

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 58 (1983)
Heft: 11

Artikel: Bodenrechtliche Fragezeichen
Autor: Nigg, Fritz
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105262>

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: 06.05.2025

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

Bodenrechtliche Fragezeichen

Was zu befürchten war, scheint einzutreten. Durch die «Stadt-Land»-Initiative wird die Diskussion über das Bodenrecht nicht etwa angeregt, sondern erschwert. Die sachliche Auseinandersetzung droht zu ersticken unter einem Berg weltanschaulicher Allerweltsformeln, Feindbilder und gegenseitiger Anschuldigungen.

Die Diskussion spitzt sich einmal mehr auf die vermeintliche Alternative zu, das geltende System unseres Bodenrechtes von Grund auf zu ändern oder es unverändert beizubehalten. Als ob es einer politischen oder wirtschaftlichen Macht gegeben wäre, einen grundlegenden Wandel zu erzwingen. Wer solches glaubt, kann sich in Polen oder in Portugal eines besseren belehren lassen. Jedenfalls erhielt ich in beiden Ländern den Eindruck, die neuen Systeme hätten erstaunlich wenig zu ändern vermocht. Dies jedenfalls aus der Sicht jener, die keinen Boden zu Eigentum hatten. Für die grossen Eigentümer war es teilweise anders. «Aber so, wie es war, hätte es ohnehin nicht weitergehen können», erklärte mir in Lissabon ein Mann, der selbst aus diesen Kreisen stammt.

Andererseits wird doch niemand glauben, das geltende Bodenrecht bleibe auf die Dauer unberührt von den nachhaltigen Veränderungen um uns herum. Wie hat doch nur schon die Bodeninitiative der Nationalen Aktion Vorstellungen über den Grundstücksverkauf an Ausländer zum Durchbruch verholfen, die noch vor kurzem als revolutionär galten.

Es gibt Mängel des Bodenrechtes, die wenig bis nichts mit der Frage zu tun haben, wer der Eigentümer ist. Bodenrecht umfasst ja viel mehr als die Eigentumsverhältnisse. Zum Bodenrecht im weiteren Sinne rechne ich unter anderem das Bau- und Planungsrecht, das Miet- und Pachtrecht, die Ordnung der dinglichen Rechte im Zivilgesetzbuch, die Sonderrechte öffentlicher Gemeinwesen und Anstalten im Zusammenhang mit Verkehrs- und Energieanlagen. Dazu im folgenden einige «Musterli»:

Zu einer wahren Geissel des preisgünstigen Wohnungsbaus sind die nachbarlichen Einsprachen gegen Bauvorhaben geworden. Gemeint sind hier nicht die Einsprachen von Nachbarn, die in guten Treuen um ihr Recht ringen. Sondern jene, bei denen es dem Nachbarn

einzig darum geht, möglichst viel Zeit oder Geld herauszuschinden. In der Romandie ist jener «pot de vin» geradezu sprichwörtlich geworden, der dem Nachbarn kredenzt werden muss, damit er seine Einsprache zurückzieht. Dabei ist «pot de vin» insofern nicht wörtlich zu nehmen, als sich in dem Krug schon eher Goldstücke befinden müssen.

Was dem einen sein Weinkrug, ist dem andern seine grüne Wiese. Niemand wird gern vom Baulärm und später vom Auto des Nachbarn geweckt. So wird eben Einsprache erhoben, ohne Aussicht auf Erfolg, nur um das Ganze noch ein paar Jährchen hinauszuschieben. Zurzeit schlägt sich eine kleine, neu gegründete Genossenschaft mit den Einsprachen eines Rechtsanwaltes herum, der mit allen Mitteln dagegen kämpft, dass die Aussicht aus seinem Vaterhaus durch ein zweigeschossiges Wohnhaus verunziert wird. Andernorts lebt ein Verwaltungsjurist, der die Zeit findet, das Bauvorhaben einer Genossenschaft auf dem Grundstück vor seiner Mietwohnung zu hintertreiben. Dass er ein Beamter der gleichen Gemeinde ist, die der Genossenschaft das Baurecht gewährte, kümmert weder ihn noch seine Vorgesetzten.

Immerhin, ehrlich sind die beiden Herren. Sie haben – unter vier Augen, versteht sich – offen zugegeben, ihnen gehe es nur um den Zeitgewinn. Was für sie ein Gewinn ist, wird sich für die Mieter als Verlust erweisen. Nicht nur an Zeit, sondern hauptsächlich an Geld, als Folge der Bauteuerung und der aufgelaufenen Zinsen.

Dass mit Baueinsprachen Unfug getrieben wird, ist bekannt. Gleichwohl hat dies meines Wissens kein Gericht veranlasst, bei einer offensichtlich trölerischen Einsprache auf Ersatz des durch die Bauverzögerung verursachten Schadens zu erkennen. Hingegen hat das Zürcher Verwaltungsgericht neuerdings das Einspracherecht auch auf nachbarliche Mieter ausgedehnt. Dabei sind allein 1982 bei den vier Baurekurskommissionen des Kantons Zürich 1081 Baurekurse eingegangen – mehr als genug Juristenfutter, möchte man meinen.

Mit dem Geld gemeinnütziger Wohnbaugenossenschaften und ihrer Mieter werden nicht nur darbenende Juristen durchgefüttert. Es gibt auch Gemeinden, die darin eine Möglichkeit er-

blicken, ihren kränkenden Finanzen einen Vitaminstoss zu verabreichen. Gemeint sind für einmal nicht die steigenden Gebühren und Abgaben, sondern die Baurechtszinsen.

Ursprünglich waren die Baurechtszinsen für gemeinnützige Baugenossenschaften ziemlich tief angesetzt. Dafür wurden die Genossenschaften verpflichtet, niedere Mietzinse zu erheben. Sie hielten sich daran, und mit der Zeit kamen ihre Mieten deutlich unter das quartierübliche Niveau zu liegen. Das war schliesslich der Zweck der Übung. Aber nicht in allen Finanzverwaltungen will man es heute noch wahrhaben. Allzu verlockend erscheint die Möglichkeit, die Differenz zwischen rein marktmässigen und genossenschaftlichen Mieten unter dem Vorwand einer Anpassung der Baurechtszinsen abzuschöpfen.

Ich schreibe hier also nicht über gerechtfertigte, in Treu und Glauben vorgenommene Erhöhungen. Sondern über die leider nicht mehr so seltenen Fälle, da es hauptsächlich darum geht, auf Kosten der genossenschaftlichen Mieter den schlaffen Gemeindegeldbeutel zu füllen. Meistens heisst es, die Mieter verdienen heute mehr und könnten somit auch höhere Mieten bezahlen. Diese Logik ist etwa gleich zwingend, wie wenn die Gemeinde einem landwirtschaftlichen Pächter den Pachtzins vervielfachen würde, nur weil der Wert des Grundstückes als Bauland gestiegen sei. Und auf seine Einwände würde ihm entgegnet, er habe doch eine Erbschaft gemacht und könne so den hohen Pachtzins bezahlen. Was kommt wohl auf uns zu, nachdem auch immer mehr Privatleute Land im Baurecht abgeben? Langsam scheint es sich herumzusprechen, dass bei Baurechtszinsen Aufschläge möglich sind, die bei Mietzinsen wegen des Missbrauchsbeschlusses verboten wären.

Das Bodenrecht mag für die einen eine Utopie sein und für die anderen eine Nostalgie. Für die Baugenossenschaften ist es heute in verschiedener Hinsicht eine Molestie (lat. für Beschwerlichkeit, Ärgernis, Verdruss).

Fritz Nigg