

Zeitschrift: Rote Revue : sozialistische Monatsschrift
Band: 22 (1942-1943)
Heft: 8

Artikel: Baupolitik und Bodenrecht
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-334639>

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: 08.11.2024

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

Eine *Aufwertung* hingegen ist äußerst schwierig und meistens sogar unmöglich durchzuführen.

Die *Haupterfordernisse eines richtigen Geldes* sind die folgenden:
1. Geld muß hamsterfähig sein. 2. Geld muß schwer zu fälschen sein.
3. Geld muß möglichst wertvoll sein im Vergleich zu seinem Gewicht.
4. Geld sollte leicht teilbar und leicht wieder zusammensetzbar sein.
5. Geld sollte nur als Geld verwendbar sein. 6. Geld sollte möglichst billig herstellbar sein. 7. Geld sollte leicht übertragbar sein. 8. Es sollte nur Währungsgeld geben und nur gesetzliche Zahlungsmittel. 9. Die Gesamtmenge des Geldes in einem Lande sollte durch die Währungsbehörde äußerst leicht vermindert und vor allem vermehrt werden können. *Nur beim Buchgelde trifft das alles zu.*

Man kann die jetzige Lage so anschauen: «Das Geld der modernen Welt befindet sich in einem *Uebergangsstadium* von einer konkreten Ware zu einem abstrakten Rechengeld; zurzeit ist es weder das eine noch das andere. Geld- und Bankwesen sind nunmehr unteilbar.»

Wir empfehlen die vorliegende Schrift mit ihrem Untertitel «Grundsätzliches zur Währungsfrage» mit voller Ueberzeugung als eine ganz vorzügliche Arbeit den Lesern der «Roten Revue» zu einläßlichem Studium und zum kritischen Ueberdenken. Der eine der beiden Verfasser, Oscar Sachse, ist Engländer und Verfasser eines Buches über «Die Sozialisierung des Bankwesens», das 1933 mit einem Vorwort von Sir Stafford Cripps in London erschien. Die Frage des «Geldes» und der «Geldforderungen» resp. Schulden werden in der Wirtschaft der Nachkriegszeit eine zentrale Geltung gewinnen. Deshalb müssen diese Fragen schon heute mit besonderer Gründlichkeit studiert und geprüft werden.

Baupolitik und Bodenrecht

(Korrespondenz.)

Das Recht hinkt hinter den Tatsachen drein. Im Fluge entwickeln sich die technischen, wirtschaftlichen, verkehrspolitischen Verhältnisse, und nur auf Krücken folgt ihnen die rechtliche Normierung. Pierre Bonnet hat dieser Erscheinung eine interessante Studie gewidmet, die den Gang der französischen Wirtschaftsgeschichte seit dem Anfang des 19. Jahrhunderts mit der mühsamen, oft unzulänglichen und immer verspäteten Rechtsentwicklung vergleicht¹. Und bietet nicht die moderne Weltgeschichte uns allen ein ebenso drastisches wie tragisches Beispiel des gleichen Phänomens? Seit fünfzig Jahren sind die Völker, dank einer unerhörten Entfaltung aller technischen und wirtschaftlichen Kräfte, einander immer näher gerückt, von einem wechselseitigen friedlichen Verkehr immer mehr abhängig geworden. Gebieterisch rufen die Verhältnisse nach einer rechtlichen Erfassung und Regelung — nach einem *Völkerrecht*. Und dennoch herrscht noch immer zwischen den Staaten als

¹ Pierre Bonnet, *Le droit en retard sur les faits*. Paris 1930.

oberstes Gesetz der nackte Machtwille, der Zustand der *Rechtlosigkeit*: der Krieg.

Auch in unserer Landesgeschichte, besonders in der neuern und jüngsten Zeit, haben wir dieses Auseinanderfallen von tatsächlicher und rechtlicher Entwicklung oft genug erlebt. Mühsam und schrittweise sind im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts Obligationenrecht und Schuldbetreibungsgesetz den Bedürfnissen von Handel und Verkehr angepaßt worden. Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, als dringende Aufgabe schon 1848 von klaren Köpfen erkannt, brauchte zu seiner Verwirklichung mehr als ein halbes Jahrhundert, bis es am 1. Januar 1912 in Kraft treten konnte, und nochmals 30 Jahre später folgte das gemeinsame Strafgesetz.

In einem kleinen, aber sozialpolitisch bedeutsamen Abschnitt unseres Rechts- und Wirtschaftslebens tritt uns heute wieder die gleiche Erscheinung gegenüber: Beim Problem von *Wohnbaubedürfnissen und Bodenrecht*. Die rechtliche Normierung des Eigentums an Grund und Boden tritt in immer schärfern Gegensatz zu den praktischen Notwendigkeiten der Wohnungsbeschaffung. Neue Industrien, Hochkonjunktur in einzelnen Betrieben, kriegswirtschaftliche Bundes- und Kantonsämter — all das zieht eine Masse von Arbeitern und Angestellten nach bestimmten Ortschaften, während andere Städte und Dörfer eine entsprechende Abwanderung erleiden. Die Folge ist Wohnungsmangel an einen, Wohnungsüberfluß am andern Ort. Nach dem in der Privatwirtschaft aber souverän herrschenden Prinzip von Angebot und Nachfrage schnellen bei Wohnungsmangel die Mietpreise dermaßen in die Höhe, daß für Arbeiterfamilien ein angemessenes Wohnen vollends unmöglich wird. Selbst wenn die behördliche Kontrolle kraft der Kriegsvollmachten eine Zeitlang die Mietpreise in gewissen Rahmen normieren kann, so erfaßt die Konjunktursteigerung doch unweigerlich den Bodenpreis und damit zwangsläufig gerade die neu zu erstellenden Wohnungen, die dem Mangel abhelfen sollten.

Diese ständig sich wiederholende Wohnungskalamität zu beheben, genügt das geltende Bodenrecht im Zeichen des unbeschränkten Privateigentums an Grund- und Hausbesitz längst nicht mehr. Neue Wege müssen beschritten werden, um, wie hier nur kurz skizziert werden soll, den Bedürfnissen einer sozialen Wohnbaupolitik zu genügen.

1. Die amtliche *Mietzinskontrolle* ist, wie bereits erwähnt, nur ein vorübergehendes und unzulängliches Hilfsmittel. Sie beruht auf den Kriegsvollmachten und trägt in sich selbst die Tendenz, möglichst bald wieder aufgehoben zu werden. Daß alsdann — wenn bis dahin nicht eine neue rechtliche Ordnung geschaffen wird — eine wilde Bodenspekulation und ein entsprechendes Chaos auf dem Wohnungsmarkt anbricht, ist nach allen frühern Erfahrungen mit Sicherheit zu erwarten.

2. Vielfach wird eine wirksame Abhilfe in der vermehrten Verwendung des *Baurechts* gesucht, wie es im Schweizerischen Zivilgesetzbuch verankert ist. Man will dadurch die Möglichkeit ausnützen, eine eigene Wohnung, bzw. ein eigenes Haus, auf fremdem Boden zu errichten — eine Wohnung also, die von Bodenspekulation und Konjunkturschwan-

kungen unabhängig bleibt. So erfreulich eine solche Möglichkeit wenigstens als erster Schritt zu einer umfassenden Sanierung der Wohnverhältnisse wäre, so stehen ihr doch unter dem geltenden Recht mannigfache Hindernisse entgegen.

a) Das freie Eigentum an einem Stockwerk, d. h. an einer Wohnung in einem mehrstöckigen Haus, ist ausgeschlossen. Mehrere Kantonalrechte kannten diese Institution, und sie ist z. B. in Frankreich heute noch verbreitet und weitgehend ausgebaut. Das ZGB. hat sie dagegen ebenso wie das deutsche Recht — dem Sprichwort folgend: «Ein halbes Haus ist eine halbe Hölle» — aufgehoben. Seit dem 1. Januar 1912 ist bei uns eine *horizontale* Eigentumsteilung von Gebäuden nicht mehr möglich (ZGB. 675/II).

b) Eine eigene Wohnung auf fremdem Boden ist somit nur noch insofern möglich, als ein sogenanntes Baurecht an einem *ganzen* Hause bestellt werden kann. Allein, auch bei diesem Rechtsinstitut besteht, nach der Regelung des ZGB., keineswegs ein unbedingt freies und unbeschränktes, vom Schicksal des Baugrundes rechtlich unabhängiges Eigentum. Vielmehr stellen die zwei einzigen Artikel des ZGB., die das Baurecht behandeln, recht komplizierte Bestimmungen auf.

Art. 675 lautet:

«Bauwerke und andere Vorrichtungen, die auf fremdem Boden eingegraben werden, aufgemauert oder sonstwie dauernd auf oder unter der Bodenfläche mit dem Grundstück verbunden sind, können einen besonderen Eigentümer haben, wenn ihr Bestand als Dienstbarkeit (779) in das Grundbuch eingetragen ist.»

Sodann bestimmt Art. 779:

«Ein Grundstück kann mit der Dienstbarkeit belastet werden, daß jemand das Recht erhält, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten (675).

Dieses Recht ist, wenn es nicht anders vereinbart wird, übertragbar und vererblich (780²).

Ist das Baurecht selbständig und dauernd, so kann es als Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden (655, Ziff. 2, 943, Ziff. 2).»

Daraus ergibt sich zunächst, daß das «besondere Eigentum» Bauwerk unbedingt verbunden ist mit dem *Bestand* des *Baurechts* am betreffenden Grundstück. Geht das Baurecht aus irgendeinem Grunde unter, so erlischt auch das Eigentum am Hause. Das Baurecht selbst aber ist eine *Dienstbarkeit* und unterliegt den Bestimmungen über dieses Rechtsinstitut. Es hat als solche z. B. einen *Rang* und tritt unter Umständen in Konkurrenz mit andern Dienstbarkeiten auf dem gleichen Grundstück. Wichtig ist in dieser Hinsicht vor allem, daß nach dem ZGB. — im Gegensatz zum deutschen «Erbbaurecht» — ein Baurecht nicht nur als Grunddienstbarkeit im *ersten* Rang bestellt werden kann, sondern daß ihm eventuell andere Dienstbarkeiten oder Grundlasten *vorgehen* können.

Was das praktisch für den Inhaber des Baurechts und Eigentümer des Hauses auf fremdem Boden für Folgen zeitigen kann, sei an einem besonders drastischen Beispiel erläutert:

Gemäß Art. 141 SchKG. hat bei der betriebsamtlichen Verwertung

einer Liegenschaft ein Grundpfandgläubiger das Recht, die *Löschung* einer ihm im Range nachgehenden, ohne seine Zustimmung eingetragenen neuen Dienstbarkeit zu verlangen, wenn die Liegenschaft ohne diese neue Belastung ein besseres Angebot erhält. Ist also ein Baurecht im zweiten oder dritten Rang ohne Zustimmung des vorgehenden Grundpfandinhabers errichtet worden, so kann es bei einer späteren Verwertung der Liegenschaft auf diese Weise untergehen. Damit aber fällt auch das Eigentum an dem gestützt auf das Baurecht erstellten Hause automatisch dahin, und der Hauseigentümer besitzt nur noch einen *Ersatzanspruch* gegen den jetzigen Grundeigentümer².

In seiner jetzigen Form kann demnach das Baurecht des ZGB. nur beschränkte Verwendung finden. Es eignet sich wohl z. B. für Großbauten auf öffentlichem Boden (wie etwa die Basler Mustermesse-Halle), bei deren Errichtung die Bestellung weiterer Grundlasten auf dem gleichen Boden zum vorneherein ausgeschlossen wird. Im Dienste einer sozialen Wohnbaupolitik dagegen wird das heutige Baurecht kaum weitgehende Anwendung finden können. Es ist, wenn es diesen Zweck erfüllen soll, dringend revisions- und ausbaubedürftig.

3. Sollten aber die oben erwähnten, immer wiederkehrenden Krisenerscheinungen im Wohnungsmarkt dauernd und endgültig beseitigt werden, so gilt es, ein weit tiefer liegendes Uebel zu besiegen. Auch eine noch so zweckmäßige Neugestaltung des Baurechts wird der Schwierigkeiten nicht Herr werden, die im privaten Eigentum an Grund und Boden selbst begründet sind. Diese Schwierigkeiten wirklich zu meistern vermögen nur radikale, *sozialistische* Maßnahmen. In richtiger Erkenntnis bezeichnete denn auch schon das von *Otto Lang* formulierte Programm der SPS. von 1904 den städtischen Baugrund als «im besondern geeignet zur Vergesellschaftung». Die Geschichte der Wohnungspolitik und Wohnungsnot der seither vergangenen vier Jahrzehnte bestätigt diese Erkenntnis in vollem Umfang. Wohl hat der genossenschaftliche Wohnungsbau sich in dieser Zeit mächtig entwickelt und, im Verein mit kommunaler Wohnbaupolitik, manches Gute gewirkt. Unter dem System des absoluten Privatrechts am Baugrund haben solche Maßnahmen indessen die Grundursachen der Wohnungskrisen nicht zu beheben vermocht. — Zwei Länder — beides föderative Staatswesen wie die Schweiz, wenn auch von ungleicher Größe und Struktur — sind inzwischen zu grundlegenden, radikalen Umwälzungen des Bodenrechts geschritten: Die Vereinigten Staaten von *Mexiko* und die *Sowjetunion*. Die *mexikanische* Staatsverfassung enthält in ihrem 1924 revidierten Art. 27 unter anderm folgende Bestimmungen:

«Das Eigentum an den im Staatsgebiet liegenden Grundstücken und Gewässern kommt grundsätzlich der Nation zu; diese besitzt und besaß seit jeher das Recht, solche Grundstücke und Gewässer als Einzelne abzutreten und damit das Privateigentum zu begründen... Die Nation hat jederzeit das Recht, dem Privateigentum alle Einschränkungen aufzuerlegen, welche das

² Vgl. über diese und andere Schwierigkeiten bei der Gestaltung des Baurechts nach dem ZGB. Dr. Rob. *Haab*, Kommentar zum Sachenrecht, Art. 675, Anm. 1 ff. (2. Aufl., S. 352 ff.).

öffentliche Interesse verlangt... Zu diesem Zweck erlassen die Behörden die notwendigen Maßnahmen für die Aufteilung des territorialen Großbesitzes; für die Entwicklung des Kleinbesitzes; für die Schaffung neuer landwirtschaftlicher Ansiedlungen mit den für dieselben notwendigen Landgütern und Gewässern... Der Erwerb von Privateigentum an Grundstücken im Interesse dieser Ziele wird als dem öffentlichen Wohl dienend zugelassen... Die Fähigkeit zum Erwerb von Eigentum an Land und Gewässern steht nur Personen zu, die von Geburt und Naturalisation mexikanische Staatsbürger sind... Die Gesetze des Bundes und der einzelnen Bundesstaaten regeln im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Fälle, wo auf Grund des öffentlichen Wohls Privateigentum zu expropriieren ist. Die Entschädigung richtet sich nach dem im Grundbuch eingetragenen Wert oder nach der Einschätzung, auf Grund welcher der bisherige Eigentümer das Grundstück versteuert hat, unter Zuschlag von 10 Prozent...»

Die *Sowjetunion* hat in ihrer Verfassung (Grundgesetz) vom 5. Dezember 1936 die Bodenfrage wie folgt geregelt:

Art. 6:

«Der Boden, seine Schätze, die Gewässer, die Waldungen, die Werke, die Fabriken, die Gruben, die Bergwerke, das Eisenbahn-, Wasser- und Luftverkehrswesen, die Banken, das Post- und Fernmeldewesen, die vom Staat organisierten landwirtschaftlichen Großbetriebe (Sowjetwirtschaften, Maschinen- und Traktorenstationen u. dgl.) sowie die kommunalen Unternehmungen und der *Grundbestand an Wohnhäusern in den Städten und Industrieorten* sind Staatseigentum, das heißt Gemeingut des Volkes.»

Art. 10:

«Das persönliche Eigentumsrecht der Bürger an ihren Arbeitseinkünften und Ersparnissen, *am Wohnhaus und an der häuslichen Nebenwirtschaft*, an den Hauswirtschafts- und Haushaltsgegenständen, an den Gegenständen des persönlichen Bedarfs und Komforts, ebenso wie das Erbrecht an dem persönlichen Eigentum der Bürger werden durch das Gesetz geschützt.»

Auch die Schweiz wird eines Tages, nicht in sklavischer Anlehnung an fremde Vorbilder, sondern auf Grund ihrer eigenen Tradition und Struktur ähnliche grundsätzlich *neue Wege* beschreiten müssen, um durch eine umfassende Reform des Bodenrechts das letzte Ziel einer sozialen Wohnungspolitik zu erreichen: *Jedem Menschen, jeder Familie eine gesunde und billige Wohnung.*

Eines schickt sich nicht für alle

Von Dr. K. S.

I.

Angesichts der gewaltigen Ereignisse im Osten beschäftigen sich auch die sozialistisch denkenden Arbeiter aufs lebhafteste mit diesen Fragen. Die mannigfaltigsten, mehr oder weniger klar gefaßten Hoffnungen und Wünsche tauchen auf.

Nehmen wir einmal — rein hypothetisch — an, daß in dem kolossalen