

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 62 (1987)
Heft: 4

Vereinsnachrichten: Die Sektion Zürich meldet...

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>

Die Sektion Zürich meldet...

Juristische Stolpersteine

Mit einer kleinern Baugenossenschaft im Stadtkreis 9 (Albisrieden-Altstetten) schloss die Stadt Zürich einen Baurechtsvertrag für die Dauer von 62 Jahren für ein Grundstück von etwas über 2000 m² ab. Der Gemeinderat der Stadt Zürich stimmte diesem Baurechtsvertrag im September 1986 zu. Vorgesehen sind auf diesem Areal 14 bis 16 Wohnungen, und zwar im freien Wohnungsbau.

Gegen diesen Baurechtsvertrag erhob ein Rechtsanwalt (aus dem Kreis 2) Rekurs mit dem Antrag:

«Es sei der Beschluss des Gemeinderates der Stadt Zürich betreffend Genehmigung des Vertrages vom 12. November 1985 mit der betreffenden Baugenossenschaft über die Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechtes im Sinne der Artikel 675 und 779 ff. ZGB zu Lasten des Grundstückes mit einer dinglichen Dauer von 62 Jahren und einem provisorischen Baurechtszins von jährlich Fr. 28 770.– aufzuheben.»

In der mehrseitigen Begründung werden u.a. beanstandet und kritisiert:

- Die Berechnung des Baurechtszinses gemäss den Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken. Dadurch werde die Baugenossenschaft subventioniert. Es entstehe ein Einnahmenausfall, indem infolge der Zinsverbilligung und wegen des zu tiefen Baurechtszinses nicht die marktüblichen Erträge anfallen.
- Aus den sogenannten Wohnbauaktionen ergebe sich, dass nur der allgemeine Wohnungsbau bzw. Alterswohnungsbau zum gemeinnützigen Wohnungsbau zu rechnen sind, nicht jedoch der freitragende Wohnungsbau.
- Der in der erwähnten Weisung angegebene Landwert von rund Fr. 270.–/m² liege ganz erheblich unter dem Verkehrswert. Die dadurch zustandekommende Verbilligung durch die Stadt sei ein finanzieller Vorteil für den Baurechtsnehmer, also eine Subvention, eine andere Schlussfolgerung wäre willkürlich.
- Kritisiert werden auch die «Richtlinien» der Stadt Zürich, diese seien keine rechtliche Grundlage für eine vergünstigte Berechnung des Baurechtszinses und Subventionierung des freitragenden Wohnungsbaues. Die vorgenommene Berechnung des Baurechtszinses sei rechtswidrig.
- Rechtswidrig sei auch die übliche Restfinanzierung zu 94 Prozent der ausgewiesenen Anlagekosten zum jeweiligen Zinsfuss der Zürcher Kanton-

nalbank für Erste Hypotheken, ebenso soweit die Stadt die Zweite Hypothek zu den gleichen Bedingungen wie für Erste Hypotheken gewährt. Auch hier handle es sich um eine Subventionierung für diese Vergünstigung und auch hier bestehe keine Rechtsgrundlage.

- Wenn wider alles Erwarten angenommen würde, die Berechnung des Baurechtszinses und die Regelung der Restfinanzierung seien zu Recht erfolgt, müsste der angefochtene Beschluss des Gemeinderates dennoch aufgehoben werden, weil er den Einnahmenausfall nicht ausweist. Gemäss Artikel 10 und 41 der Gemeindeordnung sind Ausfälle in den Einnahmen den Ausgaben gleichgestellt.
- Weil der angefochtene Beschluss des Gemeinderates den Einnahmenausfall infolge der erwähnten Berechnung des Baurechtszinses und der Restfinanzierung bis zu 94 Prozent zum einheitlichen Zinssatz für Erste Hypotheken nicht aufführt, verletze er die Gemeindeordnung und das übergeordnete Kantonale Recht. Er sei aufzuheben.
- Der angefochtene Gemeindebeschluss verletze Artikel 4 der Bundesverfassung. Mit der vorgesehenen Subventionierung kämen im Ergebnis irgendwelche Mieter in den Genuss von Verbilligungsleistungen. Wer nicht zur Schar der auserwählten Mieter einer Wohnung im freitragenden Wohnungsbau gehört, erhält diese Leistungen nicht. Für diese auserwählten Mieter bestünden keine Vermietungsvorschriften, jedermann kann eine solche Wohnung beziehen. Eine solche Bevorzugung einzelner Personen könne sich auf keine vernünftigen Gründe stützen. Sie sei also sachlich ungerechtfertigt und offensichtlich willkürlich. Der angefochtene Beschluss des Gemeinderates widerspreche somit dem Willkürverbot und sei aufzuheben.
- Da der Beschluss des Gemeinderates vom 3. Oktober 1986 gegen Artikel 4 der Bundesverfassung und kantonales Recht verstosse und zudem mit der Gemeindeordnung in Widerspruch stehe, sei er gestützt auf Paragraph 151 Absatz 1 Ziffer 1 des Gemeindegesetzes aufzuheben. Da er zudem das Legalitätsprinzip in krasser Weise missachte, überlasse er es dem Bezirksrat Zürich, ob nicht den Behörden der Stadt von Amtes wegen gestützt auf Paragraph 141 Absatz 2 des Gemeindegesetzes eine entsprechende Belehrung zu erteilen sei.

Als der Schreibende dies zum ersten Mal gelesen hatte, musste er zuerst dreimal leer «schlucken» und konnte dann trotzdem nur den Kopf schütteln. Der erste Gedanke war: Was bezweckt dieser

Jurist mit dem Rekurs? Gründe dafür könnten etwa sein:

- Er ist ein grundsätzlicher Gegner der Baugenossenschaften.
- Es handelt sich um eine Person, die sich politisch engagieren will und diesen Gemeinderatsbeschluss dazu benutzt, sich ins Rampenlicht zu stellen.
- Vielleicht ist er auch der Vertreter eines Gegners der betreffenden Baugenossenschaft, welcher auf diese Art und Weise eins ausgewischt werden soll. Oder... – aber lassen wird das.

Die Stadt Zürich hat zu den gleichen Bedingungen schon viele Baurechtsverträge abgeschlossen, wobei es um ganz andere, grössere Überbauungen ging. Es wurden Hunderte von gesunden und wertvollen Wohnungen erstellt, die nicht subventioniert wurden, und bisher war dagegen keine Opposition entstanden. Wenn die Parzelle grösser wäre, hätte diese kleinere Baugenossenschaft sicherlich auch subventionierte Wohnungen geplant. Immerhin ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt Zürich bei Wohnungen im Allgemeinen Wohnungsbau bis 3½-Zimmer auch die Subventionen des Kantons übernehmen muss, da dieser nur noch grössere Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau unterstützt. Wohnungen in Neubauten kommen so oder so teuer, und wenn 16 Wohnungen, also ein bescheidenes Volumen, nun erhalten müssen, um dagegen Sturm zu laufen, muss man sich wirklich fragen, was sich dieser Einsprecher davon erhofft.

Mit der Unterzeichnung des Baurechtsvertrages muss sich die Genossenschaft verpflichten, gewisse Vorschriften der Stadt einzuhalten. Dies beginnt schon beim Statutenentwurf, wo sich die Stadt Zürich vorbehält, diese in ihrem Sinne abzufassen. Mit der Nachfinanzierung muss sich die Genossenschaft verpflichten, die Bauabrechnung der Stadt einzureichen, welche letztlich auch die Höhe der Mietzinse festlegt. Alle Mietzinsänderungen müssen durch die Behörden bewilligt werden.

Seit einigen Jahren hat die Stadt Zürich einen grossen Bevölkerungsverlust, trotzdem fehlt es an Wohnraum. Wenn nun eine kleine Genossenschaft die Gelegenheit erhält, einige Wohnungen zu erstellen, wird ihr dies vermehrt durch eine Einsprache. Sollen die Mietzinse vielleicht derart hoch werden, dass sie für Normalbürger unbezahlbar werden?

Die Lage des Baulandes ist nicht so, dass sich ein Run auf diese Wohnungen ergeben wird. Die Verzögerung dieses kleinen Projektes führt nun dazu, dass die Baukosten nicht kleiner, sondern durch diesen Rekurs noch steigen werden. Liegt dem Einsprecher vielleicht nur daran, dass er hier ein Objekt gefunden hat, an dem er seine juristischen Kniffe und Gedankensprünge vorzeigen kann? Fragen über Fragen. H.M.