

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 15 (1940)

Heft: 3

Artikel: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen : ein Entscheid des Obergerichtes

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-101260>

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: 30.12.2025

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

DIE GENOSSENSCHAFTEN IN DER KRIEGSWIRTSCHAFT

Ausgleichskassen

Die *Botschaft des Bundesrates* vom 20. Dezember 1939 betreffend eine provisorische Regelung der Lohnausfallentschädigung an aktivdiensttuende Arbeitnehmer sowie die *verbindlichen Weisungen* des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements zur Botschaft sehen bekanntlich Ausgleichskassen vor, in welche seitens der Arbeitgeber und Arbeitnehmer je 2 Prozent aller Lohnauszahlungen abzuliefern sind. Dabei ist es großen Landesverbänden, deren Arbeitnehmer über das ganze Land oder mindestens über ein Sprachgebiet verteilt sind, gestattet, eigene Ausgleichskassen zu errichten. Sie haben dann mit den Behörden über Einzahlungen und Auszahlungen abzurechnen. Grundsätzlich ist festgelegt, daß jeder Arbeitgeber im Rahmen der Vorschriften die Auszahlungen selbst vornimmt und seinerseits wieder mit der öffentlichen oder seiner Verbandskasse abzurechnen hat.

An einer Versammlung der Sektion Zürich des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen wurde die Frage aufgeworfen, ob nicht der Verband seinerseits eine eigene Kasse gründen sollte. Abgesehen davon, daß ein betreffender Antrag hätte früher eingereicht werden sollen, wurde dies auch aus folgenden Gründen verneint: die in Frage kommenden Arbeitnehmer, nämlich Büroangestellte, Heizer, vollamtliche Verwalter usw., sind verhältnismäßig an Zahl gering. Soweit sie

im Nebenamt beschäftigt sind, gehören sie wohl bereits irgendeiner Ausgleichskasse an. Der Verwaltungsaufwand für eine solche Kasse wäre angesichts der räumlich ungünstigen Verteilung der angeschlossenen Genossenschaften und der spärlichen Anzahl der Teilnehmer unverhältnismäßig kompliziert und kostspielig. In jedem Kanton sind zudem öffentliche Ausgleichskassen vorgesehen, denen man sich ohne weiteres anschließen kann.

Die Sektion Zürich des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen hat darum von der Schaffung einer eigenen Ausgleichskasse abgesehen.

Im übrigen ist die Praxis dieser Ausgleichskassen noch keineswegs abgeklärt, und die ganze Frage der Beteiligung an der Lohnausfallentschädigung hat in verschiedener Hinsicht wirklich erst eine provisorische Regelung erfahren. Bevor daher über Einzelfragen, die dem Verband ebenfalls in mündlichen Besprechungen und größerer Zahl vorgelegt wurden, entschieden werden kann, muß eine genauere Regelung abgewartet werden. Es dürfte empfehlenswert sein, in allen den Fällen, in welchen auf Grund der bisherigen Vorschriften nicht ohne weiteres ersichtlich ist, ob ein geldlicher Bezug unter die Lohnausgleichskasse fällt, die betreffenden Abgaben vorläufig wenigstens zu reservieren und die bezüglichen Entscheide abzuwarten.

RECHTSFRAGEN

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen — ein Entscheid des Obergerichtes

Im Jahre 1927 verkaufte die Baugenossenschaft V. in Zürich eines ihrer Einfamilienhäuser einem ihrer Mieter. Auf dem Hause lastete, befristet bis 1. Februar 1937, ein Kaufs-, bzw. Vorkaufsrecht zugunsten der Stadtgemeinde Zürich. Am 6. Dezember 1931 trat das kantonale Gesetz über die Förderung des Wohnungsbau in Kraft, das in Art. 5 bestimmt: «Bei Beteiligung des Staates am Wohnungsbau muß die Bauherrschaft öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anmerken lassen, durch die die Benützung der erstellten Gebäude zu Wohnzwecken zu einem niedrigen Mietzins sichergestellt und jeder Gewinn beim Verkauf ausgeschlossen wird. Dem Staat oder der Gemeinde ist zu diesem Zwecke das Recht einzuräumen, die Wohnbauten nötigenfalls zum Selbstkostenpreis zu erwerben.»

In Art. 8 des genannten Gesetzes wird ausgeführt: «§ 5 findet auch auf bisher mit Unterstützung des Staates und der Gemeinde erstellte Gebäude Anwendung, doch dürfen die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen gegen den

Willen des Eigentümers nicht über die bisherigen vertraglichen Bestimmungen hinausgehen.»

In Anwendung dieser Bestimmungen erließ der Stadtrat am 23. September 1933 Ausführungsbestimmungen, welche durch Regierungsrat und Bundesrat genehmigt wurden. Die Stadt ordnete, gestützt auf diese Bestimmungen, im Jahre 1934 die Löschung des bisherigen Kaufs-, bzw. Vorkaufsrechts auf das genannte Einfamilienhaus und die Anmerkung der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch an. Die Anmerkung fand statt, und der Eigentümer klagte hierauf auf Rückgängigmachung dieser Einträge. Das Bezirksgericht wies die Klage ab, das Obergericht schützte sie mit Urteil vom 29. Juni 1937.

In der Begründung wurde u. a. ausgeführt, daß die Hauptfrage darin bestehe, ob dem neuen Gesetz (vom Jahre 1931) rückwirkende Kraft zukomme. Das Obergericht ist der Ansicht, daß solche rückwirkende Kraft zu Recht bestehe, aber das Gemeinwesen eventuell entschädigungspflichtig werden

könne, wenn wohlerworbene Privatrechte durch solche öffentlich-rechtlichen Einschränkungen nach Bestand oder Wert beeinträchtigt würden. Denn solche öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen bedeuten einen viel stärkeren Eingriff in die künftige Auswirkung erworbenen Grundeigentums, indem sie persönlich und zeitlich unbegrenzt seien und den Vermögenswert des beschränkten Grundeigentums wesentlich beeinträchtigen. Eine Verneinung der rückwirkenden Kraft solcher Eintragungen komme dagegen gemäß § 8 in Frage, wenn die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen *inhaltlich* über «die bisherigen vertraglichen Bestimmungen» hinausgehen. Dabei komme es nicht darauf an, ob die bisherige Regelung den jetzigen oder einen früheren Eigentümer, eine Genossenschaft mit Statuten oder eine Privatperson betroffen habe oder betreffe, ob sie in einem privatrechtlichen Vertrag mit diesem oder in den Statuten der ersteren zu finden war. Die Frage, ob die Eigentumsbeschränkungen *inhaltlich* über die bisherigen Bestimmungen hinausgehen, müsse, so entschied das Obergericht weiter, geprüft werden an Hand der im Zeitpunkt der Anmeldung der Eintragung dieser Bestimmungen ins Grundbuch geltenden vertraglichen und nicht nach allenfalls früher bestehenden, inzwischen abgeänderten Bestimmungen. Es sei also nicht auf die früher beschlossenen, sondern auf die im Zeitpunkt der Anmeldung der Eintragung ins Grundbuch geltenden Bestimmungen abzustellen. Diese Prüfung ergebe aber im vorliegenden Fall, daß die Eigentumsbeschränkungen sowohl in bezug auf die allgemeine Veräußerungsbeschränkung und den zulässigen Verkaufspreis als auch in bezug auf das besondere Kaufs-, bzw. Vorkaufsrecht der Stadtgemeinde *über* die bisherigen vertraglichen Bestimmungen hinausgehen. Da nun gemäß Art. 680, Abs. 3, ZGB öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen nicht willkürlich abgeändert, auch nicht gemildert werden können, da also die Stadtgemeinde nicht ermächtigt sei, im Einzelfalle vom genehmigten Wortlaut abzuweichen, anderseits die Eigentumsbeschränkungen im vorliegenden Falle inhaltlich über die bisherigen Bestimmungen hinausgehen, so sei die Rückwirkung der in Frage stehenden Eigentumsbeschränkungen überhaupt auszuschließen, der Eintrag also zu löschen.

(Nach «Blätter für zürcherische Rechtsprechung»
23/24. 1939, Nr. 158.)

VERBANDSNACHRICHTEN

Jahresbericht der Sektion Schaffhausen pro 1939

Über die Tätigkeit der Sektion Schaffhausen des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen ist auch für das Jahr 1939 wenig zu berichten. Mutationen gab es keine; der kleine Harst von Mitgliedern hält treu zusammen und ist bereit, allfällige neue Aufgaben, die an die Sektion herantreten sollten, aufzunehmen und zu lösen. Wohl hat der Krieg diese Hoffnungen wieder in etwas weitere Fernen rücken lassen, aber einmal werden sich die Völker doch wieder finden und verstehen müssen und Friede über das furchtbar heimgesuchte Europa einziehen. Es ist nicht ausgeschlossen, daß dann der Moment gekommen ist, wo der genossenschaftliche Wohnungsbau wieder neu einsetzen und aufleben wird, ähnlich wie dies nach dem letzten Kriege der Fall war. Die bei uns zur Zeit vollständig eingestellte Wohnungsbautätigkeit wird früher oder später sicher wieder ins Rollen gebracht

werden müssen, und wer weiß, ob nicht gerade bei diesem «Wieder-ins-Rollen-Bringen» die hiesige Sektion zusammen mit dem schweizerischen Verband wichtige Funktionen zu übernehmen hat.

Der Zentralvorstand hielt einige Sitzungen ab, vornehmlich zur Behandlung von Gesuchen für Beiträge aus dem Fonds de roulement und zwecks Beteiligung an der Landesausstellung. Der Verband hat bekanntlich ebenfalls in sehr ansprechender Weise ausgestellt und allgemeine Beachtung gefunden.

Die Generalversammlung des schweizerischen Verbandes fand am 3. und 4. Juni 1939 in Zürich statt.

Der Präsident: Schalch.

Theatervorstellungen für die gemeinnützigen Baugenossenschaften der Sektion Zürich des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen

Durch besonderes Entgegenkommen der Direktionen des Stadttheaters und des Schauspielhauses in Zürich wurde es den Mitgliedern der genannten Genossenschaften ermöglicht, zu erheblich reduzierten Preisen am 13. Februar a. c. im Stadttheater die Oper «Der Barbier von Sevilla» und am 20. Februar a. c. im Schauspielhaus den Schwank «Lumpazivagabundus» zu besuchen. Die Teilnahme war eine recht gute, so daß beide Theater bis auf eine kleinere Anzahl der leer gebliebenen teuren Plätze ausschließlich von unsrigen Genossenschaftern besetzt waren. Die gute Aufnahme, die beide Vorstellungen bei unsrigen Genossenschaftern gefunden hatten, und die anerkennenden Äußerungen verschiedener Genossen-schafter über Spiel und Veranstaltung veranlaßten den Sektionsvorstand, vorerst die Direktion des Stadttheaters um eine weitere ähnliche Aufführung in dieser Spielsaison zu ersuchen. Die Direktion hat sich nun in entgegenkommender Weise hiezu bereit erklärt, und als Aufführung wird voraussichtlich am 22. April die beliebte Operette «Mädi» folgen. Über das Weitere werden die Mitglieder der einzelnen Genossenschaften auf dem Zirkularwege oder durch Anschläge in ihren Kolonien von ihren Genossenschaftsvorständen orientiert werden.

M.

ZENTRALHEIZUNGEN

in Neubauten und bewohnten Häusern
Umänderungen - Reparaturen - Kostenlose Projektierung

ALB. PETER, Grebelackerstr. 8, ZÜRICH 6, Tel. 6 0514

