

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 19 (1944)
Heft: 8

Artikel: Ueber das Baurecht
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-101635>

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: 14.03.2025

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

nung des künftigen Wohnungsbedarfs zweifellos nicht außer acht gelassen werden, wenn auch zu berücksichtigen ist, daß durch Familienzuzug bis zu einem gewissen Grade ein Ausgleich möglich ist und auch in der Beseitigung unbefriedigender Wohnverhältnisse eine weitere Bedarfsreserve steckt.

Angesichts der Zukunftsaussichten auf dem Wohnungsmarkt ist eine gewisse Zurückhaltung der Bundesbehörden in bezug auf die Bekämpfung der derzeitigen Wohnungsknappheit durch Subventionierung der Bautätigkeit einigermaßen verständlich. Die vorsichtige Beurteilung des künftigen Wohnungsbedarfs darf aber

nicht so weit führen, daß zur Beseitigung der heutigen Wohnungsnot nicht alles irgendwie Mögliche unternommen wird. Die Bekämpfung des Wohnungsmangels gehört gegenwärtig zweifellos zu den wichtigsten Aufgaben unseres Gemeinwesens. Daneben werden allerdings alle an gesunden Verhältnissen auf dem Wohnungsmarkt interessierten Kreise dafür zu sorgen haben, daß sich die Wohnungsproduktion der nächsten Jahre der Bedarfentwicklung anpaßt. Aufgabe einer weitblickenden Wohnungspolitik wird es sein, künftighin rechtzeitig sowohl Wohnungsknappheit als auch Wohnungsüberfluß zu verhüten.

AUS STAAT UND WIRTSCHAFT

Ueber das Baurecht

Referat von O. Schaub, Stadtbaumeister in Biel, anlässlich der Generalversammlung der kant.-bernischen Sektion des Schweizerischen Wohnungsverbandes vom 8. Juli 1944 in Thun

Die praktische Anwendung des Baurechts hat zur Voraussetzung, daß der Grund und Boden ganz oder wenigstens zum größeren Teil Eigentum der Öffentlichkeit ist, denn nur in diesem Fall kann von seiner erfolgreichen Anwendung die Rede sein. Damit drängt sich sofort die Frage auf, ob das Baurecht nicht eine grundsätzliche Änderung der Grundbesitzverhältnisse, das heißt einen tiefen Eingriff in das freie Verfügungsrecht über den privaten Landbesitz schlechthin und in seiner letzten Konsequenz eine grundsätzliche Umgestaltung der Rechtsgrundlagen unseres Staatswesens zur Voraussetzung haben müsse.

Der Eigentumsbegriff ist tief in der menschlichen Seele verwurzelt. Eine gewaltsame, unvermittelte Änderung des natürlichen menschlichen Strebens nach Mehrung seines Besitzes, das mehr oder weniger stark ausgeprägt jedem Menschen innewohnt, könnte sicherlich nicht von Gutem sein, und es hält schwer, sich eine glückliche Zukunft der Menschen vorzustellen, wenn sie des Rechts, etwas zu Eigentum zu besitzen, völlig beraubt würden.

Diese Tatsache hat sich mir erst vor kurzem wieder in aller Deutlichkeit offenbart, denn nur wenige Tage trennen mich von einem militärischen Dienst, der mir einen tiefen Einblick in das Seelenleben der vom Sturm des heutigen furchtbaren Weltgeschehens verwehten und in unserem Lande zur Ruhe gekommenen Flüchtlinge ermöglichte.

Recht interessant erschienen mir dabei die Aussagen dieser Flüchtlinge aus aller Herren Ländern, vor allem einiger Russen. Es sei so schön, in der Schweiz zu leben, berichteten sie; die Häuser, die Straßen, die Kleider der Menschen, alles sei wohlgepflegt. So, wie sie es sehen, schwimme hier das ganze Volk im Reichtum. Die beste Staatsform müsse unbedingt die demokratische sein, und

einzelne dieser jungen Leute äußerten den Wunsch, auch nach dem Kriege in der Schweiz zu bleiben.

Ein junger Bauer legte eindrucksvoll dar, wie unzweckmäßig die Verstaatlichung allen Landes, der landwirtschaftlichen Betriebe und ihrer Produktion sei, und wiederholte in seinem gebrochenen Deutsch immer wieder: «Kolchosa weg!»

Derartige Äußerungen von Flüchtlingen könnten recht eindringliche Mahnungen für alle jene Schweizer sein, die eine Umstellung der Besitzes- und Erwerbsverhältnisse und unserer Staatsordnung kaum erwarten können.

Gerade die Aussagen der jungen Russen, die ja weder die Verhältnisse vor dem ersten Kriege noch die Revolution selbst aus Erfahrung kennen, weil sie bereits aus der zweiten Generation stammen, zeigen uns, wie außerordentlich tief der Eigentumsbegriff im Menschen und in einer Volke verankert ist, und wie der Mensch das vererbte Streben in sich trägt, über etwas, und wenn es auch nur über wenig ist, unbeschränkt verfügen zu können.

Genau besehen, tritt das Baurecht dem Eigentumsbegriff durchaus nicht feindlich gegenüber. Denn es beläßt ja, wenn nicht den Grund und Boden, so doch das darauf errichtete Bauwerk dem Berechtigten zu Eigentum. Es stellt also lediglich eine gesetzliche Grundlage eines Verhältnisses dar, wo die Landparzelle einerseits und der darauf errichtete Bau andererseits einander selbstständig gegenüberstehen. Das Baurecht bedeutet also bei weitem nicht die Kommunalisierung des Grundbesitzes, seiner Verwertung und seiner Produktion.

Wenn wir heute dem Baurecht, besonders in den Städten, das Wort reden, so tun wir das in der Überzeugung, daß gerade das dichte Beisammenwohnen der Menschen in den Städten und die Unzulänglichkeiten einer privaten Ausnützung des städtischen Terrains diese Einrichtung gerade hier sehr wünschenswert erscheinen

läßt. Wir tun es auch in der Meinung, daß die Überführung des Grundbesitzes in die öffentliche Hand nicht in revolutionärer, sondern in langsamer, stetiger Entwicklung vor sich gehen sollte. Denn nur in diesem Fall kann ihr ein sicherer und bleibender Erfolg beschieden sein. Und tatsächlich sagt denn auch der bekannte Altmeister der Stadtbaukunst, Prof. Bernoulli, in seinem Buche «Die organische Erneuerung unserer Städte», daß die Übergabe des Landes in den öffentlichen Besitz nicht schroff und nicht auf einen Termin und auch nicht zwangsweise erfolgen dürfe. Die ganze Operation müsse allmählich vor sich gehen. Der Übergang vom alten zum neuen Besitzzustand müsse so unauffällig, so natürlich als möglich geschehen. Dabei sollen weder private noch öffentliche Interessen verletzt werden. Der schwere Fehler, der darin liegt, daß das städtische Land zum Anlaß der Spekulation genommen worden ist, müsse durch eine ruhige, organische Entwicklung korrigiert werden.

Während ein Haus, insbesondere ein Wohnhaus, im Laufe der Jahre an Wert verliert, wird der Grund, auf dem es steht, immer kostbarer. Die Lebensdauer der Bauwerke ist beschränkt. Um einen derartigen vergänglichen Bau zu errichten, muß heute der Erbauer ein Stück Bauland erwerben, das ewigen Bestand hat. Also haben wir auf der einen Seite die Vergänglichkeit des Bauwerks und auf der andern Seite die Unzerstörbarkeit von Grund und Boden. Daß beide Elemente, Bau und Bauplatz, durch ein einziges Eigentumsrecht unlösbar miteinander verbunden sind, das ist ein Widerspruch.

Das Recht des Hauseigentümers an der Landparzelle sollte notwendigerweise mit dem Haus untergehen. Und nun fragt es sich, wer denn der Träger des dauernden Eigentums der Parzelle sein soll. Es ist ohne weiteres klar, daß das allein nur die Öffentlichkeit, die Stadt, sein kann, denn nur dem Gemeinwesen kann man so hohe Rechte, wie es die Verfügungsgewalt über das Land ist, zuerkennen. Dem Landeigentümer, also der Stadt, steht dann die Genossenschaft, das Industrieunternehmen oder der Privatmann gegenüber, die ihr vergängliches Bauwerk errichtet und sich mit einem bloßen Baurecht durchaus begnügen können. Daß sie dabei einen Baurechtszins zu entrichten haben, ist selbstverständlich. Diese Entschädigung entspricht aber nicht dem Spiel von Angebot und Nachfrage auf dem Kapitalmarkt bzw. Grundstücksmarkt, sondern sie ist eine Grundrente, bei deren Ansatz ganz andere Gesichtspunkte maßgebend sind.

Die Stadt kann und wird dann allerdings als Eigentümerin des Terrains an die Verleihung des Baurechts jede ihr gut scheinende Bedingung knüpfen, zum Beispiel das Mitspracherecht am Bau und an der Vergebung der Arbeiten usw. Ganz besonders wichtig aber ist die der Stadt in die Hand gegebene Möglichkeit, die Ansätze der Mietzinse vorzuschreiben, um sie dauernd so niedrig als möglich zu halten und jede Spekulation auszuschalten.

Gesetzlich ist das Baurecht in Art. 675 des Zivilgesetzbuches festgehalten. Er lautet: «Bauwerke und andere

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

Und jetzt drängt sich die bange Frage auf, auf welchem Wege die Öffentlichkeit, das heißt die Stadt, in den Besitz des vielen Landes gelangen soll. Wenn man es wagen dürfte, die Grundlage unseres Zivilgesetzbuches zu berühren, dann wäre zum Beispiel durch eine Änderung des Erbrechts eine Möglichkeit zur langsamen Überführung des Grund und Bodens in den öffentlichen Besitz gegeben. Denn allein schon die Bestimmung, daß inskünftig nur noch direkte Nachkommen und nächste Verwandte eines Erblassers, nicht aber lachende Erben in den Genuß seiner Liegenschaften kommen sollen, daß also die Öffentlichkeit der lachende Erbe wenigstens des Bodens wäre, würde schon genügen, um im Laufe von vielleicht einem Jahrhundert einen Großteil des Bodens in die öffentliche Hand zu bringen.

Als Laie in juristischen und staatspolitischen Dingen bin ich mir darüber dennoch im klaren, daß eine derartige Änderung des Erbrechts einem revolutionären Eingriff in die Rechtsordnung unseres Staatswesens schon verteufelt nahe käme.

Auf etwas realerem Boden steht dann allerdings der zweite Vorschlag. Die heutige kantonbernische Gesetzgebung, die die Gemeinden für die auf den Liegenschaften errichteten ersten Hypotheken gegenüber der kantonalen Hypothekarkasse haftbar erklärt und sie gelegentlich zwingt, privates Eigentum anzutreten, verschafft ihnen eine allerdings oft recht unliebsame Gelegenheit zu Liegenschaftsübernahmen.

Die dritte und wichtigste Möglichkeit aber, das Eigentumsrecht an Land zu gewinnen, ist der freihändige Kauf. Dabei sollte die Stadt den Grund und Boden, der bereits in ihrem Besitz sich befindet, als unveräußerliches Eigentum, ähnlich wie bei den vorhin besprochenen Allmeindkorporationen, dauernd bewahren und Grundstücke, die von privater Seite zu günstigen Bedingungen angeboten werden, dem unveräußerlichen Bestand beifügen.

Und nunmehr möchte ich die Bieler Verhältnisse noch kurz berühren. Es ist bereits gesagt worden, daß eine Vorbedingung zur Anwendung des Baurechts ein bedeutender stadteigener Grundbesitz sei. Tatsächlich bewegt sich die Bodenpolitik der Gemeinde Biel im Sinne einer fortwährenden Äufnung des Grundbesitzes. Es werden vorsorgliche Käufe, zur Hauptsache in den Randzonen, aber auch in den Außenquartieren und sogar im Stadttinnern getätigt. Selbstverständlich werden immer nur Liegenschaften erworben, die unter günstigen Bedingungen erhältlich sind.

Als Großgrundbesitzer gewinnt die Gemeinde allmählich Einfluß auf die Gestaltung der Bodenpreise und ist in der Lage, der Bodenspekulation wirksam entgegenzutreten. Ein schönes Beispiel liefert in dieser Hin-

sicht die Bautätigkeit der jüngsten Zeit, die im Zeichen der Wohnungsnot steht. Der zu hohen Forderungen wegen war es in keinem einzigen Fall möglich, die zahlreichen Genossenschaftsbauten auf privatem Land unterzubringen; alle stehen auf städtischem Areal, der größere Teil im Baurecht. Gerade durch Einräumen von Baurechten gelang es, der Wohnungsnot wirksam zu steuern.

Die Stadt Biel hat das Baurechtssystem bereits im Jahre 1926 eingeführt. Sie kennt also diese Einrichtung seit bald zwei Jahrzehnten.

Baurechte sind in allen Zonen der Stadt errichtet worden: in den Randgebieten, in Außenquartieren und auch im Stadtinnern. Dementsprechend variieren denn auch die dem Baurecht zugrunde liegenden Landpreise in weiten Grenzen, nämlich zwischen Fr. 3.— und 60.— pro Quadratmeter. Heute interessiert sich auch die Industrie für die Übernahme von städtischem Land in Baurechtsform. Ein entsprechender Vertrag mit einem größeren Industrieunternehmen ist bereits abgeschlossen und hat die behördliche Genehmigung gefunden.

Die Baurechtsidee hat in Biel einen Weg genommen, den man noch vor wenigen Jahren nicht für möglich hielt. Der Herr-im-Hause-Standpunkt hat eine starke Abschwächung erfahren. Vor allem wollte früher die Industrie nichts vom Baurecht wissen. Heute haben sich die Meinungen gewandelt. Das anfängliche Mißtrauen ist geschwunden und hat einer Zustimmung Platz gemacht.

Auch die Banken, die früher Hemmungen zeigten, Bauten auf nicht eigenem Grund zu belehnen, geben heute ohne weiteres Geld für die Bauten im Baurechtsverhältnis.

Von den wichtigsten Bestimmungen unserer Baurechtsverträge nennen wir: die variable Form der Grundpreisansätze. Da sich der Vertrag über eine sehr lange Zeitdauer erstreckt, bleibt der Ansatz nur bis zu den jeweils folgenden Revisionen der Grundsteuerschätzung bestehen, die bekanntlich alle zehn Jahre durchgeführt werden sollte, und findet dann eine entsprechende Erhöhung.

Die Gemeinde gewährt im Baurecht einen um $\frac{1}{4}$ Prozent kleineren Zinsfuß, als ihn die kantonale Hypothekarkasse fordert.

Eine weitere, wichtige Vertragsbestimmung betrifft die Rückvergütung des dazumaligen Zustandswertes der erstellten Gebäude seitens der Gemeinde beim Vertragsablauf. In dieser Hinsicht sind unsere Baurechtsverträge viel sozialer als jene der englischen Großgrund-

besitzer, die in der Regel einen entschädigungslosen Heimfall der Gebäude nach 100 Jahren fordern.

Vorkaufrecht und eventuelle Vertragserneuerung sind in den Verträgen ebenfalls aufgenommen.

Mit dem Baurecht erreicht und verlangt die Gemeinde den Ausschluß der Spekulation. Es besteht für den Berechtigten keine Veräußerungsmöglichkeit des Gebäudes ohne Zustimmung der Stadt.

Ferner werden in den Vertrag Vorschriften über die Höhe der Mietzinse der Wohnungen aufgenommen. Der Zinsfuß des eingeleigten genossenschaftlichen Kapitals darf nie höher als der Zinsfuß der I. Hypothek, abzüglich 1 %, sein.

In letzter Zeit sind, infolge der Wohnungsnot, gewisse Sonderbestimmungen in die Baurechtsverträge aufgenommen worden. Um den Wohnungsbau auf der Grundlage des Baurechts zu fördern und um raschmöglichst aus dem Zustand des Moratoriums herauszukommen, ist man zur Errichtung von Eigentümerschuldbriefen auf dem im Baurecht abgegebenen Land übergegangen, die als zusätzliche Sicherheit jenen Geldinstituten ausgehändigt werden, die den betreffenden Genossenschaften die II. Hypothek gewähren. Damit ist den Genossenschaften eine bessere Finanzierungsmöglichkeit geboten und es wird ihnen auf diese Weise ermöglicht, günstigere Bedingungen für die Geldbeschaffung zu erlangen. Die Gemeinde selbst verliert damit allerdings die Möglichkeit, in Zeiten der Geldnot auf diesem Land Geld aufzunehmen.

Mit diesen Eigentümerschuldbriefen erzielt die Gemeinde eine ähnliche Wirkung wie mit der Entrichtung höherer Subventionsansätze. Die ganze Aktion nähert sich in diesen Fällen allerdings schon stark dem kommunalen Wohnungsbau, ohne aber dessen nachteilige Auswirkungen in sich zu tragen.

Die Frist des Baurechtsvertrages ist bisher auf 100 Jahre angesetzt worden. Sie ist zu lang für unsere schnelllebige Zeit. Alles bewegt sich heute in einem schnelleren Rhythmus. Zudem erscheint es angezeigt, eine Abstufung der Frist je nach der Bauart vorzusehen. Die Frist sollte nicht 100, sondern nur 75 oder 50 Jahre umfassen. Für große Massivbauten und für Industrien ist eine lange Frist wohl gerechtfertigt, nicht aber für kleine, billige Holzbauten.

Die Erfahrungen mit der Landabtretung in Baurechtsform sind in Biel ohne jede Ausnahme recht günstige. Sie ermuntern zur Weiterführung dieses Systems; sie drängen ein Weiterschreiten auf dem eingeschlagenen Pfade förmlich auf.

Wir können nicht neutral bleiben!

In seiner Eröffnungsansprache vor der Delegiertenversammlung führte Nationalrat Joh. Huber, Präsident des Verwaltungsrates des VSK., zum genossenschaftlichen Grundsatz der politischen Neutralität folgendes aus:

Unsere letztjährige Delegiertenversammlung in Genf ließ

uns hoffen, man beginne an höchster Stelle Wesen und Wert genossenschaftlichen Denkens und Handelns richtiger zu erkennen und besser zu würdigen. Wir glaubten, annehmen zu dürfen, die Einsicht in die große volkswirtschaftliche und ethische Bedeutung der genossenschaftlichen Selbsthilfe werde