

Zeitschrift: Gewerkschaftliche Rundschau : Vierteljahresschrift des Schweizerischen Gewerkschaftsbundes
Herausgeber: Schweizerischer Gewerkschaftsbund
Band: 55 (1963)
Heft: 2

Artikel: Das Stockwerkeigentum vor der parlamentarischen Beratung
Autor: Klöti, Emil
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-354063>

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: 18.04.2025

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

GEWERKSCHAFTLICHE RUNDschau

MONATSSCHRIFT DES SCHWEIZERISCHEN GEWERKSCHAFTSBUNDES
ZWEIMONATLICHE BEILAGEN: «BILDUNGSARBEIT» UND «GESETZ UND RECHT»

HEFT 2 - FEBRUAR 1963 - 55. JAHRGANG

Das Stockwerkeigentum vor der parlamentarischen Beratung

Einleitung

Die seit zehn Jahren in Diskussion stehende Forderung auf Einführung des Stockwerkeigentums ist in das Stadium der Entscheidung getreten. Am 7. Dezember 1962 hat der Bundesrat den eidgenössischen Räten den Entwurf eines Bundesgesetzes über die Abänderung und Ergänzung des Zivilgesetzbuches durch neue Bestimmungen über Miteigentum und Stockwerkeigentum unterbreitet. Die vorberatende Kommission des Nationalrates hat am 31. Januar bereits getagt. Sie ist einstimmig auf die Beratung der Vorlage eingetreten und hat der Einführung des Stockwerkeigentums auf der Basis des Miteigentums grundsätzlich zugestimmt. Sie wird in einigen Wochen zur Entgegennahme von ergänzenden Berichten des Justizdepartements und zur Bereinigung ihrer Anträge an den Rat erneut zusammentreten. Die Vorlage wird voraussichtlich schon in der Märzsession behandelt werden. Wahrscheinlich wird das Gesetz im Laufe dieses Jahres in beiden Räten zu Ende beraten und sodann dem fakultativen Referendum unterstellt werden.

Wenn beide Räte der Einführung des Stockwerkeigentums grundsätzlich zustimmen, dürfte der Entwurf in der Einzelberatung kaum große Aenderungen erfahren. Beruht er doch auf einem vorzüglichen Vorentwurf und Motivenbericht von *Prof. Dr. Peter Liver (Bern)* und auf gründlichen Beratungen einer Expertenkommission. Man kann daher schon heute zu dem neuen Rechtsgebilde Stellung nehmen, ohne gewärtigen zu müssen, daß das Gesetz in der Detailberatung einen wesentlich anderen Inhalt erhalten werde.

Die Stellungnahme zu der Vorlage ist nicht leicht. Denn in den letzten fünfzig Jahren, da in der Schweiz das Stockwerkeigentum unzulässig war, konnte man keine neuzeitlichen Erfahrungen sammeln, auf die abgestellt werden könnte. Die Verhältnisse in den Nachbarstaaten, wo das Stockwerkeigentum nach den beiden Weltkriegen eine starke Entwicklung erfuhr, sind aber von den unsrigen

so verschieden, daß es gewagt wäre, gestützt auf die dortigen Erfahrungen die Entwicklung und die Bedeutung des Stockwerkeigentums in unserem Lande zu ermessen. Wenn wir in den folgenden Ausführungen zu dem Entwurf Stellung nehmen, möge man uns diese Schwierigkeiten der Meinungsbildung zugute halten.

Was ist Stockwerkeigentum?

Es hat keinen Sinn, hier die für den Laien schwer verständlichen Einzelheiten rechtlicher Natur des Entwurfes zu schildern. Wir beschränken uns daher auf wenige Ausführungen über den *Charakter* des Stockwerkeigentums. (Wir werden es nachstehend mit der Abkürzung StWE wiedergeben.)

Der Name StWE ist nicht ganz zutreffend. Denn dieses kann nicht bloß für ganze Stockwerke bestellt werden, sondern auch für einzelne Wohnungen, deren es zwei oder mehrere auf einer Etage geben kann, ebenso an gewerblichen Raumeinheiten, ob sie ein ganzes Stockwerk oder nur einen Teil davon beanspruchen.

Wie in Belgien, Frankreich und Italien soll auch bei uns das StWE als *Miteigentum* besonderer Art an einer Liegenschaft eingeführt werden, bei dem der Miteigentümer das Recht auf die alleinige Nutzung und Verwaltung einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes besitzt. Sein Inhaber kann das StWE belasten, verpfänden oder verkaufen; es ist auch vererblich. Der Stockwerkeigentümer kann auch seine Wohnung nach eigenem Belieben ausstatten, also zum Beispiel Trennungswände, die nicht tragende Funktion für das Gebäude haben, einsetzen oder beseitigen, die Wände seinem Geschmack entsprechend verkleiden und so weiter. Selbstverständlich reicht sein Recht nicht weiter, als es die Rücksicht auf das gleiche Recht der andern StW-Eigentümern zuläßt.

Für das Verhältnis der StW-Eigentümer *unter sich* bezüglich der Bauteile und Einrichtungen, die allen dienen (Umfassungsmauern, Böden, Treppen, Dach, Leitungen), gelten die allgemeinen Regeln des Zivilgesetzbuches über Miteigentum. Um Streitigkeiten zu vermeiden, müssen die StW-Eigentümer ein Verwaltungsreglement aufstellen. Ueberdies haben sie einen Verwalter zu wählen, der für den Vollzug ihrer Beschlüsse zu sorgen hat und ermächtigt ist, dringliche Maßnahmen von sich aus zu treffen.

Es mag für den Leser genügen, zu wissen, daß der StW-Eigentümer im wesentlichen sein eigener Herr über seine Wohnung ist und nicht mehr wie der Mieter einer privaten Wohnung an jedem Termin eine Kündigung oder eine Mietpreiserhöhung befürchten muß.

Die Mission des StWE

Das StWE soll nach den Absichten seiner Befürworter zwei Zwecken dienen: einmal der Befriedigung des individuellen Bedürf-

nisses einer Familie nach einem eigenen «Heim», sodann dem staatspolitischen Zwecke einer möglichst weiten Streuung des Privateigentums an Grundstücken als Gegengewicht zum überhandnehmenden Kollektiveigentum anonymer Erwerbsgesellschaften.

In unseren Nachbarstaaten bestand vor den beiden Weltkriegen altüberliefertes StWE (auch Wohnungseigentum genannt) nur in einigen Provinzstädten. Erst beim Wiederaufbau zerstörter Wohnstätten, der weitgehend vom Staat finanziert wurde, führten staatspolitische Erwägungen zur Begünstigung von Wohnungseigentum. Aus der großen Zahl der in den Wiederaufbauperioden erstellten Wohnungen mit StWE darf nicht geschlossen werden, daß in normalen Zeiten eine gleich starke Zunahme von Eigentumswohnungen zu erwarten sei. Immerhin hat nach übereinstimmenden Berichten aus den Nachbarstaaten das neue Rechtsgebilde weitgehend Anklang gefunden und sind die anfänglichen Bedenken mehr und mehr verschwunden. Das StWE hat sich in diesen Staaten, dank dem Impuls, den die Wiederaufbauaktionen gegeben haben, eingebürgert, und es ist wahrscheinlich, zum Teil schon Tatsache, daß es auch im nichtsubventionierten privaten Wohnungsbau bleibend in einem gewissen Umfange zur Anwendung gelangt. (Nebenbei bemerkt, darf das StWE nicht als Mittel zur Bekämpfung der Wohnungsnot angepriesen werden. Die Wohnungsnot wird durch die Erstellung neuer Wohnungen vermindert, seien diese nun Eigenheime oder Mietwohnungen oder Wohnungen mit StWE. Baut man nach Einführung des StWE statt bisher 1000 Mietwohnungen nunmehr 200 StWE-Wohnungen und 800 Mietwohnungen, so ist die Wohnungsnot unverändert. Es ließe sich höchstens dann von einer produktionsfördernden Wirkung des StWE sprechen, wenn die Anlagekosten von StWE-Wohnungen niedriger wären als die von Mietwohnungen, so daß man mit dem gleichen finanziellen Aufwand mehr StWE-Wohnungen erstellen könnte als Mietwohnungen. Das ist aber nicht der Fall.)

Daß auch in unseren Städten in neuerer Zeit das StWE in zunehmendem Maße gewünscht wird, ist bekanntlich vor allem darauf zurückzuführen, daß auch einfache Einfamilienhäuschen wegen der hohen Bodenpreise und Baukosten für Familien mit bescheidenem Einkommen finanziell nicht mehr erreichbar sind. Das StWE als Mittelding zwischen Einfamilienhaus und Mietwohnung ist daher für manche von ihnen erstrebenswert. Es werden denn auch bereits *praktisch* Eigentumswohnungen geschaffen. Weil aber das StWE unzulässig ist, bedient man sich zur Erreichung des rechtlich durchaus berechtigten Zweckes anderer Rechtsmittel, die schon wegen der Unmöglichkeit der Verdinglichung des StWE komplizierter und unvollkommener sind als das StWE. So existieren an unseren Kurorten bereits Aktiengesellschaften, die komfortable Eigentumswohnungen schaffen und verkaufen. Der Käufer zahlt bei den einen

den Preis durch Uebernahme von Aktien, bei andern durch Barzahlung vor der Fertigstellung der Wohnung. Die Kosten eines Zweizimmerappartements mit Garage (Kaufpreis plus Kosten der Einrichtung und Möblierung der Wohnung) stellen sich auf etwa 100 000 Fr., die eines Vierzimmerappartements auf etwa 150 000 Fr. Die Käufer sind meistens reiche Ausländer, denen die sofortige Barzahlung des Preises leicht möglich ist. In der Regel wollen sie die Appartements nur während ihres Sommer- und Winterferienaufenthaltes benützen. Schätzt man die jährliche Belastung durch Kapitalzins, Betriebsspesen, Steuern und Abgaben bescheiden auf 6 Prozent der Anlagekosten, so kommt die Zweizimmerwohnung jährlich auf etwa 6000 Fr. und die Vierzimmerwohnung jährlich auf etwa 9000 Fr. zu stehen.

Der Ablehnungsgrund, daß das StWE zu vielen Streitigkeiten Anlaß gebe, hatte früher, als im Wallis meistens bei Erbteilungen in einfachen Einfamilienhäusern StWE-Wohnungen geschaffen wurden, seine Berechtigung, da manche Einrichtungen (Aborte usw.) gemeinsam benützt werden mußten. Heute aber, wo in modernen städtischen Wohnhäusern die Wohnungen für sich abgeschlossen sind, ist es ausgeschlossen, daß in Häusern mit StWE-Wohnungen mehr Streitigkeiten entstehen als in Miethäusern. Sind sich doch die StW-Eigentümer der Notwendigkeit einträchtigen Zusammenlebens mehr bewußt als die oft wechselnden Bewohner von Mietwohnungen. Natürlich kann es ausnahmsweise vorkommen, daß einer der Miteigentümer durch unverträgliches Verhalten und grobe Vernachlässigung seiner Verpflichtungen das Zusammenwohnen für die andern unmöglich macht. Nach dem Gesetzesentwurf kann er auf den Antrag der Mitbeteiligten durch den Richter aus der Gemeinschaft ausgestoßen werden.

Einig ist man in der Wünschbarkeit der Zulassung von StWE an gewerblichen Raumeinheiten, zumal die Kündigung eines bloß gemieteten Ladens oder der Werkstatt eines Kleinhandwerkers für dessen Inhaber zur förmlichen Existenzgefährdung führen kann, wenn er nicht im engern örtlichen Bereich seiner Kundschaft einen Ersatz findet.

Verschärfung der Bodenspekulation?

Gegen das StWE an Wohnungen wird nun aber ein Bedenken volkswirtschaftlicher und sozialer Art erhoben, das ernster Würdigung bedarf. Es stützt sich auf das Argument, daß sich mit der Zerstückelung von großen Wohnbauten in Einzelwohnungen die Zahl der möglichen Käufer vermehrt und die Preise in die Höhe getrieben werden, was zu einer Verschärfung der Bodenspekulation führe.

Daß zufolge der Einführung des StWE die Zahl der Käufer größer wird, ist selbstverständlich, nicht dagegen der Schluß, daß daraus

ohne weiteres eine Erhöhung der Preise und eine Verschärfung der Spekulation folge. Das Ansteigen der Bodenpreise ist nur in geringem Maße die Folge der Spekulation, in der Regel vielmehr die Folge der *wachsenden Nachfrage bei verringertem Angebot*. Eigentliche Bodenspekulanten, die Grundstücke in der Absicht kaufen, sie möglichst bald mit Gewinn zu verkaufen, spielen im schweizerischen Grundstückshandel nachgewiesenermaßen eine ganz unbedeutende Rolle. Das wird auch beim Umsatz von StWE der Fall sein, um so mehr als ihre Inhaber normalerweise das StWE nicht verkaufen wollen. Der Gefahr einer ungesunden Spekulation und Preistreiberei kann im Bedarfsfall wirksam begegnet werden. Schon die gesetzlich zulässige Vereinbarung eines Vorkaufsrechtes der Mit-eigentümer wirkt in dieser Richtung.

Von besonderer Bedeutung ist jedoch das Recht der StW-Eigentümer, in ihrem Verwaltungsreglement zu bestimmen, daß jeder Verkauf eines StWE der Genehmigung der Gemeinschaft bedürfe. Da eine solche Bestimmung im Interesse aller Beteiligten liegt, dürfte sie wohl in den meisten Fällen vereinbart werden. Sodann ist zu erwarten, daß auch die Hypothekarbanken einer ungesunden Spekulation mit StWE entgegentreten würden. Nicht aus eigenem Triebe, sondern um dem als staats- und sozialpolitisch erwünscht bezeichneten StWE nicht hindernd im Wege zu stehen, sind sie trotz der für sie erwachsenden Mehrarbeit bereit, StWE hypothekarisch zu beleihen. Man darf daher zweifellos erwarten, daß sie Versuchen, das StWE zu spekulativen Zwecken zu mißbrauchen, durch Verweigerung der Beleihung begegnen werden.

Dank dieser verschiedenen Abwehrmittel ist nach unserer Ansicht eine ungesunde Spekulation in StWE, zu welchen auch die nur in beschränktem Maße denkbare Umgehung des Mieterschutzes anzusehen wäre, nicht zu befürchten.

Ist das StWE für Familien mit bescheidenem Einkommen finanziell erreichbar?

Zweifellos würden Familien mit bescheideneren Einkommen auch lieber in unkündbaren Eigentumswohnungen leben als in Mietwohnungen. Trotzdem StWE-Wohnungen mit Hypotheken belastet werden können, ist jedoch für viele von ihnen der Erwerb einer StWE-Wohnung unmöglich, weil sie nicht über die dazu nötigen Mittel verfügen.

Nehmen wir beispielsweise an, daß sich acht bisherige Mieter vereinigen, um gemeinsam ein Haus mit acht einfachen StW-Wohnungen zu erstellen. Betragen die gesamten Anlagekosten 400 000 Fr., so hat bei gleichem Wert der Wohnungen jeder von ihnen 50 000 Fr. aufzubringen. Da der StW-Eigentümer in der Regel nicht über ein solches Vermögen verfügt, sucht er einen möglichst großen Teil

durch hypothekarisch gesicherte Darlehen einer Hypothekarbank aufzubringen. Die Bank, die heute für ein Mietwohnhaus in der Regel eine erste Hypothek von 60 Prozent des Wertes und eine zweite Hypothek von 20 Prozent mit einem um $\frac{1}{2}$ Prozent höheren Zinsfuß und Amortisationspflicht bewilligt, geht dem Vernehmen nach bei StWE mit der Beleihung voraussichtlich etwas weniger weit. Sie wird die erste Hypothek nur bis 50 Prozent bewilligen, so daß die Belehnungsgrenze beider Hypotheken zusammen nicht $60 + 20 = 80$ Prozent, sondern $50 + 20 = 70$ Prozent des Wertes des StWE ausmacht. Das sind in unserem Beispiel 35 000 Fr. Der StW-Eigentümer muß die verbleibenden 30 Prozent, das sind 15 000 Franken, aus Ersparnissen oder aus Darlehen zu höherem Zinsfuß aufbringen. Für manche ist dieses finanzielle Engagement immer noch zu groß, weshalb sie darauf verzichten. Das gilt vor allem für junge Arbeitnehmer. Da diese auch noch nicht wissen, in welcher Ortschaft sie voraussichtlich eine dauernde Anstellung finden werden, wollen sie sich bis dahin noch volle Freizügigkeit wahren.

Das finanzielle Unvermögen der einen soll jedoch kein Grund sein, denjenigen, die über die nötigen Ersparnisse verfügen, den Kauf eines StWE zu verunmöglichen. Wer kein StWE erwerben kann, aber doch eine Wohnung wünscht, in der er sich daheim fühlen kann, wird mit Vorteil einer gemeinnützigen Wohngenossenschaft beitreten und sich bei ihr um eine Wohnung bewerben, deren Mietzins den Selbstkosten der Genossenschaft entspricht und die ihm bei Erfüllung seiner Pflichten nicht gekündigt wird. Der Genossenschaftsanteil, den er aufzubringen hat, ist annähernd zehnmal geringer als die 15 000 Fr., die er beim StWE über die 70 Prozent Hypotheken hinaus zu beschaffen hätte. Dem gemeinnützig-genossenschaftlichen Wohnungsbau bleibt auch nach der Zulassung des StWE noch ein weites Betätigungsfeld offen. Es besteht zwischen ihm und dem Bau von StWE-Wohnungen kein grundsätzlicher Gegensatz. Es haben sich denn auch schon in andern Staaten gemeinnützige Genossenschaften des StWE bedient.

Wir betrachten es als selbstverständlich, daß zum Beispiel der Kanton und die Stadt Zürich dem Wunsche weniger bemittelter Familien nach einem sicheren Heim in der Weise entgegenkommen, daß sie, gleich wie heute den Bau von Miet- und Einfamilienhäusern, die Schaffung von Eigentumswohnungen durch Gewährung letzter Hypotheken bis zu 90 Prozent (in der Stadt Zürich 94 Prozent) zum Zinsfuß von Hypotheken ersten Ranges unterstützen. Selbstverständlich wäre diese öffentliche Hilfe auch bei Stockwerk-Eigentumswohnungen an Bedingungen zu knüpfen, die eine Spekulation verunmöglichen.

Die Schaffung und Ausbreitung von StWE, das nicht der Spekulation anheimfallen kann, in allen Schichten der Bevölkerung wäre wohnungspolitisch zu begrüßen. Es wäre nicht zu befürchten, daß

sich der Besitzer solcher Wohnungen die Mentalität reaktionärer Hausagrariere bemächtigen würde und daß sie sich demgemäß mehrheitlich einer fortschrittlichen Wohnungspolitik widersetzen würden.

Schlußfolgerungen

Nachdem wir den Vorschlag des Bundesrates vorurteilslos geprüft haben, gelangen wir zu dem Schlusse, daß auch in der Schweiz ein gewisses berechtigtes Bedürfnis nach Eigentumswohnungen besteht und daß ihm keine wesentlichen Gründe des allgemeinen Wohls entgegenstehen. Wir sind deshalb der Ansicht, daß die Mieter und die Gewerkschafter der Einführung des Stockwerkeigentums *zustimmen* sollten.

Das Wohnungsproblem ist damit nicht gelöst. Der Kampf um die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse muß weitergeführt werden. Er wird durch die Zulassung im Stockwerkeigentum nicht erschwert, sondern unter gewissen Voraussetzungen erleichtert.

Dr. Emil Klöti, Zürich.

Die Rolle der vollziehenden Organe der sozialen Sicherheit auf dem Gebiet der Verhütung von Arbeitsunfällen¹

Wir glauben, daß wir unsere Leser mit der vollständigen Wiedergabe des ausgezeichneten Referates eines der Subdirektoren der Suva – gehalten anlässlich der im letzten Oktober in Tunis durchgeführten Ersten Afrikanischen Regionalen Konferenz über soziale Sicherheit – zu fesseln vermögen. Der Autor skizziert sehr lebendig die Tätigkeit, welche die Versicherungsinstitutionen auf dem Gebiete der Verhütung der Arbeitsunfälle und der Berufskrankheiten entfalten können. Er unterstreicht auch die Vorteile, die sich daraus ergeben, daß Versicherung und Verhütung der Arbeitsunfälle durch ein und dieselbe Organisation durchgeführt werden.

Redaktion «Rundschau».

Bei näherer Betrachtung der Verhältnisse in bezug auf die Versicherung der Arbeitsrisiken in den Industrieländern drängt sich eine Dreiteilung auf, in:

1. Länder, in denen sich die Versicherung *gar nicht* mit der Unfallverhütung befaßt;

¹ Nach einem Referat, gehalten im Rahmen der Ersten Afrikanischen Regionalen Konferenz der sozialen Sicherheit in Tunis, 6.–13. Oktober 1962.