

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 26 (1951)  
**Heft:** 11

**Artikel:** Der staatliche Heimatschutz in Basel  
**Autor:** Kugler, Ferd.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-102314>

### **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:** 16.01.2026

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

erst auf das nächste offene Ziel verloren geht. Diese Ansicht läßt sich hören, befreit jedenfalls die Genossenschaften vom schlimmen befürchteten Risiko des sofortigen Deckungsverlustes, scheint uns aber doch nicht ganz richtig zu sein. Bei aller grundsätzlichen Anerkennung der Pfändbarkeit der Anteilscheine ist doch von deren rechtlichem Charakter auszugehen: Es sind keine gewöhnlichen Forderungen, sondern Kapitalanteile, die das Los der Genossenschaft teilen und in erster Linie unter den für die betreffende Gesellschaftsform, hier die Genossenschaft, gültigen Regeln stehen. Das Gesetz selbst aber nimmt den Anteilen die Eigenschaft gewöhnlicher Forderungen: Sie dürfen nur nach ihrem inneren Werte, nicht nach dem Nominalwerte, zurückgefordert werden, nur nach längerer Kündigungsfrist und nach anderen den Statuten vorbehaltenen Kautelen. Und wenn, wie in unserem Falle, die Statuten ausdrücklich die Verrechenbarkeit vorsehen und eine Querverbindung mit dem Mietvertrage schaffen, so haftet auch diese Einschränkung der «Forderung» an, die der Gläubiger da pfändet, und diese Einschränkung gilt so lange, als der Anteilschein als solcher bei der Genossenschaft steht, nämlich bis zum statutarischen Ablauf der Kündigungsfrist für die Anteilscheine, die vom «nächsten offenen Ziel» des Mietkündigungsrechtes durchaus verschieden (nämlich viel länger) ist. Der pfändende Gläubiger kann nur das beanspruchen, was der gepfändete Eigentümer selbst auch hätte verlangen können; er erwirbt nicht mehr Rechte. Auch der Mieter selbst könnte nicht sofort zurückfordern, sondern nur auf eine längere Kündigungsfrist, auf alle Fälle unter Abwarten der nächsten Jahresbilanz, die erst ergibt, ob die Kapitalanteile noch vollwertig sind, und bis zu jenem Momente könnte die Genossenschaft allfällig weiter auftauchende Gegenforderungen verrechnen. Man mag, nicht ganz ohne Grund, einwenden, diese Regelung bürde dem Gläubiger viele Risiken auf: namentlich könne der Schuldner in der langen Kündigungszeit den Wert der Anteilscheine durch böswillige, von der Genossenschaft geduldete Zinsrückstände aushöhlen. Hiegegen ist der Gläubiger geschützt durch Art. 2 ZGB, das Verbot des Rechtsmißbrauchs. Die Genossenschaft dürfte also zumindest schlechten Zahlungswillen des Schuldners in der Wartezeit nicht fördern. Im übrigen könnte die gleiche Befürchtung auch gegen die vom Betreibungsamt vertretene Lösung eingewendet werden; denn auch innert des «offenen Zieles» des Mietrechts kann jedenfalls der größte Teil eines üblichen Anteilscheinkapitals durch konsequente Nichtzahlung der Miete und der Instandstellung aufgebraucht werden. Es hängt nun einmal diesem Rückzahlungsanspruch aus Anteilscheinen zufolge seiner rechtlichen Eigenart ein Moment der Unsicherheit an für die pfändenden Gläubiger. Auch wenn die «schuldnerische»

Genossenschaft finanziell gut steht, ist also das Ergebnis der Pfändung für die Gläubiger unsicher.

Zusammenfassend darf mit großer Sicherheit behauptet werden, daß *die Genossenschaft nicht riskiert, schon vom Moment der Pfändungsmittelteilung an nicht mehr verrechnen zu können*, währenddem noch nicht feststeht, welchen der obigen beiden oder welchen dritten Endpunkt für die Verrechnungsmöglichkeit ein Gericht im Streitfalle festlegen wird. Auch dürfte sehr wahrscheinlich der Richter von der Genossenschaft – namentlich im Falle einer langen Verrechnungsfrist – verlangen, daß die Genossenschaft nach der Pfändungsmittelteilung eine schlechte Zahlungsmoral des Schuldners nicht unterstützt, also mit Mahnungen, Kündigung, eventuell mit dem schnellen Mietrecht einschreitet. Diese verbleibenden Unsicherheiten legen der Genossenschaft nach der Pfändung der Anteilscheine immerhin alle Vorsicht nahe gegenüber dem gepfändeten Schuldner, wie die (bloß vorsorgliche) Kündigung auf das nächste Ziel.

Zum legitimen Schutze des würdigen Mieters kann aber auch einiges vorgekehrt werden: Sobald die Pfändung der Anteilscheine mitgeteilt ist, mache der Vorstand dem Betreibungsamt bekannt, daß die Verrechnung bestehender und aller zukünftigen Rückstände vorbehalten bleibt und daß erst auf Kündigung hin und nach Ablauf der fernen Kündigungsfrist und im dannzumaligen Werte die Rückzahlung erfolgen könne. Das hat zur Folge, daß die gepfändeten Anteile wie eine bestrittene Forderung behandelt werden müssen und an der Gant die Bestreitung bekanntgegeben wird. Dies wird die Gantthänen abschrecken, worauf ein Vertreter des Vorstandes die Scheine meist zu angemessen reduziertem Preis hereinsteigern kann. Sie können alsdann einem Familienangehörigen des Gepfändeten zum nämlichen Preise wieder übergeben werden, und das Wohnrecht der Gepfändeten ist gerettet. Fallen Anteilscheine aber dennoch in die Hand eines Drittsteigerers und ist eine angemessene vergleichsweise Abfindung desselben nicht möglich, so möge die Genossenschaft ihm ruhig – gemäß unserer Rechtsüberzeugung – bloß den Betrag nach Abzug der totalen Gegenforderungen ausfolgen. Beruhigt sich dieser Ersteigerer nicht dabei, so mag er den Richter aufsuchen (normales Verfahren, nicht betreibungsrechtliches Spezialrecht!) und den Mehrbetrag von der Genossenschaft herausverlangen. Ein höchsttrichterlicher Entscheid über diese Frage wäre für die ganze Genossenschaftsbewegung zweifellos von Interesse, so daß die betroffene Genossenschaft gewiß (jedenfalls in Basel) auf die Mithilfe ihrer Sektion rechnen könnte. Je nach dem Ergebnis gälte es für uns erneut Stellung zu beziehen.

Dr. Gregor Kunz

## Der staatliche Heimatschutz in Basel

Ob es diesen in den andern Städten der Schweiz auch gibt, wissen wir nicht, auf alle Fälle haben wir ihn in Baselstadt, das heißt eine staatliche Heimatschutzkommission, welche dem Baudepartement untersteht und sich zu den verschiedenen Bauprojekten jeweils äußert, was zur Folge hat, daß die Langsamkeit, mit welcher sie arbeitet, zu Verteuerungen des Bauens führt, welche in Kreisen der Baugenossenschaften schmerzlich empfunden werden. Aber nicht nur das, es werden an ursprünglich guten, von erfahrenen Architekten ausgearbeiteten Projekten Änderungen, Verschlimmbesserungen vorgenommen, so daß heute in Kreisen der Architekten eine Stimmung herrscht, die zum mindesten als unfreundlich be-

zeichnet werden darf. Der Objektivität halber sei anerkannt, daß die Heimatschutzkommission schon in verschiedenen Fällen die Stadt Basel vor Baugreueln und gewisse Baugenossenschaften vor schweren Fehlern bewahrt hat, wobei immerhin die Möglichkeit besteht, daß diese auch von andern Instanzen des Baudepartementes, denen ja alle Pläne unterbreitet werden müssen, hätten festgestellt werden können.

Die staatliche Heimatschutzkommission wurde ursprünglich geschaffen, um der Altstadt ihren Charakter zu erhalten, um zu kämpfen für das, was an der Stadt in architektonischer Hinsicht schutzwürdig ist. Da hat diese Kommission weitgehend versagt, eine Reihe schönster Basler Baudenkmäler

wurde abgerissen, verschwand, die staatliche Heimatschutzkommission mußte ohnmächtig zusehen, sie hatte nicht die notwendige Kompetenz, ein Veto einzulegen. Dagegen hat sie die Befugnis, sich in jeden Hafenkäs zu mischen, zum Beispiel, wenn irgendeine Wirtschaft ein originelles Wirtschaftsschild aushängen will oder wenn irgendwo in einem Außenquartier, wo meistens weiß Gott nichts mehr zu verderben ist, eine Plakatsäule aufgestellt werden soll. Häufig pfuscht sie auch Künstlern und Architekten ins Handwerk, welche punkto Erfahrung, künstlerischen Geschmack und Stilsicherheit den Herren von der genannten Kommission weit überlegen sind, was nicht selten zu Spannungen führt, welche den geplanten Werken nicht zum Vorteil gereichen.

Zugegeben, es gibt auch andere Momente, welche die Arbeit der Genossenschaften beeinträchtigen können, wie zum Beispiel ein abgründiger Haß zwischen hohen Beamten, welcher so weit führt, daß, wenn der eine zu einer Abrechnung

seine Zustimmung gegeben hat, der andere sich weigert, dies zu tun, so daß gewisse Genossenschaften nicht hypothezieren konnten und über ein Jahr den teuren Bauzins weiterbezahlen mußten. Wenn zwei sich streiten, weint der Dritte häufig!

Die Herren von der staatlichen Heimatschutzkommission werden für ihre Arbeit vom Staate bezahlt. Es gibt daneben noch einen privaten Heimatschutz, der aus Idealismus und aus Liebe zur Heimatstadt unentgeltlich arbeitet.

Der Steuerzahler mag sich eines Tages fragen, ob die Aufgaben der Heimatschutzkommission im Sinne einer Vereinfachung des Instanzenweges nicht von einer andern Instanz des Baudepartementes, zum Beispiel vom Stadtplanbureau, übernommen werden könnten. Bereits besteht bei verschiedenen Genossenschaften und auch bei Architekten die Absicht, ihre Freunde im Großen Rat zu bitten, bei der nächsten Budgetdebatte den Antrag zu stellen, den Kredit für die staatliche Heimatschutzkommission zu streichen.

Ferd. Kugler

## Bau- und Wohnwirtschaft

Prof. Dr. Wilhelm Röpke hielt am 8. Juli 1951 in Hannover vor deutschen Hausbesitzern eine Rede über «Wohnungszwangswirtschaft — ein europäisches Problem». Er vertrat dabei in seiner bekannten Beredsamkeit jenen Standpunkt, von dem aus auch der Zentralverband Schweizerischer Haus- und Grundeigentümervereine seit langem seine Forderungen auf Anpassung der Mietzinse für Altwohnungen an die veränderten Verhältnisse, das heißt an die stark gestiegenen Baukosten geltend macht. Es ist darum leicht zu verstehen, daß «Der Schweizerische Hauseigentümer» einen Auszug aus dieser Rede veröffentlichte, der zwei Kopfseiten füllte. Dieser Auszug wird auch in einem Separatabzug verbreitet, so daß man wohl kaum fehl geht mit der Annahme, die Hanoversche Rede Röpkes werde zu einem neuen Vorstoß der Hauseigentümerverbände gegen Mietpreiskontrolle und Mieterschutz benützt werden. Da die Ausführungen Röpkes in einzelnen Teilen und als Ganzes insbesondere in bezug auf unsere schweizerischen Verhältnisse irreführend sind, halte ich es für nötig, ihnen gegenüber einige Tatsachen festzustellen:

1. Prof. Röpke nennt die heutige Wohnwirtschaft eine Zwangswirtschaft, weil sie nicht dem Markt freies Spiel läßt. Er stolpert allerdings über seine eigenen Worte, indem er wörtlich sagt: «Diese Politik, die den Preis der Wohnung weit unter dem Betrag der Wiederherstellungskosten festsetzt, ist eine kraß auffallende Ausnahme von einem allgemeinen Grundsatz, einem allgemein anerkannten, allgemein angewandten, wirtschaftlich vernünftigen und sozial gerechten Grundsatz. Dieser Grundsatz lautet, daß wir diejenigen, die irgendein Gut begehren, *zwingen* (von mir hervorgehoben, Gts.), den vollen Betrag der Kosten der Befriedigung des Wunsches zu bezahlen.» Die von Röpke vorgeschlagene Wirtschaft *zwingt* also den Konsumenten, einen Preis zu bezahlen, und zwar einen Preis, den er eben weder als wirtschaftlich vernünftig noch als sozial gerecht anerkennen kann. Sie verdient darum die Bezeichnung Zwangswirtschaft mindestens ebenso sehr wie die heutige Wohnwirtschaft.

2. Der von Prof. Röpke verteidigte Grundsatz ist weder allgemein als wirtschaftlich vernünftig und sozial gerecht anerkannt noch findet er allgemein Anwendung. Es handelt sich um die Frage, nach welchem Grundsatz das Sozialprodukt (das reale Volkseinkommen) verteilt werden solle.

Als Prinzipien für diese Verteilung kommen unter anderen in Frage:

das *Fürsorgeprinzip*, bei dem jeder erhält, was er zum Leben unbedingt braucht;

das *Leistungsprinzip*, nach welchem das Sozialprodukt im Verhältnis zur Leistung verteilt wird;

das *Kapitalprinzip*, bei welchem ein Teil des Sozialproduktes nach Maßgabe des in der Wirtschaft investierten Kapitals verteilt wird;

das *Marktprinzip*, bei welchem der Kampf um den Preis auch der Kampf um den Anteil am Sozialprodukt ist.

In unserer Wirtschaft treten diese Prinzipien miteinander in Konkurrenz. Die erste und grundlegende Verteilung geht allerdings auf dem Markt vor sich. Und gerade diese kann nicht als sozial gerecht bezeichnet werden, und die Erfahrung zeigt, daß sie auch nicht in allen Zweigen der Wirtschaft wirtschaftlich vernünftig ist.

3. Die Marktwirtschaft *zwingt* «diejenigen, die irgendein Gut begehren, den vollen Betrag der Kosten der Befriedigung des Wunsches zu bezahlen». Die Kosten werden weitgehend von jenen Organisationen, die den Markt beherrschen, bestimmt. Sie werden weder sozial gerecht noch wirtschaftlich vernünftig, sondern einfach nach dem Recht des Stärkeren festgesetzt. Welche verheerende Wirkung die hemmungslose Anwendung des Marktprinzipes auf die Wirtschaft hat, zeigten immer wieder die Wirtschaftskrisen. Schlimm sind die Wirkungen nicht nur für die Konsumenten, sondern auch für die Produzenten. Darum haben gerade diese Maßnahmen ergriffen, um die Krisen zu verhindern oder abzuschwächen. Die staatlichen Maßnahmen gehen dabei meist nur neben den privaten Maßnahmen her. Sie sind nötig, weil ohne sie die Räder des komplizierten Wirtschaftsapparates nicht mehr ineinander greifen würden.

Wenn der von Herrn Röpke vertretene Grundsatz so allgemein als richtig anerkannt wäre, wie er es wahr haben will, wie wäre dann die Tatsache zu erklären, daß die großen Wirtschaftsverbände unseres Landes von den Bundesbehörden Maßnahmen zur Bekämpfung der Krisengefahr fordern und ihn bei der Ergreifung solcher Maßnahmen unterstützen? Welche