Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 17 (1942)

Heft: 12

Artikel: Das Baurecht der Art. 675 und 779 ZGB. als Institut der kommunalen Boden- und Wohnungspolitik

Autor: Frei, Karl

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-101474

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: 12.07.2025

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

Das Baurecht der Art. 675 und 779 ZGB. als Institut der kommunalen Boden- und Wohnungspolitik

Von Karl Frei, Sekretär des Bauamtes Winterthur

(Schluß)

V. Vorteile, Nachteile und Schwierigkeiten in der Handhabung des Institutes

1. Für die Gemeinde:

Vorteile:

a) Möglichkeit der städtebaulichen Wiederverwertung, sei es für neue Wohnbauten, für Verkehrszwecke oder Grünanlagen.

b) Genuß der Grundrente. Diese Einnahme wird nur auf lange Sicht betrachtet, das heißt unter Berücksichtigung der Neuverwertung des Grundstückes höher sein, als die Einnahmen, die der Stadt beim Ankauf des Landes als Kulturland und späteren Verkauf desselben als Bauland resultieren.

c) Verhinderung der Spekulation. Diese ist teilweise auch durch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen möglich, falls wohnbaupolitische Unterstützungen gewährt werden, oder durch die Tatsache des städtischen Landbesitzes an sich. Sehr zu beachten ist, daß die Spekulation der Verwertung des Grundbesitzes zu Baurecht vorausgehen kann, dann nämlich, wenn die Gemeinde das Land bereits zu erhöhtem Baulandpreis erwerben muß, bevor sie es zu Baurecht abgeben kann.

d) Wohnungspolitische Maßnahmen und Wahrung anderer öffentlicher Interessen, zum Beispiel Verbot der weiteren Überbauung oder Rücksichtnahme auf die Erfordernisse des Schutzes von Orts- und Straßenbild. Diese Zwecke sind teilweise auch auf andere Weise zu erreichen.

e) Förderung der Entschuldung. Dies ist wichtig, darf aber nicht mit einer Erhöhung der Mietzinse verbunden sein, welche zufolge erhöhter Amortisationsquoten eintreten könnte.

Nachteile:

a) Große Investitionen in Landbesitz. Praktisch kommt die Abgabe des Baurechtes der Gewährung einer städtischen Hypothek gleich, da der Baulandpreis ja kreditiert wird.

b) Zur Verwaltung und Kontrolle der Baurechte hinsichtlich Zahlung des Bodenzinses und Einhaltung der übrigen Verpflichtungen ist ein großer Verwaltungsapparat notwendig, da die rechtliche Sicherung in der Schweiz nicht gut ausgebaut ist. Diese Kontrolle ist besonders auch dann erschwert, wenn die Verwertung zu Baurecht auch bei den vielen, einzelnen kleinen Bauparzellen erfolgt, die durch private Einfamilienhäuser ohne finanzielle Beihilfe überbaut werden. Die gleiche Schwierigkeit der Kontrolle ist aber auch bei der Sicherung durch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vorhanden, falls die Überbauung durch unzählige einzelne Grundeigentümer erlaubt wird und keine Konzentration auf wenige Baugenossenschaften erfolgt.

c) Nicht genügend abgeklärte Rechtslage für den Landbesitzer.

d) Notwendigkeit der Bereitstellung von Geldern zur Übernahme der Bauten bei Ablauf des Baurechtes.

e) Eventuelle Schwierigkeiten beim Absatz städtischen Baulandes zu Baurecht, falls genügend Privatland zur Baulandverwertung bereit steht und dasselbe, wie zu erwarten ist, vom privaten Baulustigen bevorzugt wird. Der private Baulustige wird in der Regel den Kauf des Landes der Abgabe des Baurechtes vorziehen.

2. Für den Berechtigten:

Vorteile:

a) Weniger Kapital notwendig, da ihm der Landpreis durch Übergabe zur Nutzung kreditiert wird.

b) Je nach Ansetzung des Bodenzinses ist der Mietzins billiger. Ein Ausgleich erfolgt durch die Amortisationsquote. Die wirtschaftliche Stellung des Berechtigten schwankt je nach der Abfassung des Baurechtsvertrages. Sie ist günstig, wenn ihm nach Ablauf des Baurechtes eine gute Entschädigung für das Gebäude ausbezahlt wird.

Nachteile:

a) Kein Anteil an der Steigerung des Boden- und des Bauwertes, was besonders bei den kleinen Einfamilienhäusern von Bedeutung ist. In der Schweiz wird gerade von den Grundbesitzern aus den Reihen der Arbeiterschaft und des Mittelstandes häufig keine genügende Amortisation ihrer Einfamilienhäuser vorgenommen. Sie verlassen sich auf die zu erwartende Erhöhung der Sachwerte beziehungsweise die Geldentwertung und die allgemeine Baulandsteigerung als Folge der Stadterweiterung.

b) Schwierigkeiten in der Kapitalbeschaffung, insbesondere bei zweit- und drittrangigen Hypotheken.

3. Für den Hypothekargläubiger:

Der *private Geldgeber* ist bei der Belehnung von Baurechten heute im allgemeinen sehr zurückhaltend. Dies aus folgenden Gründen:

a) Gefühlsmäßige Einstellung gegen die sukzessive Entwertung des Pfandobjektes. Unkenntnis der rechtlichen Verhältnisse.

b) Ungenügende dingliche Sicherheit für die rechtzeitige Leistung der Abzahlungen. Befürchtungen hinsichtlich der Vernachlässigung des Unterhaltes. Diese Bedenken sind je nach der Abfassung des Baurechtsvertrages mehr oder weniger gerechtfertigt.

c) Verwertung im Zwangsvollstreckungsverfahren ist weniger leicht möglich.

d) Eine dauernde Kapitalanlage ist in der Schweiz meistens erwünscht und eine Amortisationshypothek weniger begehrt, vor allem, wenn die Abzahlungen in kleinen Beträgen erfolgen.

e) Bedenken gegen die im Range vorgehende Bodenzinsgrundlast und allfällige gesetzliche Pfandrechte auf dem Lande.

f) Angst vor der zu frühen Auflösung des Baurechtes vor Amortisation der Hypothek.

g) Grundsätzliches Interesse an der Belehnung von Grundeigentum als einem sehr wertvollen Kapitalanlageobjekt (prinzipielle Frage für die kapitalistische Wirtschaft).

h) Kein Genuß der Erhöhung von Bau- und Landwert zufolge Grundwertsteigerung und Geldentwertung, was heute die mangelnde Amortisation und die Entwertung des Bauobjektes in der Schweiz einigermaßen ausgleicht.

i) Bedenken gegen einen variablen Bodenzins, wobei die Belastungen des Grundpfandschuldners nicht klar umschrieben sind. Der Bodenzins wird wie eine Art Hypothekarzins betrachtet, der neben dem eigentlichen Zins entrichtet werden muß und auf die wirtschaftliche Stellung des Schuldners einen wesentlichen Einfluß ausübt.

Da die Gemeinde unter den heutigen Verhältnissen bei der Wohnbauförderung — insbesondere für weniger bemittelte Schichten — darauf angewiesen ist, daß private Hypothekargläubiger, insbesondere Hypothekarbanken, Mittel bereitstellen, ist auch von ihrem Standpunkte aus eine günstige Einstellung der maßgebenden Kreditinstitute zum Baurecht von großer Bedeutung. Man denke nur an die Schwierigkeiten, die für die Restfinanzierung entstehen, wenn die erste Hypothek lediglich 50 an Stelle von 65 % beträgt.

Überwindung der Schwierigkeiten in der Belehnung

1. Aufklärung der Beteiligten über die Rechtslage und die Möglichkeiten einer für alle Teile günstigen Regelung im Baurechtsvertrag.

2. Bessere gesetzliche Regelung des Institutes durch Abänderung des ZGB. oder Erlaß einer bezüglichen Verordnung durch den Bundesrat.

3. Garantien durch die Landeigentümerin an den Hypothekargläubiger betreffend Übernahme der Resthypotheken bei Aufhebung des Baurechtsvertrages beziehungsweise Löschung des Baurechtes.

4. Garantierung einer genügenden Entschädigung an den Hauseigentümer beim Heimfall oder der Verlängerung des Rechtes.

5. Verwendung des öffentlichen Kredites für die Finanzierung, besonders in Verbindung mit der Wohnbauförderung. Dies ist vor allem wichtig für die Übernahme der hinteren Hypotheken.

Schlußfolgerungen

1. Das Institut kann bei geeigneter Ausgestaltung im wesentlichen die gestellten Ziele erreichen. Die Neugestaltung ganzer Quartiere würde sich allerdings nur bei Anwendung des Baurechtes auf alle privaten Einzelbauten erreichen lassen. Selbstverständliche Voraussetzung wäre dabei, daß der ganze Grundbesitz in dem zu überbauenden Quartier der Stadtgemeinde gehört. Der private Baulustige, der nicht Unterstützungen im Rahmen der Wohnbauförderung erhält, wird das Baurecht nicht bevorzugen, falls ihm die Möglichkeit zu gleichwertigem Ankauf von Bauland durch Private geboten ist. Die Anwendung des Baurechtes ist darum aus praktischen Gründen vor allem beschränkt auf die Fälle der Wohnbauförderung und dabei insbesondere auf die Abgabe von Land für Baugenossenschaften. Falls die Verwertung des städtischen Landes nur durch das Baurecht möglich wäre, könnte dies eventuell eine Steigerung des übrigen privaten Baulandes im Preise zur Folge haben, da dasselbe eine gewisse Monopolstellung erhielte, da nur noch privates Land zu Eigentum erworben werden könnte.

2. Nur eine eigentliche Kommunalisierung des Grund und Bodens würde deshalb eine allgemeine Durchführung des Baurechtes ermöglichen. Dazu gehörte ferner eine Neuordnung des Kreditwesens auf der Basis der Amortisationshypothek und eine eingehendere gesetzliche Regelung des Institutes selber. Leider ist man beim Bau billiger Wohnungen noch sehr auf das Privatkapital für die Finanzierung angewiesen. In erster Linie müßten die Kantonalbanken dem Institut wohlwollend gegenübertreten und ihre bisherige reservierte Haltung ablegen.

3. Das Institut muß zur Ermöglichung seiner praktischen Anwendung zweckmäßig ausgebaut sein. Der Vertrag muß eine längere Dauer des Baurechtes vorsehen oder zum mindesten zum vornherein das Recht der Erneuerung enthalten. Der Bodenzins muß verhältnismäßig niedrig sein. Eine Entschädigung bei Rückfall ist vorzusehen. Die Übernahme der Hypotheken durch den Landeigentümer bei Aufhebung des Baurechtes ist allgemein zu vereinbaren. Dies kann ohne Schaden geschehen, da ja das Bauwerk dem Landeigentümer zufällt und derselbe sich die Zustimmung zur Verpfändung vorbehält. Durch das Institut des Baurechtes, das heißt die damit verbundene zwangsweise Amortisationsquote, darf keine Erhöhung des Mietzinses eintreten.

4. Die Stellung des Bauberechtigten ist nicht ungünstig, wenn der Baurechtsvertrag richtig abgefaßt ist. Bei Baugenossenschaften (Blockbauten oder Siedelungen), aber auch bei erheblich unterstützten Einzelsiedelungen, zum Beispiel Innenkolonisationssiedelungen, ist das Baurecht in erster Linie anzuwenden. Diesbezüglich sollte sofort ein Versuch gemacht werden. Wenn große à-fonds-perdu-Leistungen erfolgen, ist die Kapitalbeschaffung leichter vorzunehmen. Allerdings sind gerade bei diesen Bauten die gefürchteten Übelstände weniger zu erwarten als beim freien Privatbesitz. Die Spekulation erfolgt ja in erster Linie mit dem nicht bebauten Gelände, während bei Einfamilien- und Siedelungshäusern, die im direkten Besitze des Benützers stehen, diese Gefahr geringer ist.

5. Zum Schluß sei noch darauf hingewiesen, daß ein Teil der Ziele, die durch das Baurecht angestrebt werden, auch auf andere Weise erreicht werden kann, nämlich durch:

a) Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die nach zürcherischem Recht bei Gewährung von Unterstützungen zur Wohnbauförderung auch durch die Gemeinden im Grundbuch angemerkt werden können. Durch diese Beschränkungen kann ein Veräußerungsverbot festgelegt werden, ferner das Verbot des

teureren Verkaufes als zu den Selbstkosten. Sodann kommen Vorschriften in Betracht über Vermietung von Wohnungen, über ein Vorkaufsrecht usw.

b) Bei Baugenossenschaften gewährt die Beteiligung am Anteilscheinkapital und die Entsendung einer Delegation in die Verwaltung ein Mitspracherecht und damit auch Verfügungsmöglichkeiten über den Grundbesitz. Die Beschränkung der Wohnbauförderung auf einige wichtige Genossenschaften, die als halb öffentliche Selbstverwaltungskörperschaften betrachtet werden können, bringt eine gewisse Identifikation derselben mit der Gemeindeverwaltung. Wenn bei diesen Genossenschaften durch Kontrolle ihrer Geschäftsführung auf eine regelmäßige Amortisation hingewirkt wird, steht einer Neuverwertung des Landes zu gegebener Zeit nichts entgegen, da ja die Stadtgemeinde dank ihrer Mitbeteiligung auch dannzumal ihren Einfluß geltend machen kann.

WOHNUNGSBAU IN DER KRIEGSZEIT

Zur Entwicklung der Baukosten

In dem soeben erschienenen Heft 2/1942 der «*Zürcher Statistischen Nachrichten*» findet sich ein interessanter Aufsatz über die Entwicklung des Zürcher Baukostenindexes aus der Feder des Adjunkten des Statistischen Amtes der Stadt Zürich, Dr. *F. Bachmann*. Angesichts der Bedeutung, die das andauernde starke Steigen der Baukosten für das Problem des Wohnungsbaues besitzt, dürfte eine kurze Darstellung der hauptsächlichsten Ergebnisse dieser Arbeit willkommen sein.

Um die Zahlen richtig beurteilen zu können, muß man sich zunächst über die Methode des Baukostenindexes klar werden. Wie übrigens auch beim Berner werden beim Zürcher Index die gesamten Kosten, die beim Bau eines bestimmten Hauses entstehen, in die verschiedenen Berufsarbeiten (Maurer-, Zimmer-, Dachdeckerarbeiten usw.) zerlegt und sodann für jede Arbeitsgattung von einer Anzahl Baufirmen detaillierte Konkurrenzofferten eingeholt. Die aus den einzelnen Offerten gebildeten Mittelwerte werden unter Hinzufügung der übrigen Kostenfaktoren (Architektenhonorar, Bauzinsen, Gebühren usw.) zu den Gesamtkosten vereinigt und diese dann in der üblichen Weise auf die Gesamtsumme im Basisjahr gleich 100 bezogen. Der so ermittelte Baukostenindex gilt zunächst nur für ein ganz bestimmtes Haus. Für kleinere Bauarbeiten und insbesondere für Reparaturen und Änderungen ist er keineswegs maßgebend. Nur insoweit das Indexhaus hinsichtlich Bauweise und Ausstattung als repräsentativ für die Zürcher Mehrfamilienhäuser angesehen werden darf, gilt der Index für diese überhaupt. Es konnte nun nicht bestritten werden, daß das ursprüngliche Indexhaus schon seit einiger Zeit «veraltet» war. Obwohl es sich dabei um ein nach dem ersten Weltkrieg gebautes Haus handelte, war doch der um 1930 eingetretenen Komfortsteigerung nicht genügend Rechnung getragen. Das Zürcher Amt hat sich daher kurz vor Ausbruch des gegenwärtigen Krieges entschlossen, «das bisherige Indexhaus durch ein neueres, nach oder zu Ausgang der großen Baukonjunktur erstelltes und mit modernem Komfort ausgestattetes Gebäude zu ersetzen».

Als neues Indexhaus wurde das der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Hofgarten gehörende Haus Zeppelinstraße 59 ausgewählt, das nach Bauweise und Ausstattung durchaus den heutigen Anforderungen entspricht und daher als repräsentativ für die Zürcher Mehrfamilienhäuser gelten darf. Die gleiche Repräsentativkraft kommt dem darauf basierenden Baukostenindex zu.

Sehen wir nun zu, wie sich dieser Index entwickelt hat. Wir gehen dabei, dem Statistischen Amte der Stadt Zürich Folge leistend, vom Sommer 1938 aus Die Kostensteigerung bis Sommer 1939 war so gering (0,6 Prozent), daß man für praktische Zwecke die ganze seit 1938 eingetretene Verteuerung der Baukosten als kriegsbedingt ansehen darf. Wie groß diese Verteuerung ist, geht aus der folgenden Übersicht hervor. Zum Vergleich haben wir noch den Mietindex sowie den Lebenskostenindex beigefügt.

	Kosten des Zürcher Indexhauses		*Indexziffern Juni 1938 = 100*		
Zeitpunkt	*insgesamt*	*pro m³*	*Baukosten*	*Miete*	*Lebenskosten*
	Fr.	Fr.			
Juni 1938	100 259	49.95	100,0	100,0	100,0
» 1939	100 850	50.25	100,6	99,3	101,0
» 1940	113 320	56.55	113,0	99,0	110,0
1. Febr. 1941	122 170	61.—	121,9	99,0	119,3
1. Aug. 1941	130 647	65.40	130,3	98,8	129,3
1. Febr. 1942	140 754	70.50	140,4	98,8	136,9
1. Aug. 1942	147 203	73.75	146,8	98,8	141,9

Nach Ausbruch des Krieges begannen die Baukosten rasch zu steigen. Im Juni 1940 stand der Index bereits auf 113, am 1. August 1941 auf 130 und am 1. August 1942 auf 147. Pro Kubikmeter umbauten Raumes stellten sich die Kosten des Indexhauses vor Kriegsbeginn auf fast genau Fr. 50.—, am 1. August 1942 aber bereits auf Fr. 73.75.

Die Untersuchung *Dr. Bachmanns* beschränkt sich jedoch nicht auf die Gesamtkosten, sondern geht auch auf die einzelnen Kostenelemente ein. Von diesen haben die Holzböden und Zimmerarbeiten mit über 85 Prozent am stärksten aufgeschlagen, was sich aus der außerordentlichen Zunahme der Holzpreise erklärt. Fast ebensosehr gestiegen sind die Kosten der Malerarbeiten. Stark hinter der durchschnittlichen Teuerung zurückgeblieben sind dagegen die Gipserarbeiten sowie Kochherd und Waschküche. Zusammengenommen haben sich die Kosten für den Rohbau etwas stärker verteuert als die Kosten für den Innenausbau, nämlich um 51,4 Prozent gegen 47,0 Prozent. Wenn die Gesamtteuerung nur 46,8 Prozent betrug, so ist dies den «übrigen Kosten» — Architektenhonorar, Werkanschlüsse, Gebühren, Bauzinsen und ähnliche — zu verdanken, die sich nur um 32,8 Prozent erhöht haben.