

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 5 (1930)

Heft: 6

Artikel: Die Technik baut

Autor: Schmidt, Hans

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-100512>

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: 19.02.2026

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

Fall II.

Die Heizungsanlage befindet sich in einem der beteiligten Grundstücke selbst. — Hier kommen folgende Möglichkeiten in Betracht:

1. Befindet sich die Heizzentrale in einer Annexbaute, so empfiehlt es sich, deren Grundfläche abzutrennen und zu einem besonderen Grundstück zu machen. Dadurch wird die gleiche Lösung wie im Falle I hievor (Begründung von Mit-eigentum zugunsten aller beteiligten Grundeigentümer als solchen) ermöglicht.

2. Ist eine solche Verselbständigung nicht möglich, weil die Anlage nicht in einem selbständigen Gebäude, sondern im Kellergeschoss eines der beteiligten Grundstücke installiert ist, so könnte zunächst an die Errichtung eines Baurechtes als Grunddienstbarkeit gedacht werden. Dies ist jedoch aus dem Grunde nicht möglich, weil Vorrichtungen in einem Gebäude, die mit diesem verbunden sind, nicht Gegenstand eines Baurechtes sein können. Aber auch wenn dies möglich wäre, so vermöchte die Bestellung eines subjektiv-dinglichen Baurechts nicht zu befriedigen, weil der Eigentümer des belasteten Grundstückes selbst mangels eines berechtigten Grundstücks keinen Anteil an dem Baurecht erhielte.

3. Dagegen wären die gesetzlichen Voraussetzungen der Errichtung einer Grundlast auf das Grundstück mit der Fernheizungsanlage zugunsten der Eigentümer der an diese angeschlossenen Grundstücke unzweifelhaft gegeben. Der jeweilige Eigentümer dieses Grundstückes könnte zur Lieferung von Heizwärme verpflichtet werden, da diese Leistung sich aus der wirtschaftlichen Natur des Grundstückes ergäbe (vgl. Art. 782 ZGB.), — analog wie die Verpflichtung eines Kraftwerkes zur Lieferung elektrischer Energie. — Die Verpflichtung der berechtigten Eigentümer zur Bezahlung einer entsprechenden Entschädigung könnte in den Inhalt der Grundlast aufgenommen werden. Allein auch diese Lösung vermag nicht ganz zu befriedigen. Sie erscheint vor allem als unbillig gegenüber dem Belasteten insofern als dieser allein verpflichtet sein soll, während er doch kein grösseres Interesse an der Anlage hat, als alle anderen Eigentümer. Unbillig ist es deshalb auch, dass seine Liegenschaft allein mit einer Grundlast belastet und dadurch in ihrem Werte und in ihrer Verkäuflichkeit herabgesetzt wird. Dazu kommt, dass der Grundlast die Schwäche anhaftet, dass sie vom Belasteten nach dreissigjährigem Bestande abgelöst werden kann (Art. 788 Ziff. 2 ZGB.).

4. Um zu einer angemessenen Lösung zu gelangen, muss davon ausgegangen werden, dass die Heizungsanlage den Interessen aller Eigentümer dient und dass sie daher von allen stets geduldet werden muss. Ausgangspunkt für die rechtliche Sicherung ihres Bestandes und Betriebes ist also nicht eine Leistungs-, sondern eine Duldungspflicht. Demgemäß genügt die Errichtung von Grunddienstbarkeiten des Inhalts:

a) Dass der Eigentümer des Grundstückes mit der Fernheizungsanlage gegenüber den Eigentümern der an diese angeschlossenen Grundstücke verpflichtet ist, den Bestand und Betrieb der Anlage sowie die Vornahme der nötigen Reparaturen und Erneuerungen zu dulden;

b) dass sämtliche Eigentümer gegenseitig verpflichtet sind, die durch ihre Grundstücke geführten Heizröhren in gleicher Weise stetsfort zu dulden;

c) dass jeder Eigentümer an die Kosten des Betriebes und des Unterhalts der allen Grundstücken dienenden Heizungsanlage im Verhältnis seiner Räume, für die die Zentralheizung eingerichtet ist beizutragen hat, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob er die Heizungsanlage mitbenutzt.

Damit wird also keinem Eigentümer die Pflicht zum Betrieb der Anlage auferlegt — andernfalls müsste eine Grundlast errichtet werden, — vielmehr ist jeder nur berechtigt, für den Betrieb und die Intandhaltung zu sorgen (vgl. lit. a). Praktisch wird diese Möglichkeit leicht zu einer Verständigung, d. h. zu einem gemeinsamen Handeln führen, da jeder, der nicht mitmachen will, gleichwohl zur Mittragung der Kosten der gemeinschaftlichen, eine Einheit bildenden Vorrichtung verpflichtet ist. (Art. 741 ZGB., der für die Kostentragung auf das Interesse der Beteiligten abstellt, ist nicht zwingender Natur; die Beteiligten können daher mit dinglicher Wirkung vereinbaren, dass auch derjenige, der an der Vorrichtung nicht mitinteressiert ist an die Kosten beizutragen hat). Solange also auch nur ein einziger Beteiligter noch ein Interesse an der Anlage hat, ist deren Bestand und Betrieb gesichert.

Selbstverständlich ist, — das ergibt sich aus dem mit dieser Rechtsgestaltung verfolgten Sicherungszweck —, dass die dinglichen Rechte und Pflichten gegenüber allfälligen Pfandrechten auf den beteiligten Grundstücken den Vorrang erhalten müssen. Einerseits wird ihre Existenz alsdann durch eine Pfandverwertung niemals gefährdet werden können (vgl. Art. 812 Abs. 2 ZGB. und Art. 141 Abs. 5 SchKG.), und anderseits kann die Löschung des Rechtsverhältnisses nur mit Zustimmung der Grundpfandgläubiger erfolgen (ZGB. 946). Ebenso unzweifelhaft ist, dass das ganze Rechtsverhältnis, das sich auf einen bereits erstellten Häuserblock bezieht, auch für ein noch unüberbautes Areal konstituiert werden kann, um den Anschluss der künftig zu erstellenden Gebäudegruppe an die Fernheizungsanlage zu sichern. Schliesslich mag noch darauf hingewiesen werden, dass, soweit zur Durchleitung der Heizungsrohren je einmal fremde Privatgrundstücke beansprucht werden müssen, der nachbarrechtliche Durchleitungsanspruch des Art. 691 ZGB. geltend gemacht werden kann. —

Damit ist das Problem wohl einwandfrei gelöst und es darf mit Befriedigung festgestellt werden, dass das geltende Recht eine zweckmässige Ordnung der Verhältnisse ermöglicht, die sich aus der technischen Neuerung der Fernheizwerke ergeben.

Die Technik baut

Von Hans Schmidt, Basel

(Mit Erlaubnis des Verlages Art. Inst. Orell Füssli in Zürich entnommen der No. 37/58 Jahrg. 1929 der S. T. Z.).

Gibt es etwas Einfacheres, als mit zwei Fingern den Knopf des Lichtschalters zu drehen und im Augenblick eine beliebige Menge Licht an einer beliebigen Stelle zu erhalten? Aber welche Summe von Kenntnissen und Erfahrungen, welche wissenschaftlichen Revolutionen waren nötig, um zu diesem einfachen Vorgang zu gelangen. Welcher Aufwand an Arbeit und Organisation musste geleistet werden und muss dauernd auf dem Posten sein, um diesen einfachen Vorgang ohne Versagen zu bewirken. Wir erkennen das Gesetz, die Wirkungsweise und den Umfang der Technik:

mit dem einfachsten Krätaufwand die grösste Leistung zu erzielen —

die gesamten Kräfte der Natur in ihrer Gesetzmässigkeit zu erfassen —

die gesamten menschlichen Kräfte der Organisation in Dienst zu nehmen.

Wir erkennen, dass die Technik erst auf Grund eines ganz bestimmten Denkens sich entwickeln konnte, dass sie in ihrer heutigen Form eine Schöpfung der wissenschaftlichen Naturerkenntnis ist, die eine primitive Naturerkenntnis und eine entsprechend primitive Technik im Laufe der Zeit verdrängt und abgelöst hat. Wir erkennen aber auch, dass die Technik eine ganz besondere Einspannung und Richtung der menschlichen Kräfte bedingt, eine Organisation der Arbeitsteilung, Arbeitsverknüpfung und Arbeitsabwicklung die für unser heutiges Leben ganz charakteristische Formen angenommen hat.

Die Grundlage der Technik ist die wissenschaftliche Ratio, d. h. die rationelle verstandesmässige Erkenntnis. Sie steht damit bewusst jenseits des «Wunders». Technische Wunder gibt es nur für den Laien. Die Technik an sich kann sich auf keine Wunder verlassen, so wenig wie dies die heu-

tige Wissenschaft mehr tun kann. Auch wo wir nichts wissen, wo unsere Erkenntnis und unser Verstand nicht mehr ausreichen, bemüht sich der Techniker und der Wissenschaftler dies zu erklären, gesetzmässig zu begründen. Er beruft sich nicht auf das Wunderbare als Erklärung des Unerklärlichen. Es ist durchaus logisch, dass wir nicht alles wissen.

Gegen die ganze Revolution des Denkens, die in dieser Einsicht liegt, wenden sich heute die Gegner der Technik, des modernen wissenschaftlichen Erkenntnisdranges überhaupt. In denselben Zusammenhang fällt der Kampf, der heute in der Baukunst ausgefochten wird — Kampf deshalb, weil man sich nicht vom Denken und Empfinden der Vergangenheit, in der die Architektur gross geworden ist, befreien kann und die Notwendigkeiten und Möglichkeiten der Gegenwart noch zu wenig übersieht (Abb. 1 und 2).

Die Technik baut heute wissenschaftlich rationell — das Bauen ist für sie überall, wo sie keine wesensfremden Rücksichten zu nehmen hat, ein Konstruieren, ein Rechnen mit bestimmten Gesetzen, den Gesetzen der Kräfte, die innerhalb der Natur wirksam sind und des Widerstandes, den das Material diesen Kräften entgegengesetzt, ein Rechnen mit den Einflüssen, die die Natur als Zerstörerin auf das Werk zu gewinnen sucht und mit den Bedingungen, die die Wirtschaftlichkeit an die Verwirklichung des Werkes stellt. Die Formen des Ingenieurbauwerks werden heute durch die Rechnung, den Arbeitsvorgang der Maschine und der Montage und in neuester Zeit durch den Laboratoriums- und den Modellversuch bestimmt. Damit ist das reine Formproblem überwunden, ist die Form zum einfachen Resultat eines technisch logischen Gedankenganges gemacht (Abb. 3).

Die Architektur der Vergangenheit bemühte sich im Gegensatz dazu gerade in ihren grössten und am meisten bewunderten Leistungen um das reine Formproblem. Sie war selbst da, wo sie technisch Erstaunliches leistete, keine Technik im heutigen Sinne. Die Frage, aus welchem Willen oder Empfinden ihre Pyramiden, Tempel und Dome, ihre Kuppeln, Gewölbe und Spitzbögen entstanden sind, ist für uns weniger wesentlich als die Erkenntnis, dass wir heute diese Formen

von uns aus nur noch kopieren, nachahmen, aber nicht mehr in echter Lebenswahrheit erschaffen können. Zur selben Zeit, als die erste Dampfmaschine zu funktionieren begann, verlor die Architektur ihre Tradition, ihren ursprünglichen Glauben an Formen und Stile.

Die Architekten brauchten über ein Jahrhundert, um zur völligen Einsicht zu gelangen und noch heute folgen sie dem Ingenieur nur zögernd. Die Architekten hängen am Wunderbaren, an der Kunst — sie scheuen noch das Natürliche, in allen Teilen logisch Bedingte der Technik. Sie sehen in ihrer Kunst einen Gegensatz zur Technik des Ingenieurs, sie plagen sich mit einem Problem, das keines mehr ist, im Grunde niemanden mehr interessiert und kurz über lang zur historischen Grösse werden wird. Wir finden es heute bereits lächerlich, dass vor dem Kriege bekannte Architekten ihre Kunst darauf verwendeten, die rein sachlichen Ingenieurentwürfe von Brücken und Fabrikbauten mit willkürlichen Formmotiven zu Kunstwerken umzumodeln. Wir verstehen die Entdeckerfreude eines Architekten wie Poelzig, der bei einem Fabrikneubau auf einmal nur das Resultat der Arbeit des Ingenieurs sprechen liess und auf jede wesensfremde Form verzichtete. Aber wenn wir ganz klar denken, so sind wir heute schon über diese Entdeckerfreude hinaus — die Frage der Technik ist für uns nur noch eine Frage der besten Anwendung ihrer Erkenntnisse für die Aufgaben des Bauens. Der Architekt der Zukunft wird seine Aufgaben mit denselben Mitteln des Wissens und der Erfahrung lösen wie der Ingenieur. Er wird, darnach suchen

mit dem einfachsten Kraftaufwand die grösste Leistung zu erzielen —

die gesamten Kräfte der Natur in ihrer Gesetzmässigkeit zu erfassen —

die gesamten menschlichen Kräfte der Organisation in Dienst zu nehmen.

Das Formproblem wird nur noch den Historiker interessieren.

Planmässige Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege

Erfahrungen des Wohnungsamtes der Stadt Halle

Von Wohnungsamtssdirektor R. BRÄUTIGAM, Halle

Halle, die Stadt der grössten Wohnungsnot im Regierungsbezirk Merseburg, hat trotz erheblicher Belastung mit zwangswirtschaftlichen Aufgaben eine planmässige Wohnungsaufsicht und -pflege, wenn auch mit kurzen Unterbrechungen, bereits seit Ende 1928 wieder durchgeführt, obwohl eben wegen ihres Charakters als ausgesprochenen Notstandsbezirkes Vorbedingungen für erfolgreiche Arbeit kaum gegeben zu sein schienen.

Ausser der gründlichen Besichtigung von 208 Wohngebäuden mit insgesamt 1926 Wohnungen auf Grund von Darlehensanträgen und von 119 Wohnungen auf Anzeigen von Hauseigentümern über missbräuchliche Wohnungsbewutzung durch den Mieter oder von Mietern über Weigerung des Hauswirtes bei Abstellung vorhandener Mängel führte das Wohnungsamt als Wohnungsaufsichtsorgan im Kalenderjahr 1929 eine planmässige Besichtigung ganzer Straßenzüge in verschiedenen Stadtteilen und mit verschiedenem Wohncharakter durch. Besichtigt wurden auf diese Weise 214 Grundstücke mit 1597 Wohnungen, insgesamt also 422 Grundstücke und 3622 Wohnungen. Aus den hierbei gewonnenen Erfahrungen interessieren in erster Linie Art und Mass der festgestellten Mängel.

Insgesamt betrachtet, wurden an den 214 planmässig besichtigen Grundstücken folgende bauliche Mängel festgestellt:

Im Aeussern:

Schadhafte Fassaden	68
Kanal- und Abortmängel	69
Dach- und Rinnenschäden	48

Im Innern:

Schadhafte Treppenhäuser	52
bauliche Mängel innerhalb der Wohnungen (Putzschäden, Schwamm, starke Feuchtigkeit usw.)	72
schadhafte Oefen und Herde	22
zum dauernden Aufenthalt von Menschen unzulässige Räume	84

Die Beseitigung der baulichen Mängel liegt einmal im privaten Interesse des Hauseigentümers selbst, zum anderen in dem der Mieter. Es ist erfreulich festzustellen, dass die Bemühungen der Wohnungsaufsichtsbeamten, nicht als Polizeiorgane aufzutreten, sondern als Berater und Helfer im Sinne des Wohnungsgesetzes, bei den Beteiligten mit geringen Ausnahmen gute Erfolge gezeigt haben. Die Ausnahmen fanden sich unter den Hauswirten in Gestalt der auch aus der Vorkriegszeit bekannten Vertreter des «Herr im Hause»-Standpunktes, von denen ein Unentwegter sogar ein Darlehensangebot des Wohnungsamtes zunächst ablehnte mit der Bemerkung, er würde sich «lieber aufhängen», als vom Wohnungsamt ein Darlehen anzunehmen, und unter den Mietern in Gestalt der ebenso bekannten Wohnungsnotzieser, die den Einlass begehrenden Aufsichtsbeamten mit Redewendungen wie: «Das Wohnungsamt bringt mir die Wohnung ja doch nicht in Ordnung», gerne die Tür «vor der Nase zuschlagen» möchten. Hier bedarf es besonderer Behutsamkeit und grossen persönlichen Geschickes des Beamten, um seine Mission letzten Endes doch noch ohne Zwangsmassnahmen zu erfüllen. Im Berichtsjahre brauchten Zwangsmassnahmen in keinem Falle verfügt zu werden.

In der Regel begrüssen die Hauseigentümer das Erscheinen der Beamten schon deshalb, weil sie bei der Gesamtbem