

Zeitschrift: Bauen + Wohnen = Construction + habitation = Building + home : internationale Zeitschrift

Herausgeber: Bauen + Wohnen

Band: 13 (1959)

Heft: 11: Mittel-, Spezial- und Hochschulen = Ecoles supérieures et professionnelles, universités = Secondary and advanced training schools, universities

Werbung

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 02.02.2025

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



futura Büromöbel -
für neuzeitliche
Direktionsbüros und
Konferenzräume

Ausstellung und Verkauf bei 30 offiziellen Vertretungen.
Bezugsquellennachweis durch die Fabrikanten:
Girsberger Co Stuhl- und Tischfabrik Bützberg/BE
Aebi & Cie Möbelfabrik Huttwil/BE

futura

MÖSSINGER SRV

4

Gartenmann-Produkte
in einwandfreier Qualität
Saubere, präzise Ausführung

- Echostop** normal gelocht, Format 60 × 60 cm oder 62½ × 62½ cm
- Echostop** -IRREGULAR mit unregelmäßig verteilten größeren und kleineren Löchern 62½ × 62½ cm
- Echostop** gerippt mit runden Löchern, 62½ × 62½ cm
- Echostop** -Trockenstückplatten (auch **Navi-stück** genannt), Normalform, 60 × 60 cm 62½ × 62½ cm, 65 × 65 cm sowie Spezialformate mit 40 bis 105 cm Seitenlänge

Glatt

Verlangen Sie unsere Spezialprospekte über die verschiedenen Plattenverkleidungen, sowie die verschiedenen Montagesysteme für normale und demontable Decken.

C. Gartenmann & Cie A G

Bern Basel Zürich Genève

Carda

das Schwingflügel Fenster für moderne Bauten

Carda-Schwingflügel Fenster bieten überzeugende Vorteile sowohl in Holzkonstruktion als auch mit äusserem Flügel in Leichtmetall.

Die Herstellung erfolgt in jeder gewünschten Grösse und Kombination, besonders auch als Fassadenelemente. Informieren Sie sich bitte über die interessanten Einzelheiten; verlangen Sie unsere Prospekte.

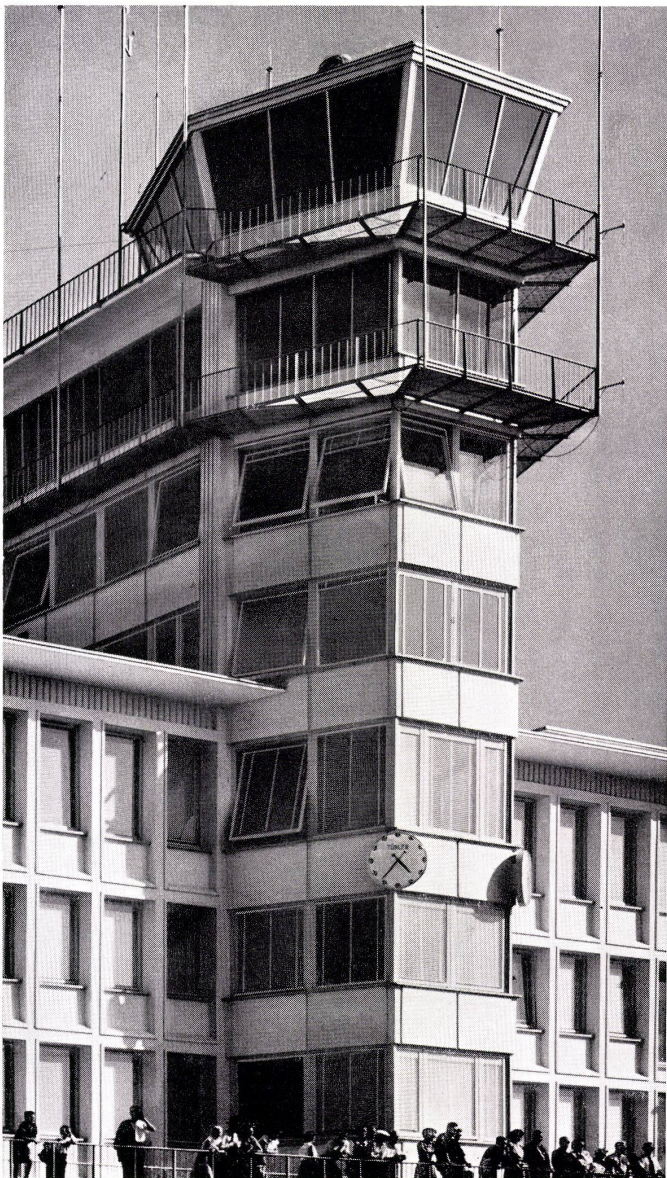
Beispiel:
Flughafengebäude Kloten
Architekten:
A. u. H. Oeschger BSA/SIA
Zürich

Ernst Göhner AG Zürich

Telephon (051) 24 17 80
Hegibachstrasse 47
Vertretungen in Bern, Basel
St. Gallen, Zug, Lugano

Maurice Guyot S.A. Villeneuve VD

Tél. (021) 6 81 31 / 6 81 92
Fabricant de la fenêtre Carda
pour la Suisse romande



Stockwerkeigentum und Geschäftsmiete

Wir entnehmen dem Jahresbericht der Schweizerischen Bankiervereinigung die folgenden Ausführungen:

Ende Februar 1959 hat das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement der Vereinigung die Entwürfe zu einem Bundesgesetz über eine Partialrevision des vierten Teils des Zivilgesetzbuches (Bestimmungen über das Miteigentum und deren Ergänzung mit Vorschriften über das Stockwerkeigentum), zu einem Bundesbeschluss über die Ergänzung der Verordnung betreffend das Grundbuch mit Bestimmungen über das Stockwerkeigentum und zu einem Reglement für Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften samt einem Motivenbericht zur Vernehmlassung zugestellt.

Unsere Rechts- und Wirtschaftsordnung ist wesentlich durch die Freiheit und Gewährleistung des privaten Eigentums charakterisiert. Diese Ordnung kann aber auf die Dauer nur bei einer möglichst breiten Streuung und damit der Erleichterung der Begründung von Eigentum aufrechterhalten werden.

Die Neueinführung des Stockwerkeigentums kann ein taugliches Mittel zur Verlangsamung der fortschreitenden Entpersönlichung des Grundeigentums bilden, welche den staatspolitisch denkenden Bürger mit Besorgnis erfüllen muß. Die statistischen Erhebungen anlässlich der letzten Wohnungszählung im Jahre 1950 zeigen deutlich, daß

vor allem in den Großstädten der Anteil der Wohnungen in Eigentum von Privatpersonen stark zurückgedrängt wurde.

Wie aus der bedeutenden Vermehrung der Anlagen von Investment-Trusts, Versicherungsinstituten und privaten Fürsorgeinstitutionen in Immobilienwerten innerhalb der letzten Jahre geschlossen werden muß, hat sich diese Entwicklung seither erheblich beschleunigt. Dies ist um so mehr zu bedauern, als die gleichzeitig erreichte Steigerung des Volkswohlstandes an sich einem immer weiteren Kreise unserer Bevölkerung den Erwerb eines eigenen Hauses ermöglichen sollte. Bei der Verknappung und Verteuerung des Bodens infolge der fortschreitenden Verstärkung der Schweiz kann sich aber der Private immer seltener Grundeigentum erwerben. Dies wird ihm in größerem Umfange erst wieder möglich sein, wenn Eigentum nicht nur in die Breite, sondern auch in die Höhe begründet werden kann. Neben diesen staats- und sozialpolitischen Erwägungen sprechen auch gewichtige familienpolitische Gründe für die Einführung des Stockwerkeigentums. Dieses vermag aber auch unter wirtschaftlichen Aspekten Vorteile zu bringen. In gemeinsamer Überbauung eines Grundstückes kann vielfach eine rationellere Nutzung des immer kostbarer werdenden Bodens erreicht werden. Zudem wird der Eigentümer eines Einfamilienhauses sein Grundstück eher für eine wirtschaftliche Neuüberbauung zur Verfügung stellen, wenn er in der Folge eine Wohnung zu Eigentum erwerben kann und nicht Mieter werden muß. Das Stockwerkeigentum entspricht auch der heutigen Bauweise und wird den Bedürfnissen des modernen Städtebaues, wie beispielsweise der Erstellung unterirdischer Parkräume und Großgaragen, von Geschäftslokalen und Büroräumlichkeiten in vermehrtem Maße gerecht.

Allerdings werden gegenüber dem Stockwerkeigentum auch Einwendungen vorgebracht, denen nicht jede Berechtigung abzusprechen ist. Oft wird das Bedürfnis für die Einführung dieses neuen Rechtsinstitutes verneint. Wahrscheinlich wird sich das Stockwerkeigentum bei uns nur langsam einleben. Möglicherweise wird es auch auf gewisse Landesgegenden und Bevölkerungskreise beschränkt bleiben. Aber selbst ein solches beschränktes Bedürfnis spricht nicht gegen die Einführung des Stockwerkeigentums. Die Rücksichtnahme auf einzelne Bevölkerungsschichten und Regionen ist vielmehr eine bewährte Tradition unserer Zivilgesetzgebung, die beispielsweise im ehelichen Güterrecht besonders zum Ausdruck kommt.

Daß mindestens ein regionales Bedürfnis für eine einwandfreie gesetzliche Regelung des Stockwerkeigentums besteht, beweisen die zahlreichen im Wallis und Tessin bestehenden derartigen Rechte. Es wurde in letzter Zeit zwar vielfach versucht, mit Hilfe von Ersatzlösungen, wie zum Beispiel mit den in den Großstädten der Westschweiz verbreiteten Sociétés d'actionnaires-locataires, das Stockwerkeigentum wenigstens wirtschaftlich zu verwirklichen. Alle bisherigen Ersatzlösungen vermochten aber das eigentliche Stockwerkeigentum nicht zu ersetzen. Desgleichen kann auch das Zertifikat eines Immobilientrusts oder der Anteilschein einer Wohnbaugenossenschaft dem individuellen Eigentum nicht gleichgesetzt werden. Die Gegner des Stockwerkeigentums erinnern auch immer wieder an die Prozesse und Streitigkeiten, die dieses Rechtsinstitut unter dem Geltungsbereich der alten kantonalen Rechte verursachte. Wie jede Form des menschlichen Zusammenlebens wird das Stockwerkeigentum neue Konfliktmöglichkeiten in sich bergen. Aufgabe der Rechtsordnung wird es sein, Quellen für spätere Streitigkeiten durch klare Bestimmungen möglichst auszuschließen.

Der Entwurf selbst sieht den Einbau der Bestimmungen über das Stockwerkeigentum in das Sachenrecht im Zivilgesetzbuch vor. Diese Regelung ist dem Erlaß eines Spezialgesetzes vorzuziehen. Das Stockwerkeigentum wird aus dem Miteigentum entwickelt, dessen gesetzliche Regelung gleichzeitig die notwendige Anpassung erfährt. Diese gesetzliche Ordnung ist sicher systematisch richtig und muß allen andern Vorschlägen für eine Neuregelung des Stockwerkeigentums vorgezogen werden. Materiell scheint der Vorentwurf sehr gut durchdacht. Es dürfte deshalb schwerfallen, grundsätzliche Änderungsansätze anzubringen.

Die Verbreitung des Stockwerkeigentums wird einst wesentlich dadurch bestimmt sein, ob diese Rechte von den Hypothekarinstituten belehnt werden können oder nicht.

Die vorgesehene gesetzliche Regelung erlaubt eine solche Belehnung. Die Einführung des Stockwerkeigentums kann für das Hypothekengeschäft der Banken trotz den entstehenden vermehrten Umtrieben vielleicht sogar einen Gewinn bedeuten. Es ist nämlich nicht zu übersehen, daß sich die zunehmende Entpersönlichung des Grundeigentums mit der Zeit für die Geschäftstätigkeit reiner Hypothekbanken nachteilig auswirken kann. Schwierigkeiten müssen sich dagegen bei der Finanzierung des Baukredits ergeben. Der Anspruch auf die Zuteilung eines Stockwerkeigentumsrechtes soll gemäß der heute vorgesehenen Ordnung bis zur Fertigstellung des Gebäudes rein obligatorischer Natur sein. Dadurch wird der künftige Wohnungseigentümer zu wenig gesichert und auch die Belehnung eines erst projektierten oder im Bau stehenden Gebäudes wird außerordentlich erschwert.

Der Anspruch auf die Einräumung eines Stockwerkeigentums auf Grund der Projekte sollte deshalb bereits eine dringliche Ausgestaltung erfahren.

Professor R. Jeanprêtre hat im Auftrag des Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartementes einen Bericht und Gesetzesentwurf betreffend die Geschäftsmiete ausgearbeitet, welcher der Vereinigung am 5. Mai 1959 zur Stellungnahme unterbreitet wurde. Eine gesetzliche Regelung der Geschäftsmiete findet das direkte Interesse des Bankgewerbes in seiner Stellung als Hypothekargläubiger oder Geber kommerzieller Kredite. Das Bankgewerbe erachtet jede taugliche Unterstützung der Selbständigerwerbenden aus wirtschafts- und staatspolitischen Erwägungen als wichtig. Vor dem Erlaß einer Sondergesetzgebung über die Geschäftsmiete sollten die Bedürfnisfrage und die rechtlichen Bedenken gegen eine Einschränkung der Eigentums- und Vertragsfreiheit sorgfältig gegeneinander abgewogen werden.

Die vorgesehene Gesetzgebung müßte die Vertragsautonomie im Bereiche der Geschäftsmiete in bedeutendem Umfang aufheben und damit die Dispositionsfreiheit von Vermieter und Mieter ohne zwingende Notwendigkeit nachteilig einengen.