

Zeitschrift: Schweizerische Zeitschrift für Vermessung, Kulturtechnik und Photogrammetrie = Revue technique suisse des mensurations, du génie rural et de la photogrammétrie

Herausgeber: Schweizerischer Verein für Vermessungswesen und Kulturtechnik = Société suisse de la mensuration et du génie rural

Band: 56 (1958)

Heft: 11

Artikel: Das Stockwerkseigentum und die Bestrebungen zu dessen Wiedereinführung

Autor: Schöffeler, Ernst

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-214406>

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: 15.03.2025

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

concert-ballet par des fanfares militaires en uniformes historiques, qui laissa une impression inoubliable.

Conclusion

L'importante participation au Congrès prouva à nouveau l'utilité et l'intérêt de ces grandes rencontres professionnelles internationales.

Le travail des commissions techniques a démontré les progrès remarquables dans la technique du géomètre: établissement d'un vocabulaire international du géomètre, application de la photogrammétrie aérienne dans la mensuration cadastrale, introduction de l'automatisation et des calculatrices électroniques et réalisation d'innovations importantes dans la construction des instruments géodésiques.

L'assemblée générale et le banquet officiel à Scheveningen mirent fin au Congrès. Après le discours présidentiel, M. le Dr h. c. Härry, directeur fédéral des Mensurations cadastrales, adressa les remerciements des participants pour l'organisation parfaite de toutes ces manifestations et porta le toast à Sa Majesté la Reine des Pays-Bas ainsi qu'à son auguste Maison.

Nous voulons, en terminant, exprimer notre vive et sincère reconnaissance au Bureau de la Fédération internationale des géomètres, en particulier à ses président, secrétaire général et trésorier, aux secrétaires de liaison (MM. Harkink, Schuring, Avenarius, Rienks, Tiemeyer, Smit, Rogge et Henssen), ainsi qu'à tous ceux et celles qui ont contribué à la brillante et entière réussite de ce Congrès, par un temps radieux, dont chacun gardera le meilleur et le plus durable des souvenirs.

Louis Hegg

Das Stockwerkseigentum und die Bestrebungen zu dessen Wiedereinführung

Von Ernst Schäffeler, Schaffhausen

I. Die rechtliche Form des Stockwerkseigentums früher und heute

Vor dem Inkrafttreten des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB), also vor dem Jahre 1912, war das Rechtsinstitut des Stockwerkseigentums mit Ausnahme weniger Stände – so Zürich und Basel-Stadt – in den meisten kantonalen Gesetzen verankert. Das ZGB hat dann bekanntlich in Art. 45 des Schlußtitels festgelegt, daß neues Stockwerkseigentum nicht mehr begründet werden dürfe. Was unter Stockwerkseigentum in diesem eigentlichen Sinne zu verstehen ist, definiert Prof. Dr. Liver, Bern, in der Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht folgen-

dermaßen: «Das *eigentliche Stockwerkseigentum* ist das *Sondereigentum* an einem von verschiedenen Stockwerken eines Gebäudes oder an Teilen eines Stockwerkes, verbunden mit dem Miteigentum an den allen Stockwerken dienenden Teilen des Gebäudes, wie dem Baugrund, den Umfassungsmauern, dem Dach, dem Eingang, den Treppen usw.»

Als Gründe für die Ausschließung dieser Eigentumsform bei der Einführung des ZGB wurde u. a. folgendes geltend gemacht:

1. Vor allem die Gefahr von Streitigkeiten und Schwierigkeiten bei der Ausübung dieser Eigentumsform.
2. Unverträglichkeit mit den Bestimmungen des Sachenrechts des ZGB.
3. Unmöglichkeit zur Unterbringung im Grundbuch und in Grundbuchplänen.

Ganz aus der Welt schaffen wollte und konnte man hingegen das Stockwerkseigentum auch wieder nicht. Gemäß Art. 646, in Kombination mit Art. 781 ZGB, ist eine Ersatzform, «*das uneigentliche Stockwerkseigentum*», geschaffen worden. Nach Prof. Dr. Liver ist es «das Rechtsverhältnis, in welchem ein Grundstück samt dem ganzen daraufstehenden Gebäude im *Miteigentum* mehrerer Personen steht, denen (allen oder einzelnen) das ausschließliche *dingliche Benutzungsrecht* an je einem Stockwerk oder Teilen eines Stockwerkes zusteht».

II. Die Verbreitung und Entstehung des Stockwerkseigentums

In vielen französischen und italienischen Städten und Dörfern ist das Stockwerkseigentum seit Jahrhunderten im Gebrauch. Frankreich zum Beispiel besaß diese Einrichtung schon im Code Napoléon. Infolge der Wohnungsnot nach dem ersten Weltkrieg griff man in diesen Ländern noch in vermehrtem Maße zu dieser Eigentums- beziehungsweise Rechtsform.

Unsere Nachbarländer Deutschland und Österreich schafften um die Jahrhundertwende das Stockwerkseigentum ab. Unter dem Drucke der gewaltigen Wohnungsnot nach dem letzten Krieg 1939–1945 sahen sie sich aber genötigt, durch spezielle Gesetzgebung diese Eigentumsform wieder einzuführen.

Die Verbreitung in der Schweiz korrespondiert auffallend mit den Anliegerstaaten; so haben wir im Wallis und Tessin noch die meisten Objekte. Im Mittelland und in der Ostschweiz sind die Stockwerkseigentumsverhältnisse gering.

Das Stockwerkseigentum entstand seinerzeit in der Schweiz größtenteils durch Erbteilung. Blieben zum Beispiel drei Erben im Hause, so erhielt einfach jeder einen Drittel von der Anzahl der Räume im Wohnhaus und Ökonomiegebäude samt einem Drittel des Gartens usw. Kam

nun nach Jahren infolge Todesfalls oder Wegzugs ein solcher Drittel zum Verkauf, so erwarb sehr oft irgendein anderer Dorfbewohner oder ein Auswärtiger diesen Teil und bezog diese Wohnung. In der Ersatzform des uneigentlichen Stockwerkseigentums, wie sie das ZGB brachte, schaffte der Gesetzgeber in Art. 682 dann das Vorkaufsrecht für die Miteigentümer. Wo es die finanziellen Mittel einigermaßen erlaubten, erwarben in der Folge die Miteigentümer den käuflichen Anteil zur Vergrößerung des ihrigen, hauptsächlich aber um einen Streitherd zu eliminieren.

Im Kanton Schaffhausen kennt man heute noch gegen hundert Fälle von Stockwerkseigentum. Sie sind am zahlreichsten in den Gemeinden Schleithem, Löhningen, Gächlingen, Neunkirch und Hallau anzutreffen. Meistens handelt es sich um Wohnhäuser mit angebauten Ökonomiegebäuden. In der Mehrzahl sind die Objekte in den Händen von zwei Besitzern – «Parteien» genannt. Daneben gibt es aber auch verwickeltere Fälle mit drei bis fünf Parteien.

III. Beispiel eines einfachen schaffhausischen Stockwerksobjektes

Der einfache Normalfall mit zwei Eigentümern (Parteien A und B) sieht vorwiegend folgendermaßen aus: Partei A benützt und unterhält eine Hälfte des Kellers (meistens durch einen Bretter- oder Lattenverschlag getrennt), die Wohnung im Erdgeschoß oder im ersten Stock und eine Hälfte des Estrichs, die vordere oder hintere Hälfte des Stalles mit den darüberliegenden «Brügenen». Garten, Mist- und Lagerplätze sind auch geteilt. Gemeinsam benützt und unterhalten werden Hofraum, Hausgänge und -treppen, Kamin, Stallgang, Scheune mit Brügiloch und das Dach. Partei B benützt und unterhält die übrigen Plätze und Räume. In den meisten dieser Gebäude wird heute jedoch keine Landwirtschaft mehr betrieben. Früher, als nur einige Ziegen oder ein bis zwei Kühe und ein Stück Jungvieh gehalten wurden, mochte die gemeinsame Benützung der Ställe und Scheunen noch angehen – oder auch nicht, wie wir unten noch erfahren –, aber bei der heutigen Betriebsführung in der Landwirtschaft ist dies nicht mehr möglich. Denken wir nur an die Benützung der gleichen Scheune durch zwei Bauern im Heuet oder in der Getreideernte!

Die Aufnahme solcher Bauten im Grundbuch erfolgt im Kanton Schaffhausen seit Inkrafttreten des ZGB mittels der Ersatzform des Miteigentums mit ausgeschiedenen Benützungsrechten, also als uneigentliches Stockwerkseigentum. Zu diesem Zweck erstellt das kantonale Vermessungsamt, gestützt auf die Erhebungen und Vermessungen auf dem Platze sowie an Hand alter Servitutseinträge und den Aussagen der beteiligten Parteien, einen «Stockwerksplan» samt Liegenschaftsbeschreibung. Im Stockwerksplan sind sämtliche Plätze und Räume des Objektes im Maßstab 1:100 oder 1:200 aufgezeichnet und mit Farben festgehalten,

von welcher «Partei» diese Flächen und Räume benützt werden dürfen. Die Liegenschaftsbeschreibung gibt vor allem über den Miteigentumsanteil in Prozenten sowie über die Unterhaltungsregelung Aufschluß. Es ist einleuchtend, daß, je mehr Parteien an einem solchen Objekt beteiligt sind, desto kompliziertere Verhältnisse und desto mehr Reibungsflächen sich ergeben. So kannten wir zum Beispiel ein Gebäude, in dem die eine Partei, um zu ihrer Rauchkammer gelangen zu können, zuerst Küche und Schlafzimmer des Miteigentümers passieren mußte. In guter Erinnerung ist mir auch ein Fall, wo zwei Parteien nur eine gemeinsame Küche zur Verfügung hatten.

IV. Die neuesten Bestrebungen zur Wiedereinführung des Stockwerkseigentums in der Schweiz

Bekanntlich ist es das Bestreben und der Wunsch eines Großteils der Schweizer Familien, sich mit den Jahren ein eigenes Heim leisten zu können. Die Verknappung des Baulandes, die parallel verlaufende Verteuerung desselben und des Bauens im allgemeinen verunmöglicht heute aber vielen Interessenten die Realisierung dieses Wunsches. Um die Baukosten und den Landverschleiß in einem erträglichen Rahmen zu halten, wird, je länger, je mehr, in die Höhe gebaut; in Zukunft wird dies noch in vermehrtem Maße geschehen müssen. Eigentümer mehrstöckiger Gebäude sind in der Regel finanzkräftige Kreise, Pensionskassen, Baugenossenschaften. Was liegt daher näher, als die Lösung des Problems in der Ermöglichung des Teilkaufes einer solchen Gebäudeliegenschaft, also eines Stockwerkes oder eines Teiles davon (Wohnung), zu suchen?

So hat bereits im März 1951 Nationalrat Cottier, Lausanne, in einem von sechzehn Mitunterzeichnern unterstützten Postulat den Bundesrat eingeladen, die Anpassung der Bestimmungen des ZGB und der Grundbuchverordnung zwecks Wiedereinführung des eigentlichen Stockwerkseigentums zu prüfen. In der Sitzung des Nationalrates vom 21. September 1951 ist das Postulat einstimmig in dem Sinne entgegengenommen worden, daß eine Abänderung des ZGB heute (1951) nicht notwendig sei, weil dieses Gesetz den Beteiligten Ersatzformen zur Verfügung stelle, die nicht nach der rechtlichen Konstruktion, wohl aber dem wirtschaftlichen Effekte nach Stockwerkseigentum neu entstehen lassen. Die maßgebenden Instanzen haben sich seither bemüht, die Ersatzformen des geltenden Rechtes – das uneigentliche Stockwerkseigentum – besser bekannt zu machen, um interessierten Personen Erwerb von Eigentum in diesem Sinne zu ermöglichen.

Doch scheint die Ersatzform (Miteigentum mit Benützungsrechten) den Verfechtern des Stockwerkseigentums nicht genügend zuzusagen, denn bereits in der Sommersession 1955 der eidgenössischen Räte setzte sich Nationalrat Dr. A. Meili in Form einer Interpellation erneut für die Einführung des Stockwerkseigentums ein. Bundesrat Dr. Feldmann be-

antwortete diese in der Folge dahin, daß der Bundesrat bereit sei, den Fragenkomplex zu prüfen, um in einem nicht zu fernem Zeitpunkt eine Teilrevision des ZGB über das Baurecht und das Stockwerkseigentum auszuarbeiten.

Da seither bereits wieder drei Jahre hinter uns liegen, wünschte vor kurzem Nationalrat Guglielmetti, Mendrisio, in einer Kleinen Anfrage vom Bundesrat Auskunft über den Stand der Studien.

So warten die interessierten Kreise gespannt auf die Vorlage aus dem Bundeshaus. Da es sich jedoch bei dieser Materie um ein äußerst heikles juristisches, grundbuchrechtliches und vermessungstechnisches, besonders aber auch ein diffiziles menschliches Problem handelt, wäre eine übertriebene Forcierung der Angelegenheit fehl am Platze.

Die Befürworter der Wiedereinführung verweisen bei jeder Gelegenheit auf die starke Verbreitung dieser Eigentumsform in Frankreich und Italien. Hört man aber die Aussagen von Besuchern dieser Länder über den denkbar schlechten Zustand solcher Gebäude, so bekommt die Sache für uns ein anderes Gesicht. Die Wiedereinführung des eigentlichen Stockwerkseigentums, welche einer größeren Zahl von Personen den Erwerb einer eigenen Wohnung in einem Gebäude ermöglicht, mag, besonders in den großen Städten, unbestrittene Vorteile bringen. Dem stehen aber Nachteile gegenüber, die wohl durch eine ausgeklügelte rechtliche Ordnung reduziert werden können, meines Erachtens aber nicht aus der Welt zu schaffen sind.

Patentierung von Grundbuchgeometern

Géomètres du registre foncier diplômés

Auf Grund der bestandenen Prüfungen ist den nachgenannten Herren das Patent als Grundbuchgeometer erteilt worden:

Ensuite des examens subis, le diplôme de géomètre du registre foncier a été délivré à MM.:

Bonanomi Marc, von Courchavon BE;
Dewarrat Maurice, de Attalens FR;
Ferrini Jean-Paul, de Vugelles-La Mothe VD;
Frey Walter, von Gontenschwil AG;
Heusser Walter, von Winterthur;
Hoffmann Miroslav, von Thioleyres VD;
Mayer Urs, von Ermatingen TG;
Näf Bruno, von Willisau-Stadt;