein rasenförmiges, wattenartiges, zuerst weißes, später kanariengelbes Mycel, der eigentliche Lebensträger des Hausschwamms, wachsen bei genügendem Nährstoff weiter. Die neben- und übereinander gewachsenen Fruchtkörper, die an der Unterseite von Balken, Dielen und Holzverkleidungen wuchern und sich rasch vermehren. Das Gewebe (Mycel) sendet zarte, verzweigte Fäden aus, welche sich zu gelblichen, hautartigen und verästelten Strängen verdichten. Diese Mycelfäden können als Stränge bis fingerdicke Gewebe bilden, welche keinen Nährboden bieten, wie