

# Stockwerkeigentum und Geschäftsmiete

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **13 (1959)**

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

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-330168>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



# 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.

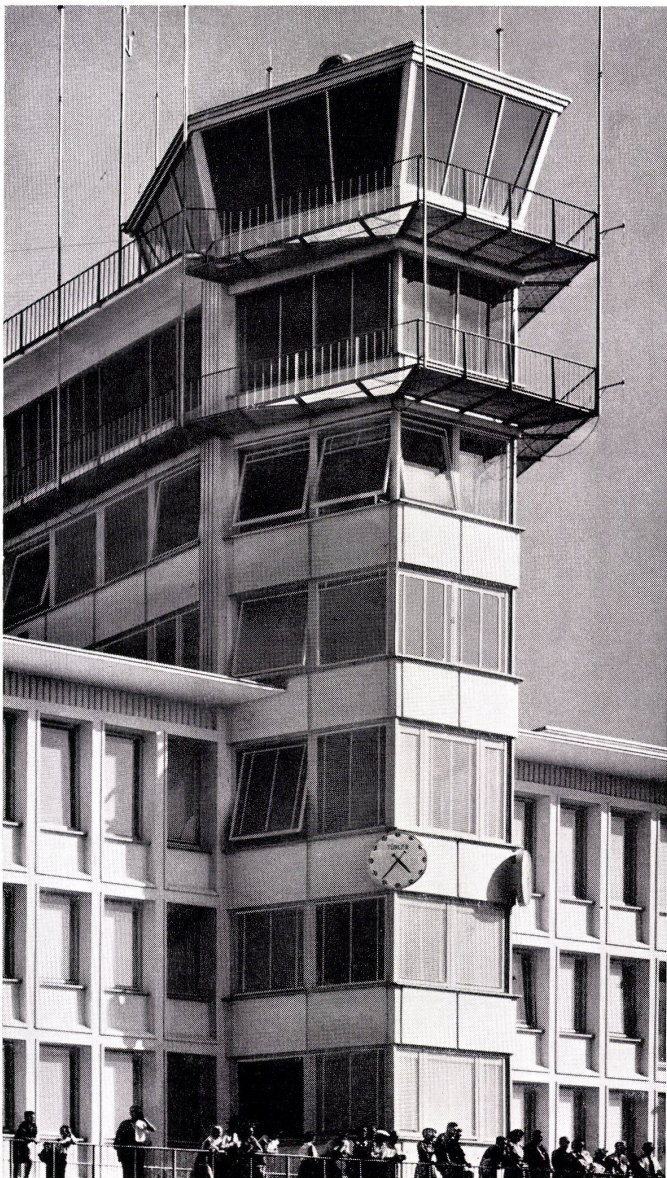
Beispiel:  
Flughafengebäude Kloten  
Architekten:  
A. u. H. Oeschger BSA/SIA  
Zürich

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.

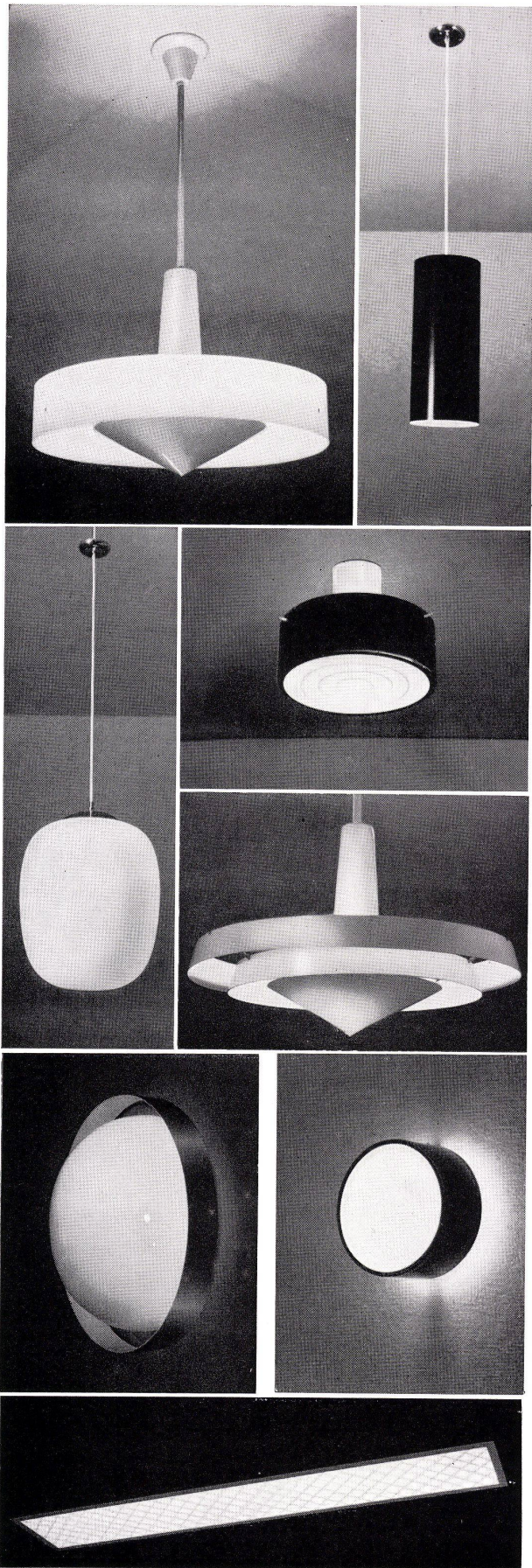
Die Verbreitung des Stockwerkeigentums wird einst wesentlich dadurch bestimmt sein, ob diese Rechte von den Hypothekarinstituten belehnt werden können oder nicht.

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.





LICHT+FORM - Schulhausteuchten aus Aluminium, Plexiglas und Glas für alle Schulräume und Turnhallen. LICHT+FORM - Leuchten sind bekannt in allen Fachkreisen als zweckmäßig, formschön und preiswert.



**LICHT+FORM MURI-BERN**  
**STANKIEWICZ-VON ERNST & CIE TEL. 031/4 47 11**  
 Beleuchtungskörper-Fabrik und lichttechnisches Büro

Aus rechtlichen Überlegungen lehnt die Vereinigung das vorgeschlagene Gesetz über die Geschäftsmiete deshalb ab, sofern nicht wider Erwarten ein wirkliches Bedürfnis darnach nachgewiesen werden kann.

Dieses Bedürfnis ist vor allem in der deutschen Schweiz nicht nachgewiesen. Es ist zudem fraglich, ob nicht auch die Vorstöße aus der Westschweiz eher als ein von Frankreich inspiriertes Politikum denn als Ausfluß eines dringenden Wunsches der interessierten Kreise zu würdigen sind. So erachtet denn auch Professor Jeanprêtre in seinem Bericht den Erlaß zwar nicht für absolut notwendig, hingegen für nützlich. Ein Vergleich zwischen Frankreich und Deutschland muß uns aber veranlassen, auch die Frage der Nützlichkeit einer gesetzlichen Regelung der Geschäftsmiete zur Diskussion zu stellen. Frankreich kennt einen sehr weitgehenden Schutz der Geschäftsmiete, der alle Interessierten nicht befriedigt und dauernd revidiert werden muß. Die Prozesse und Streitigkeiten aus der Geschäftsmiete haben seither stark zugenommen; neue Geschäftshäuser werden kaum mehr gebaut; der jungen Generation ist die Eröffnung eines eigenen Geschäftes stark erschwert. Deutschland hat dagegen alle Sonderbestimmungen über die Geschäftsmiete wieder abgebaut und diese der Parteiautonomie anheimgestellt. Dank lebhafter Bautätigkeit ist der Markt der Geschäftsmiete heute entspannt.

Sollte sich nachträglich eine schweizerische Regelung der Geschäftsmiete doch als notwendig erweisen, was wir allerdings nicht erwarten, so dürfte sie keinesfalls über den von Professor Jeanprêtre ausgearbeiteten Entwurf hinausgehen. Abzulehnen wäre vor allem die Übernahme des Anspruches auf Erneuerung der Miete aus dem französischen Recht. Aber auch die vorgeschlagene gesetzliche Regelung bedürfte wesentlicher Änderungen. Als Kernstück sieht der Entwurf eine gesetzlich festgelegte, zwingende Mietdauer von fünf Jahren unter Ansetzung einer einjährigen Kündigungsfrist vor. Diese langfristige Mietdauer könnte zwar dem Berufsmann eine gedeihliche Entwicklung seines Geschäftes sichern. Gleichzeitig würden aber die Verfügungsfreiheit des Eigentümers und die Vertragsfreiheit empfindlich geschmälert. Wir haben deshalb in unserer Stellungnahme die Frage aufgeworfen, ob diese langfristige zwingende Bindung auf weite Sicht nicht dem Mieter so gut wie dem Vermieter zum Schaden gereichen könnte. Der Eigentümer würde die mehrjährige Mietdauer und ihre Risiken bei Abschluß der Miete in Rechnung stellen müssen.

Vor allem wäre aber auch zu befürchten, daß bei einer starren Einengung der Rechte des Eigentümers die Bautätigkeit in Geschäftsräumen zurückgehen würde. Aus diesen Befürchtungen wurde für den Fall des Erlasses des vorgesehenen Sondergesetzes eine Herabsetzung der gesetzlichen Mindestdauer der Miete auf drei Jahre beantragt. Der Gesetzesentwurf sieht weiter für die Geschäftsmiete die Aufhebung des Grundsatzes «Kauf bricht Miete» vor. Man könnte sich fragen, ob für den Fall, daß sich eine vermehrte gesetzliche Sicherung des Mieters von Geschäftsräumen aufdrängen würde, nicht durch eine allgemeine Umkehrung dieses im Obligationenrecht verankerten Grundsatzes der Erlaß eines Sondergesetzes überflüssig würde. Diese Revision des Obligationenrechtes würde aber sehr weitgehende Folgen nach sich ziehen. Für den Fall, daß eine Umwandlung dieses Grundsatzes in die Bestimmung «Kauf bricht Miete nicht» nur für die Geschäftsmiete realisiert werden könnte, wäre ihr der gesetzliche Anspruch des Mieters auf Vormerkung der Miete im Grundbuch wahrscheinlich doch vorzuziehen. Diese Vormerkung würde zudem dem Käufer eines Geschäftshauses die zuverlässige Orientierung über alle Mietrechte, die er zu übernehmen hätte, erlauben. Die im Entwurf vorgesehene Nichtigerklärung aller Vereinbarungen, die eine Abtretung der Geschäftsmiete ausschließen würde, ist abzulehnen. Dem Eigentümer sollte nicht zusätzlich zur Verlängerung der Mietdauer ein ihm mißliebiger Mieter aufgezwungen

werden können. Besondere gesetzliche Vorschriften über die unbeweglichen Einrichtungen, die der Berufsausübung des Mieters dienen, sind überflüssig, da sich diese Fragen bisher in der Regel vertraglich befriedigend lösen ließen.

Müßte das Bedürfnis nach einer gesetzlichen Regelung der Geschäftsmiete doch bejaht werden, so würde die sorgfältige Abklärung aller dieser Fragen zusätzliche Vorarbeiten bedingen. Aus diesem Grunde wurde der Antrag gestellt, von einer gemeinsamen Weiterbehandlung des Problems des vermehrten gesetzlichen Schutzes für den Mieter von Geschäftslokalen und der Gesetzgebung über die Einführung des Stockwerkeigentums abzusehen.

Ein allfälliger Gesetzesentwurf sollte zudem in einer Expertenkommission beraten werden, um allen interessierten Kreisen die Möglichkeit der Vertretung ihres Standpunktes zu gewähren.

P. Müller

## Ausschreibung und Bestellung von Stahlkonstruktionen

Wer beabsichtigt, eine Stahlkonstruktion zu erstellen, kann auf verschiedene Weise eine Stahlbaufirma zur Mitarbeit verpflichten. Der eine geht den Weg des Vertrauens, bestellt die Arbeit nach kurzer Besprechung bei einer befreundeten Firma und bezahlt nachher die Rechnung, ohne zu zögern. Der andere ist vorsichtiger. Er läßt sich von seinem Architekten und dem zugezogenen Ingenieur ein Projekt und ein sogenanntes Devis aufstellen mit einem Beschrieb der verlangten Leistungen und ausgeklügelten Bestimmungen, damit der Bauherr nicht übervorteilt werden kann. Mit diesen Unterlagen wird von möglichst vielen Werkstätten eine Offerte eingeholt und dem günstigsten Angebot der Zuschlag erteilt. Die Offerte bildet dann auch die Grundlage des Werkvertrages, in welchem die gegenseitigen Leistungen nochmals festgehalten werden.

Bei kleinen Aufträgen ist der zuerst beschriebene Weg sicher der angenehmste, vielleicht sogar der billigste. Gerade bei kleinen Aufträgen muß jede Firma eine verhältnismäßig große Stundenzahl für Verlustzeiten einkalkulieren; sie kann die Preise nicht knapp rechnen. In der Abrechnung «nach Aufwand» figuriert dagegen kein Posten mehr für Unvorhergesehenes.

Leider wird aber gerade bei kleinen Umbauten der Aufwand größer, als der Bauherr ursprünglich annahm. Wertvolle Arbeitsstunden sind vielleicht verlorengegangen, weil niemand die Detailausführung richtig vorbereitet hatte oder weil der Bauherr im einzelnen unschlüssig war. Auch das freundschaftlichste Verhältnis kann durch eine unerwartet hohe Rechnung getrübt werden. Die vorsichtige Firma wird daher immer in Form eines Dankbriefes den Auftrag mit genauer Präzisierung der zu leistenden Arbeit und Angabe eines oberen Richtpreises bestätigen.

Bei jedem größeren Bauvorhaben lohnt es sich aber für den Bauherrn, von mehreren Firmen Offerten einzuholen, um die leistungsfähigste Unternehmung zu ermitteln. Diese Ausschreibungen werden von den Stahlbauunternehmen keineswegs als Schikane, sondern als Aufmunterung empfunden. Die Einladung zu einer Submission gibt ihnen Gelegenheit, sich im freien Wettbewerb miteinander zu messen und sich Rechenschaft über die eigene Konkurrenzfähigkeit zu geben.

Für den Bauherrn stellt sich dann die Aufgabe, die Offertbedingungen so zu beschreiben, daß keine unbrauchbaren Projekte ausgearbeitet werden und daß die einzelnen Varianten einwandfrei miteinander verglichen werden können. Andererseits soll aber dem Konstrukteur möglichst große Freiheit gelassen werden.