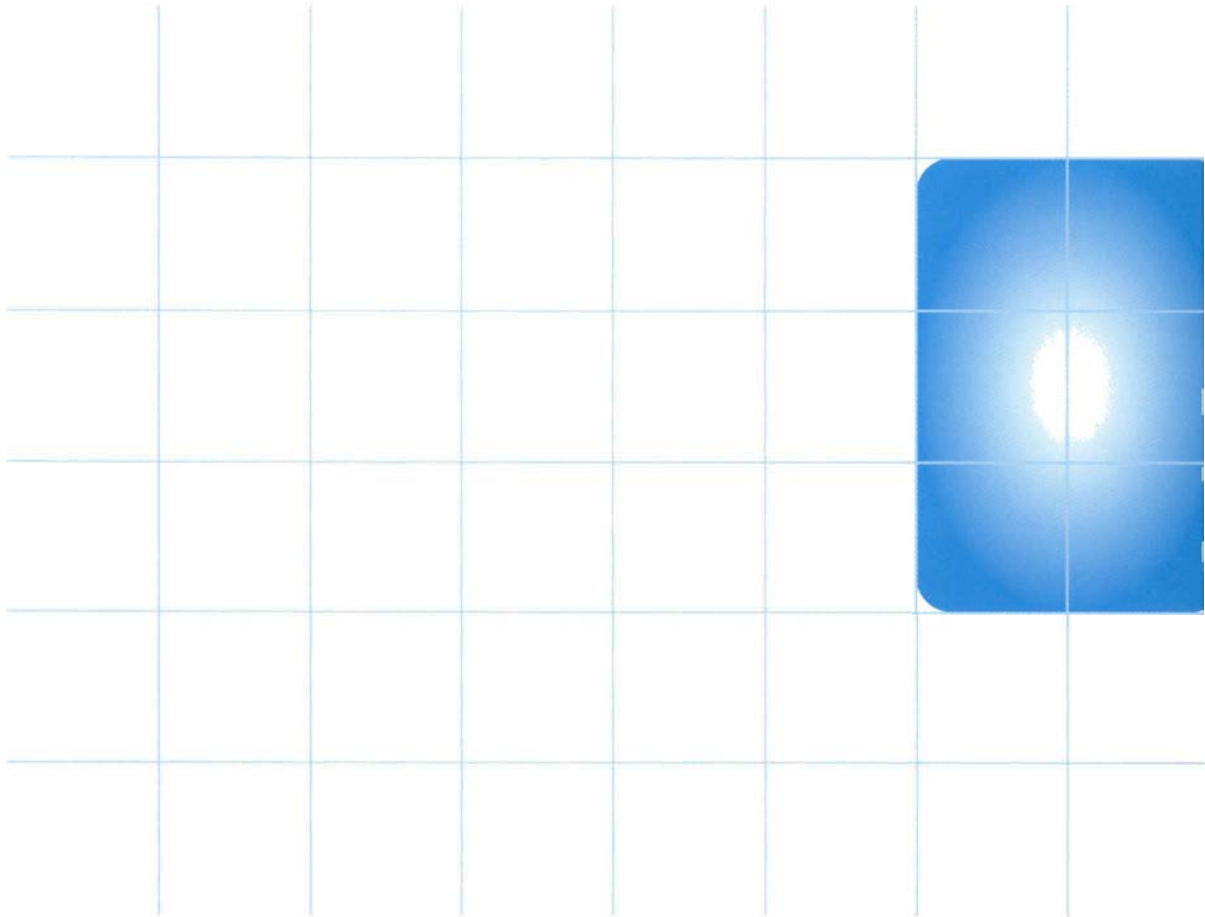


Kleines Wohnungseigentum

Ein neuer Vorschlag zur Eigentumsstreuung
David Dürr



In der «Schriftenreihe Wohnungswesen» werden Berichte der Forschungskommission Wohnungswesen sowie allgemeine Schriften des Bundesamtes für Wohnungswesen publiziert.

Herausgeber

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

© by Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen 1999
Alle Urheber- und Verlagsrechte vorbehalten.
Auszugsweiser Nachdruck mit Quellenangabe erlaubt.

Bezugsquellen

Bundesamt für Bauten und Logistik / EDMZ
3003 Bern

Bestellnummer

725.068d

Band 68
Schriftenreihe Wohnungswesen

Kleines Wohnungseigentum

Ein neuer Vorschlag zur Eigentumsstreuung
David Dürr

Auftragnehmer	Dürr Wüstiner Partner Rechtsanwälte und Notariat Centralbahnstrasse 7 4010 Basel
Verfasser	Prof. Dr. David Dürr
Abschluss der Arbeit	Frühjahr 1999

Vorwort

Es ist heute allgemein anerkannt, dass eine nennenswerte Erhöhung der Wohneigentumsquote vor allem über Massnahmen innerhalb des Wohnungsbestandes möglich ist. Untersuchungen haben gezeigt, dass ein beträchtlicher Anteil der Mieterschaft an einem Kauf der Wohnung grundsätzlich interessiert ist. Eine verstärkte Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumsobjekte ist jedoch solange zum Scheitern verurteilt, als die Preise der dabei entstehenden Stockwerkeigentumseinheiten die finanziellen Möglichkeiten der Bewohnerschaft übersteigen. Während traditionellerweise als Lösung eine meist finanzielle Unterstützung der Kaufwilligen gefordert wird, zeigt die vorliegende Studie einen anderen, für die öffentliche Hand kostengünstigeren Weg auf.

Postuliert und ausgiebig begründet wird ein "kleines Wohnungseigentum". Es besteht losgelöst von den allgemeinen Gebäudeteilen als separates Eigentumsobjekt, und entsprechend vermindert sich gegenüber der herkömmlichen Lösung sein Wertanteil. Da für die Nutzung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile ein Entgelt zu entrichten wäre, würden zwar nicht die laufenden Wohnkosten gesenkt. Aber auch Haushalte mit wenig Eigenkapital könnten Wohneigentum erwerben. Eine solche Eigentumsstruktur ist gemäss geltendem Recht nicht zulässig. Deshalb definiert der Bericht den gesetzlichen Änderungsbedarf und schlägt in zwei Varianten konkrete Gesetzestexte vor.

Zum Thema dieser Arbeit wurde 1995 eine Motion eingereicht, die der Bundesrat als Postulat entgegennahm. Die Rechtskommission des Nationalrates nahm im Mai 1998 das Anliegen wieder auf und leitete dem Bundesrat seinerseits eine Motion zu. Das Bundesamt für Wohnungswesen unterstützt zudem ein Pilotprojekt, bei dem mit rechtlichen Hilfskonstruktionen das kleine Wohnungseigentum gegenwärtig realisiert wird.

Grenchen, im September 1999

Bundesamt für Wohnungswesen

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Zusammenfassung	5
1.	
Gegenstand, Problemstellung	7
1.1 Kleines Wohnungseigentum	7
1.1.1 Definition	7
1.1.2 Postulat	9
1.2. Hindernisse des geltenden Rechts	11
1.2.1 Historische und dogmatische Einordnung	11
1.2.2 Gesetzesnovellen 1965	13
1.2.3 Abgrenzung zum Baurecht	14
1.3 Auftrag im Kontext der Eigentumsförderung	15
2.	
Das Wesen von Eigentum	17
2.1 Definition	17
2.1.1 Fünf Merkmale von Eigentum	17
2.1.2 Bündelung aller Eigentumsmerkmale	19
2.2 Applizierung auf "kleines Eigentum"	20
2.2.1 Die Wohnung als eigenständiges Eigentumsobjekt	20
2.2.2 Die „allgemeinen“ Teile als eigenständiges Eigentumsobjekt	21
2.2.3 Die Beziehung zwischen der Wohnung und den allgemeinen Teilen	22
2.3 Wirtschaftliche Gesichtspunkte	23
2.3.1 Aufteilung Eigentum - Miete	23
2.3.2 Interessierte Personen	24
2.4 Rechtliche Einordnung	25

3.		
	Das Eigentumsrecht und die Sache	27
3.1	Denkbare Objekte des Eigentums	27
3.2	Eingrenzung auf körperliche Objekte	29
3.2.1	Körperlichkeit als naturwissenschaftliches Kriterium	29
3.2.2	Das Akzessions- und das Bestandteilsprinzip	30
3.2.3	Das Einfachheitsprinzip	31
3.3	Kriterien jenseits der Körperlichkeit	32
3.3.1	Physische Beherrschbarkeit, praktische Relevanz	32
3.3.2	Funktionale Eigenständigkeit	32
3.3.3	Konvention, Tabu	34
3.4	Umsetzung auf kleines Wohnungseigentum	35
3.4.1	Im Allgemeinen	35
3.4.2	Insbesondere die funktionale Einheit	36
4.		
	Personenbezogene Strukturen	41
4.1	Ergänzung zu den sachbezogenen Strukturen	41
4.2	Reiner Personenbezug: Die Miete	42
4.3	Kombination von personen- und sachbezogenen Rechten	43
4.3.1	Insbesondere das Baurecht	43
4.3.2	Parallele zum kleinen Wohnungseigentum	43
4.4	Korporative Strukturen	44
4.4.1	Loslösung vom Sachbezug	44
4.4.2	Loslösung vom unmittelbaren Eigentum	46
4.4.3	Insbesondere das Stockwerkeigentum	48
4.4.4	Parallele zum kleinen Wohnungseigentum	49
5.		
	Ausländisches Recht	51
5.1	Gleiche Grundstrukturen de lege lata	51
5.1.1	Deutschland	52
5.1.2	Österreich	53
5.1.3	Frankreich	53
5.1.4	Italien	54
5.1.5	Illustrative Besonderheiten in Osteuropa	54
5.2	Anders geartete Grundstruktur im englischen Recht	56
5.2.1	Feudale Rechtstradition	56
5.2.2	Eigenständige Rechte an der Wohnung	57

6.		
	Überblick über den Eigentums-"Grad" verschiedener Rechtsstrukturen	59
6.1	Allgemeines	59
6.2	Typologie Einfamilienhaus "Pur"	60
6.2.1	Variante "Pur"	60
6.2.2	Variante Dienstbarkeit	61
6.3	Typologie separate Gemeinschaftsparzelle	62
6.3.1	Allgemeines	62
6.3.2	Miteigentums- beziehungsweise Anmerkungsparzelle	62
6.3.3	Genossenschaftsparzelle	64
6.3.4	Eigentum einer Kapitalgesellschaft	65
6.3.5	Eigentum bei einer Drittperson	66
6.3.6	Eigentumsgrad	68
6.4	Typologie Baurecht	69
6.4.1	Allgemeines	69
6.4.2	Baurechtsparkzelle im Miteigentum der Einfamilienhaus-Eigentümer	70
6.4.3	Genossenschaft als Baurechtsgeberin	71
6.4.4	Kapitalgesellschaft als Baurechtsgeberin	71
6.4.5	Drittperson als Baurechtsgeberin	72
6.4.6	Eigentumsgrad	72
6.5	Typologie Siedlung als eine "Sache"	73
6.5.1	Allgemeines	73
6.5.2	Stockwerkeigentum	74
6.5.3	Genossenschaft als Siedlungs-Eigentümerin	75
6.5.4	Kapitalgesellschaft als Siedlungs-Eigentümerin	76
6.5.5	Eigentumsgrad	76
6.6	Typologie Mehrfamilienhaus	77
6.6.1	Stockwerkeigentum	77
6.6.2	Eigentumsoptimierung durch allgemeines Miteigentum?	78
6.6.3	Personengesellschaft oder juristische Person als Eigentümerin	79
6.6.4	Dingliche Wohn- beziehungsweise Nutzungsrechte	81
6.6.5	Vertraglich verstärkte Miete	83
6.6.6	Reine Miete	85
6.7	Zusammenfassung	86

7.		
Kleines Wohnungseigentum de lege ferenda		87
7.1	Einordnung in die schweizerische Rechtsordnung	87
7.2	Wesentliche Merkmale des kleinen Wohnungseigentums	87
7.2.1	Die Wohnung als Eigentumsobjekt	87
7.2.2	Allgemeine Teile als separates Eigentumsobjekt	88
7.2.3	Die Beziehung zwischen den Wohnungen und den allgemeinen Teilen	88
7.2.4	Insbesondere Kündigungsschutz des Wohnungseigentümers	90
7.2.5	Beendigung des kleinen Wohnungseigentums	91
7.2.6	Liquidation	91
7.3	Zwei mögliche Grundvarianten	92
7.3.1	Ansatz Baurecht: Arbeitstitel "Raumrecht"	92
7.3.2	Ansatz Stockwerkeigentum: Arbeitstitel "Raumeigentum"	94
7.3.3	Konkrete Gesetzesänderungen	95
7.4	Bezug zu anderen wohneigentums-relevanten Rechtsgebieten	96
7.4.1	Mechanismen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG)	96
7.4.2	Wohneigentumsförderung im Sinn des Bundesgesetzes über die berufliche Vorsorge (BVG)	97
7.4.3	Kleines Wohnungseigentum und Mietrecht	97
7.4.4	Steuerliche Behandlung	98
Anhang 1		101
	Systematische Einordnung des Änderungsbedarfs innerhalb des geltenden Sachenrechts	
Anhang 2		109
	Gesetzestext Variante "Raumrecht"	
Anhang 3		115
	Gesetzestext Variante "Raumeigentum"	
Anhang 4		121
	Literatur	

Zusammenfassung

„Kleines Wohnungseigentum“ im Sinn dieses Berichts ist eine neu konzipierte Eigentumsstruktur für Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus. Kleines Wohnungseigentum zeichnet sich dadurch aus, dass es nur gerade die Wohnung als solche, *nicht* aber einen Anteil an den allgemeinen Gebäudeteilen (tragende Elemente, Fassade, Dach, Boden) umfasst; dies namentlich im Gegensatz zur zwingenden *Gesamt*-Liegenschaftsgemeinschaft des Stockwerkeigentums gemäss geltendem Recht. Das kleine Wohnungseigentum ist demgegenüber also „leichter“: Auf die Wohnungen eines Mehrfamilienhauses als solche entfällt ein Wertanteil von annahmeweise rund 50 %; also halbiert sich auch der Eigenkapitalbedarf zum Erwerb der Eigentumswohnung. Dadurch wiederum wird Wohneigentum für einen grösseren Bevölkerungsteil erschwinglich - nicht weil damit die Wohnkosten insgesamt halbiert würden, sondern weil der Kaufpreis bloss die Hälfte erfasst. Die andere Hälfte, nämlich die Mitbenützung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile, wird nach wie vor in einer mietähnlichen Weise genutzt: Das heisst, das Entgelt hierfür kann aus dem laufenden Einkommen erbracht werden. Im Gegensatz zur eigentlichen Miete besteht dabei der Vorteil, dass das Verhältnis unkündbar ist.

Das geltende Recht schliesst ein solches „kleines Wohnungseigentum“ aus. Die traditionelle Sachenrechtsdogmatik sträubt sich dagegen. Soll kleines Wohnungseigentum ermöglicht werden, muss man das Gesetz ändern.

Der vorliegende Bericht ordnet den Änderungsbedarf in die bestehende Rechtsdogmatik ein und skizziert entsprechende Gesetzestexte. Dabei werden zwei Varianten vorgestellt: Die eine versteht sich als Weiterentwicklung des geltenden Baurechts; hier wird der Arbeitstitel „Raumrecht“ verwendet. Die andere geht von Stockwerkeigentum aus: das „Raumeigentum“.

Gegenstand, Problemstellung

1.1 Kleines Wohnungseigentum

1.1.1 Definition

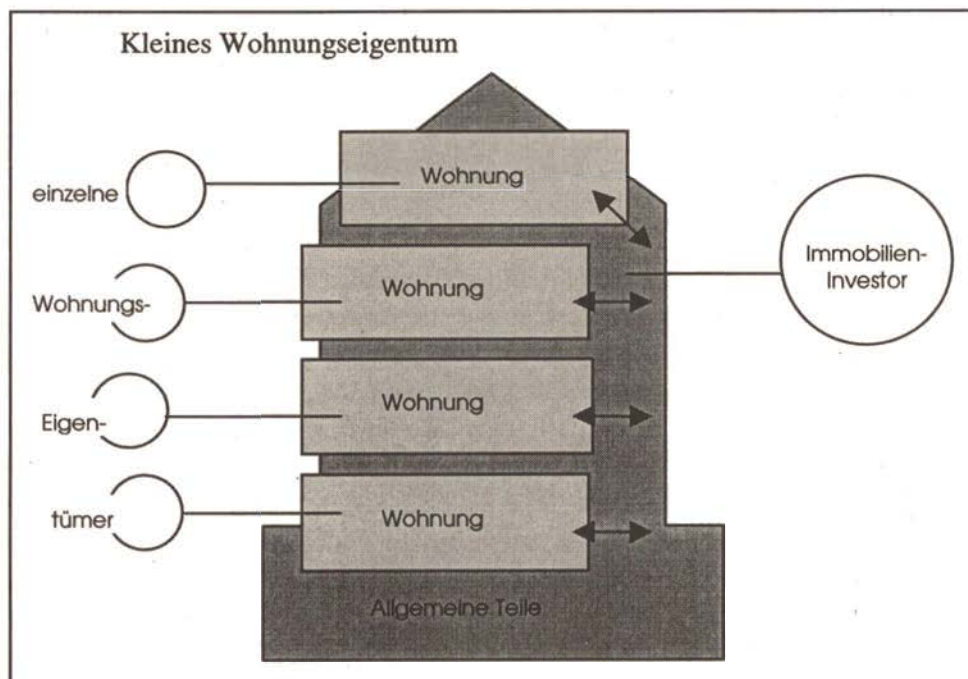
Gegenstand dieser Studie ist „kleines Wohnungseigentum“. Darunter wird grundlegend neu konzipiertes Eigentum an einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus verstanden. Das Neue liegt darin, dass nur gerade die Wohnung als solche Eigentumsobjekt bildet. Nicht umfasst sind - dies namentlich im Gegensatz zur heute geltenden rechtlichen Struktur des Stockwerkeigentums - gemeinschaftliche Gebäudeteile. Objekt des kleinen Wohnungseigentums ist also im wesentlichen das, was beim Recht des Stockwerkeigentums vom sogenannten Sonderrecht gemäss Art. 712b Abs. 1 ZGB erfasst wird, nämlich

- die Räume der betreffenden Wohnung,
- die gegen das Innere gerichteten Wände,
- der Verputz und die Tapeten,
- die nichttragenden Wände,
- die Türen, Fenster, Storen,
- etc.

Demgegenüber bilden die allgemeinen Teile, nämlich

- die tragenden Elemente des Gebäudes und der Boden¹,
- die Fassaden und das Dach,
- die gemeinsame Erschliessung wie Treppenhaus, Lift etc.,
- die gemeinsame Infrastruktur wie Heizung, zentrale Warmwasseraufbereitung,
- Garten, Wege etc.

ihrerseits separates Eigentumsobjekt, und vor allem - dies wiederum das Neue am hier vorgeschlagenen Konzept - gehört dieser Teil einem eigenständigen Eigentümer, also nicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.



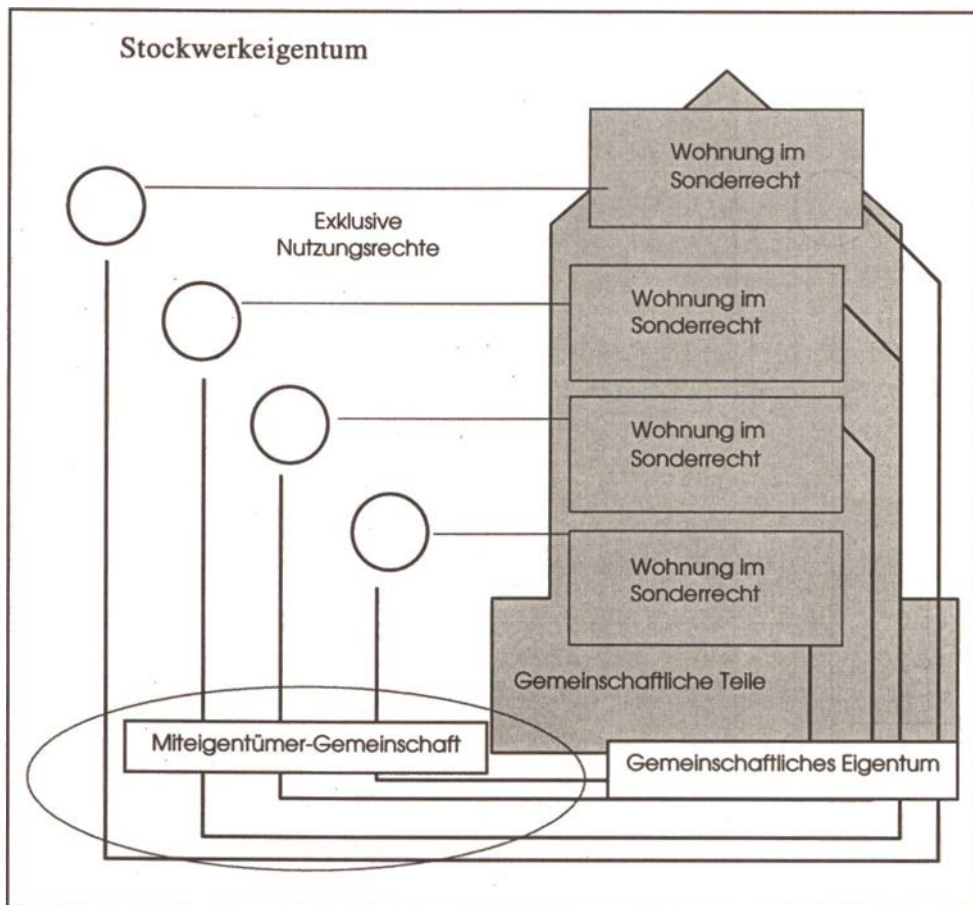
Ein solch kleines Wohnungseigentum ist nach geltendem schweizerischen Recht nicht zulässig, kann also nicht gültig begründet und im Grundbuch eingetragen werden, ist damit de facto verunmöglicht.²

¹ Beim Baurecht gemäss Art. 675, 779 ff. ZGB ist eine solche rechtliche Separierung mit Bezug auf den *Boden* bereits de lege lata möglich (dazu nochmals unten Ziffer 1.2.3), nicht jedoch für die allgemeinen Gebäudeteile.

² Dazu gleich hienach Ziffer 1.2.

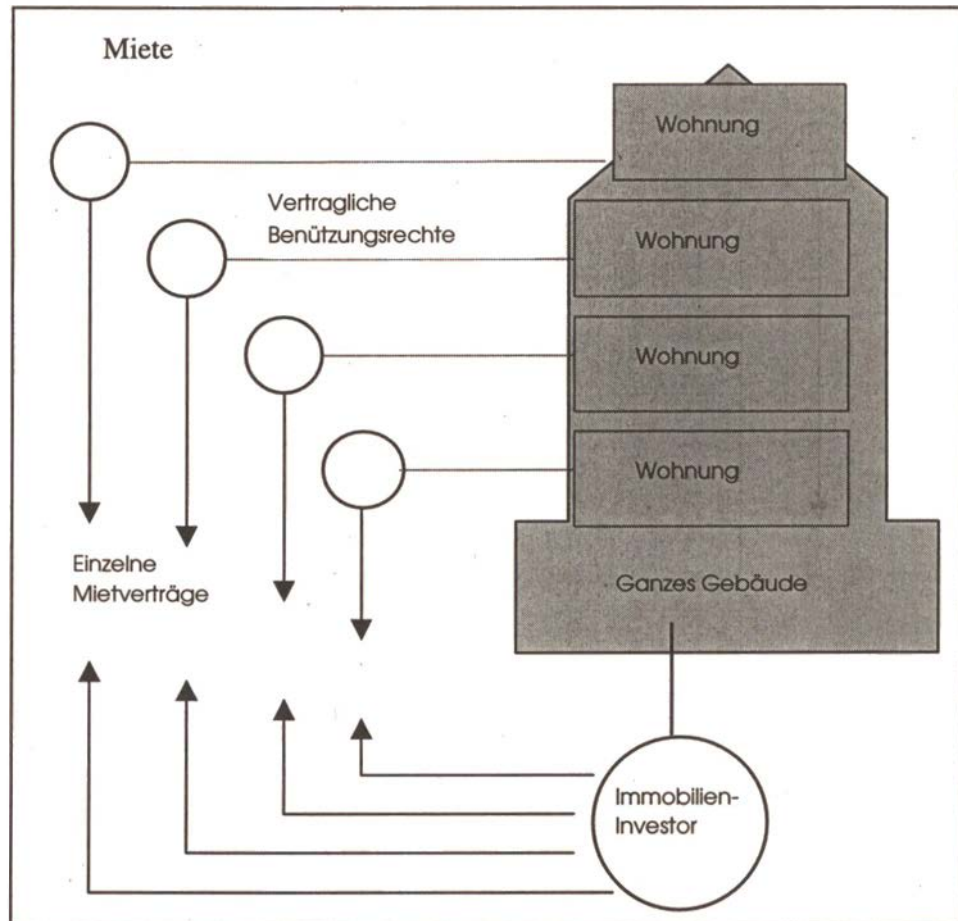
1.1.2 Postulat

Der vorliegende Bericht kommt zum Schluss, dass kleines Wohnungseigentum eingeführt werden sollte; er versteht sich insofern als Postulat. Im Wesentlichen geht es darum, das entsprechende Eigentumsobjekt so „leicht“ auszugestalten, dass es erschwinglicher wird als das traditionelle Stockwerkeigentum, bei dem der Wohnungseigentümer kapitalmässig stets auch in die allgemeinen Gebäudeteile investieren muss.³ Dies schafft höheren Eigenkapitalbedarf, womit sich der Kreis von möglichen Wohnungseigentümern von vornherein stark beschränkt (vgl. nächste Seite).



3 Art. 712b Abs. 2 ZGB.

Wieder mit anderen Worten: Sofern das herkömmliche Konzept des Stockwerkeigentums zu teuer ist, bleibt dem Bewohner nichts anderes übrig, als zu mieten; hierfür braucht es gar kein Eigenkapital⁴ (vgl. unten).



Wünschenswert wäre ein Mittelweg zwischen Miete und Stockwerkeigentum, wonach der Bewohner einen Teil (eben die Wohnung selbst) kauft mit entsprechend erschwinglichem Eigenkapitalbedarf und diesbezüglich auch die Rechte und Sicherheiten eines Eigentümers erwirbt; andererseits bloss noch einen Teil (gleichsam seinen Platz im Gestell) mietet.

4 Das Kriterium für Miet-Erschwinglichkeit ist traditionellerweise der Anteil am Einkommen.

Einen Mittelweg zwischen dem hundertprozentigen Kapitaleinsatz⁵ des Stockwerkeigentümers und dem null Prozent Kapitaleinsatz des Mieters gibt es nach geltendem Recht nicht⁶. Dies zu ermöglichen ist das Ziel dieser Studie. Sie weist auf entsprechende Randbedingungen der Rechtsordnung hin und formuliert solche.

1.2 Hindernisse des geltenden Rechts

1.2.1 Historische und dogmatische Einordnung

Die Verunmöglichung durch das geltende Recht mag erstaunen, ist die rechtsgeschäftliche Gestaltungsfreiheit im schweizerischen Privatrecht doch grundsätzlich gegeben. Doch eben diese *prinzipielle* Gestaltungsfreiheit erfährt eine wesentliche Ausnahme dort, wo es nicht um Vertragsbeziehungen zwischen *Personen* geht (vertragliche, sogenannt obligatorische Rechtsbeziehungen), sondern um die Beziehung zu *Sachen* (sogenannt dingliche Rechtsbeziehungen). Hier geht die Privatrechtsordnung von einem abschliessenden Katalog von Gestaltungsmöglichkeiten aus. Die Gründe hiefür sind unterschiedlich gelagert; vereinfacht ausgedrückt zweierlei:

- Zum einen hat dieser Grundsatz eine historische Wurzel. Die Bodenbefreiung des 18. und vor allem des 19. Jahrhunderts drängte auf die Überwindung der feudalistischen Struktur des bodenbezogenen Obereigentums des Lehensherrn beziehungsweise des Untereigentums des Schollengebundenen. Statt dessen sollte es grundsätzlich nur noch *eine* Beziehung geben zwischen dem Boden und der Person, ungeachtet des Standes, nämlich das von der Obrigkeit unabhängige, im Sinn des Wortes also „absolute“ Eigentum. Andere Sachbezüge sollten nur noch restriktiv zugelassen sein. Die Vertragsfreiheit sollte nicht dazu missbraucht werden, eine neue Feudalordnung „zu vereinbaren“.

5 Der Kapitaleinsatz bezieht sich bei Stockwerkeigentum zwar nicht auf die ganze Liegenschaft, sondern bloss auf den Anteil der Wohnung, doch *diesbezüglich* umfasst er 100 %.

6 Unter Vorbehalt höchstens des Baurechts gemäss Art. 675, 779 ff. ZGB (siehe unten Ziffer. 1.2.3).

- Zum anderen gebietet das für das Grundeigentum zentrale Registerwesen praktische Handhabbarkeit. Die rechtlich relevanten Bodenbezüge werden nicht in der physischen Wirklichkeit begründet, gestaltet, geändert, übertragen, sondern in der „Para-Wirklichkeit“ des Grundbuch-Registers. Soll dieses überblickbar bleiben, muss es sich auf ein limitiertes Arsenal an Eintragungskategorien beschränken.

Hieraus könnte man erwarten, dass sich die Suche nach den „eigenen vier Wänden“ in den drei gesetzlich vorgesehenen Kategorien realisiert:

- Alleineigentum, typischerweise bei der Einzelparzelle mit Einfamilienhaus;
- Stockwerkeigentum, typischerweise bei der Wohnung im Mehrfamilienhaus;
- allenfalls (zwar nicht absolut, sondern nach spätestens 100 Jahren „heimfallend“) das Baurecht, typischerweise beim Einfamilienhaus des Bewohners auf dem Boden des Gemeinwesens oder eines langfristig kalkulierenden Anlegers.

Dies müsste eigentlich um so mehr genügen, als das Gesetz und die Grundbuchverordnung noch verschiedene Unterformen und Kombinationsmöglichkeiten erlauben (Miteigentum, allenfalls mit subjektiv-dinglichen Verknüpfungen, Unterbaurechte etc., siehe unten Ziffer 6.). Eine andere, kürzlich veröffentlichte Untersuchung⁷ hat nun aber gezeigt, dass im urbanen Umfeld immer wieder atypische, unkonventionelle, bis hin zu rechtlich höchst fragilen Konstruktionen gewählt werden; seien es Verknüpfungen der sachenrechtlichen Instrumente mit bestimmten personen- beziehungsweise gesellschaftsrechtlichen Strukturen (Genossenschaft, Stiftung, bekannt etwa das Loca-Casa-Modell, Verein, einfache Gesellschaft, Bewohner-AG, etc.); seien es etwa atypisch ausgestaltete Eigentumsstrukturen, die nicht grundbuchlich, sondern rein vertraglich zwischen den involvierten Parteien begründet werden (zum Beispiel ein rein vertragliches „Mietwohneigentum“ mit Grundpfandabsicherung).

Der Grund solch atypischer Ausgestaltungen liegt offensichtlich darin, dass das verfügbare Eigentumsinstrumentarium den *effektiven* Gegebenheiten nicht entspricht. Es lässt sich nämlich feststellen, dass die Rechtsordnung Immobiliareigentum grundsätzlich nur an einem Objekt zulässt, das für die gegebenen verdichteten Wohnverhältnisse atypisch geworden ist; nämlich

⁷ Würmli et al. 1998

an der Parzelle im Sinn eines zweidimensional definierten Ausschnitts aus der Erdoberfläche. Bezeichnenderweise spricht das Gesetz von „Grund“-Eigentum. Das auf diesem Untergrund stehende Gebäude und erst recht einzelne Wohnungen können nicht eigenständige Eigentumsobjekte sein; sie sind Anhängsel der Bodenparzelle.

1.2.2 Gesetzesnovellen 1965

Zwei Gesetzesnovellen des Jahres 1965 gingen zwar durchaus von diesen konzeptionellen Mängeln aus. Doch brachten sie nur Korrekturen auf Symptomebene an; am Grundkonzept selbst änderten sie nichts:

- Das rekonzipierte Baurecht ermöglicht nun zwar ein gesondertes Eigentum am Gebäude; doch unter zwei einschneidenden Randbedingungen: Das Gebäude kann nicht seinerseits in getrennte Eigentumsobjekte aufgliedert werden, etwa nach Wohnungen, Stockwerken etc.⁸ Ferner fällt die eigentumsmäßige Trennung von Boden und Gebäude nach spätestens hundert Jahren dahin, das heisst das Gebäude „fällt heim“.
- Das neu eingeführte Stockwerkeigentum ermöglicht nun zwar die Aufgliederung eines Mehrfamilienhauses in getrennte Eigentumsobjekte, etwa nach Wohnungen, Stockwerken etc.; und dies sogar ohne zeitliche Limitierung. Doch bilden die Eigentümer dieser Stockwerke je zwangsweise eine Gemeinschaft am ganzen Gebäude und (sofern es nicht im Baurecht steht) auch am Boden. Es ist also unmöglich, bloss an der Wohnung, nicht auch an den tragenden Elementen, der Gebäudeinfrastruktur, dem Dach etc. Eigentümer zu sein.

Diese Randbedingungen erweisen sich gerade in urbaner Verdichtung als eigentumshinderlich. Denn:

- Zum einen sind die Eigentumsobjekte *zu gross* und damit *zu teuer*: Wer eine Wohnung kaufen will, *muss* sich zwingend auch am Boden und den tragenden Elementen beteiligen. Es ist nicht möglich, bloss die Wohnung als Eigentum zu kaufen mit entsprechend kleineren Finanzierungsproblemen und im übrigen den "Platz" im Gebäude in einer nicht-absoluten Art zu benützen, also in der Art einer Miete oder eines Baurechts. Damit werden von vornherein niedrigere Vermögens- beziehungsweise Einkommenskategorien vom Wohneigentum ausgeschlossen.

8 Die Aufteilung zu Stockwerkeigentum gemäss Art. 712a ff. ZGB teilt die "Sache" Gebäude gerade nicht in separate Eigentumsobjekte auf; vgl. den gleich folgenden Absatz.

- Zum anderen kann es auch faktisch höchst ungeeignet sein, dass an den nicht-individuellen Teilen *zwingend eine Gruppe* (nämlich die Gemeinschaft der Wohnungsbenützer) eigentumsmäßig beteiligt sein *muss*. Dies gilt sehr spezifisch bei Immobiliengegebenheiten, wie sie in urbanen Verhältnissen typisch sind; also namentlich bei Grosskomplexen (unter Umständen mit verschiedenen Nutzungsformen wie Wohnen, Läden, Büros, öffentlicher Infrastruktur, Parkanlagen, etc.) oder bei konzeptionell zusammengehörenden grösseren Wohnsiedlungen. Hier wird die Stockwerkeigentümergeinschaft zur reinen Fiktion; effektiv ist die zuständige Trägerschaft ein Dritter, etwa verkörpert in einer weitgehend eigenständigen und anonymen Stockwerkeigentümer-Verwaltung. Das Recht sollte zumindest die *Möglichkeit* schaffen, dass diese Trägerschaft auch *rechtlich* selbständig ist.

1.2.3 Abgrenzung zum Baurecht

Wenn in dieser Studie wiederholt auf die Unzulässigkeit gemäss geltender Rechtsordnung hingewiesen wird, eine Liegenschaft in verschiedene Eigentumsobjekte aufzugliedern, so stets unter einem Vorbehalt: die bereits erwähnte Baurechtsnovelle 1965 beziehungsweise gestützt darauf Art. 675 und 779 ff. ZGB bringen es mit sich, dass eine Aufgliederung (auf maximal 100 Jahre) zwischen Boden und Gebäude möglich ist. Insofern ist die Kritik an der geltenden Rechtsordnung zu relativieren. So ist es zum Beispiel nach geltendem Recht möglich, Stockwerkeigentum an der Baurechtsliegenschaft zu begründen; der Kapitalbedarf bezieht sich alsdann nur auf die Wohnung und den Anteil an den *gemeinschaftlichen Gebäude*-Teilen, nicht auch am Boden⁹. Insofern erscheint das Postulat des kleinen Eigentums eher als eine *quantitativ* weitergeführte "Verkleinerung" einer schon heute bestehenden Möglichkeit. Entsprechend folgt denn auch einer der vorgesehenen Lösungsansätze der Optik des Baurechts¹⁰.

Andererseits versteht sich das vorgeschlagene Konzept aber auch als *qualitativ* neu, denn die Trennlinie Wohnung - allgemeine Teile separiert unterschiedliche funktionale Zuständigkeiten: dort die alleinige Zuständigkeit der einzelnen Bewohner, hier die *gemeinschaftliche* Mitbenützung durch alle¹¹. Wenn nun das Konzept des kleinen Wohnungseigentums den Bereich der *allgemeinen* Nutzung einer eigenständigen Zuständigkeit zuweist

9 Mit Bezug auf den Boden besteht also kein Kapitalbedarf, sondern für den laufenden Baurechtszins ein entsprechender Einkommensbedarf.

10 Unten Ziffer 7.3.1 und Anhang 2 mit dem Arbeitstitel "Raumrecht".

11 Genauer unten Ziffer 2.2.3.

(beziehungsweise diese Möglichkeit zur Disposition stellt), so erleichtert es nicht bloss das Gewicht des Wohnungseigentums, sondern ändert auch die Organisation; und zwar in einer Weise, welche die Attraktivität eines solchen Wohnungseigentums *zusätzlich* (also nebst der „Gewichtsverringering“) steigern könnte¹².

1.3 Auftrag im Kontext der Eigentumsförderung

Der dieser Studie zugrunde liegende Auftrag des BWO geht dahin, Gesetzesänderungsvorschläge zur Ermöglichung von kleinem Wohnungseigentum auszuarbeiten und zu kommentieren. Dabei wird explizit auf den Verfassungsauftrag gemäss Art. 34^{sexies} BV zur Förderung des Wohnungs- und Grundeigentums Bezug genommen. Mit anderen Worten: Die Einordnungen in die Möglichkeiten beziehungsweise Randbedingungen der Privatrechtsordnung verstehen sich nicht als rein theoretische Problemstellung sachenrechtlicher Dogmatik. Vielmehr gilt es, kleines Eigentum *deshalb* zu postulieren, weil dessen Verbreitung erwünscht beziehungsweise verfassungsmässig geboten ist.

Allerdings geht es um eine spezifische Art der Eigentumsförderung: Im Gegensatz zu den Mechanismen gemäss Art. 34^{sexies} Abs. 2 BV erfolgt sie nicht von aussen¹³ sondern gleichsam von innen. Sie fördert das gewünschte Wohnungseigentum dadurch, dass sie es rechtlich überhaupt zulässt; und dies wiederum nicht dadurch, dass sie ein Verbot aufhebt, sondern dass sie gleichsam die Technik der betreffenden inneren Struktur bereitstellt. Eine Eigentumsförderung mithin, welche nichts kostet.

Diese Betrachtungsweise steht durchaus in der Tradition der in unserem Land seit dem zweiten Weltkrieg bewusst entwickelten Wohnungspolitik. Es ging und geht keineswegs bloss um die eben erwähnten „externen“ Hilfe oder gar um Bereitstellung von Wohnraum durch den Staat, sondern um Hilfe zu Eigenverantwortlichkeit¹⁴. Zu diesem dezentralen Ansatz passt die Politik einer *Ermöglichung* von geeigneten Eigentumsformeln, die indess von den *Privaten* wahr zu nehmen sind. So die Botschaft:

12 Siehe unten Ziffer 2.3.2.

13 Im Gegensatz namentlich zu steuerlichen Anreizen, Finanzierungshilfen mit Objekt- oder Subjektbezug, siehe unten Ziffer 7.4.1 und 7.4.2.

14 Botschaft zu, 1677 ff.

"Wegen der Verteuerung des Baulandes und der Baukosten und weil die Marktpreise aller Liegenschaften die Tendenz haben, sich den neuen Ansätzen anzupassen, entsteht für grosse Teile der Bevölkerung eine Schranke, die den Zugang zum Wohnungs- und Hauseigentum verhindert. Mit dem Bundesgesetz vom 19. Dezember 1963 über die Änderung des vierten Teils des Zivilgesetzbuches (Miteigentum und Stockwerkeigentum AS 1964 993) sind zwar die rechtlichen Grundlagen für den Erwerb und die Nutzung von Stockwerkeigentum geschaffen worden¹⁵. Diese Bestimmungen haben sich, was die Ordnung der Rechtsbeziehungen anbelangt, bewährt. Die Bauwirtschaft ist zudem in der Lage, den besonderen technischen Bedürfnissen, die das Stockwerkeigentum stellt, zu genügen. Die Hoffnungen auf eine wesentliche Verbilligung der Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und auf die Entstehung eines eigentlichen Marktes solcher Wohnungen haben sich indessen nicht erfüllt, teilweise auch deshalb, weil nur verhältnismässig wenige gemeinnützige Bauträger sich dieser neuen Wohnformen angenommen haben. Die erwähnte Schranke, die auch politisch von Bedeutung ist, kann nur durch eine breite Streuung des privaten Wohnungseigentums durchbrochen werden. Die Förderung der Wohnungsselbstversorgung muss deshalb ein zentrales Anliegen der staatlichen Wohnbaupolitik sein."¹⁶

15 Siehe oben Ziffer 1.2.2.

16 Botschaft 1688 f.

Das Wesen von Eigentum

2.1 Definition

2.1.1 Fünf Merkmale von Eigentum

Wie bereits erwähnt, kennt die Praxis eine Vielzahl von mehr oder weniger konsistenten Annäherungen an echtes kleines Eigentum. Mit andern Worten, die Abstufungen zwischen dem klassischen Alleineigentum an einer Bodenparzelle mit Einfamilienhaus einerseits und dem typischen Nicht-Eigentum der konventionellen Wohnungsmiete andererseits ist fließend; genauer: Es geht nicht um Eigentum versus Nicht-Eigentum, sondern um mehr oder weniger Eigentum. Und dies wiederum führt zur Frage, was denn überhaupt Eigentum ausmacht. In der vorliegenden Studie geht es dabei nicht um die rechtspolitischen Motivationen zur Eigentumsförderung (gesellschaftspolitische Postulate, Förderung eigenständiger Staatsbürger, volkswirtschaftliche Vorteile etc.), sondern um die rechtstechnische Detail-Anatomie von Eigentumspositionen.

In deren Zentrum steht dabei der Gesichtspunkt, dass Eigentum ein „absolutes Recht“ darstellt. Das heisst, es ist nicht von anderen rechtlichen Relationen abhängig, im Gegensatz zum „relativen Recht“ einer vertraglichen Wohnungsmiete, bei welcher der Wohnungsbewohner sein Recht vom Vermieter ableitet. Der Eigentümer hat „seine“ Sache quasi aus eigener Machtvollkommenheit. Dies in maximaler Grundsätzlichkeit vorausgesetzt, ergeben sich folgende Eigenheiten der Eigentumsbeziehung:

- **Ewigkeit des Eigentums**

Würde das Eigentum nach einer gewissen Zeit ablaufen, müsste die Sache gezwungenermassen an einen anderen Berechtigten fallen, wäre die Eigentümerposition insofern also keine absolute. Beim Tod des Eigentümers gehen seine Rechte nicht etwa unter, sie werden bloss im Rahmen der Universalsukzession auf die Erben übertragen. Geht eine juristische Person unter, so wird das Eigentum im Rahmen der Liquidation auf einen Dritterwerber übertragen¹⁷.

- **Schutz des Eigentums**

Der Eigentümer kann sich gegenüber jedermann seines Rechts erwehren. Das Eigentumsrecht kann ihm nicht gekündigt werden¹⁸.

- **Freie Sachverwendung**

Der Eigentümer kann seine Sache beliebig verwenden, nicht nur gebrauchen und damit abnützen, sondern auch verbrauchen, verändern oder zerstören¹⁹.

- **Freie Sachverfügung**

Der Eigentümer kann über seine Sache in dem Sinn frei verfügen, dass er sie nach seinem Belieben an andere abgeben kann, sei es vertraglich zum Gebrauch, zur Bearbeitung etc., sei es durch Veräusserung und damit durch Übertragung der eigentumsähnlichen Grundzuständigkeit als solcher.

- **Risiko des Eigentümers**

Das Risiko im positiven Sinn (Gewinnchance) wie im negativen Sinn (Verlustchance) liegt ausschliesslich und umfassend beim Eigentümer: Eine Wertsteigerung des Eigentumsobjekts gehört *originär* ihm; er braucht sie

17 Diese Ewigkeit versteht sich natürlich nicht als naturrechtliche Grösse, sondern als solche im Rahmen der geltenden Rechtsordnung. Mit anderen Worten, die Änderung der Rechtsordnung als solcher bleibt stets vorbehalten.

18 Dieses Recht steht nicht bloss unter dem Vorbehalt, dass die Rechtsordnung als solche geändert wird, vgl. vorstehende Fussnote. Vielmehr ist auch innerhalb der Rechtsordnung ein Eigentumsentzug möglich, allerdings nur gegen volle Entschädigung, vgl. Art. 22ter Abs. 3 BV.

19 Dazu nochmals Ziffer 2.1.2 hienach.

nicht eigens zu erwerben. Der Schaden trifft ihn unmittelbar, indem *seine* Sache beschädigt wird (*casum sentit dominus*); der Schaden wird nicht auf ihn überwältzt.

Diese fünf Elemente beanspruchen nicht Vollständigkeit. Weder sind sie von der Sache her abschliessend noch etwa verfassungsmässig oder gesetzlich definiert. Vielmehr geht es um jene Gesichtspunkte, welche im Rahmen des Immobiliareigentums regelmässig eine Rolle spielen und namentlich im Kontext des hier postulierten Wohnungseigentums von Bedeutung sind²⁰.

2.1.2 Bündelung aller Eigentumsmerkmale

Die Relevanz dieser fünf Eigentumsmerkmale im Kontext des Wohneigentums liegt auf der Hand. Mit Fug lässt sich dann vom *Eigen-Heim* sprechen, wenn

- man auf ewig berechtigt ist, namentlich wenn man das Eigentum auch vererben kann;
- einem das Recht nicht entzogen werden kann;
- man die Wohnung nach Belieben verändern
- oder auch an einen anderen (neuen) Eigentümer veräussern kann;
- eine Wohnpreissteigerung (z.B. zufolge Verknappung von Wohnraum) einem selbst gehört, man dafür also niemandem ein Entgelt schuldet.

Nach schweizerischem Recht sind alle fünf Merkmale *gebündelt* nur gerade beim klassischen Alleineigentum gemäss Art. 655 ZGB an einer Parzelle mit darauf gebautem Einfamilienhaus erfüllt. Das heisst die einzigen (sachenrechtlichen) Beschränkungen der Eigentumsrechte liegen im Bereich des Nachbarrechts, namentlich beim Verbot übermässiger Emissionen²¹. Dies erstaunt deshalb nicht, weil dies ja *der* die Rechtsstruktur des Immobiliareigentums prägende Typus ist, die Agrar-Gegebenheit des römischen Rechts, insbesondere in seiner Weiterentwicklung des Mittelalters²².

Höchstens *ein* Eigentumsmerkmal scheint nicht vollständig erfüllt zu sein, nämlich das Recht auf freie Verwendung, insofern nämlich, als übermässige Immissionen auf den Nachbarn nicht zulässig sind. Doch ist dies ge-

20 Darüber hinaus oder in weitergehender Verfeinerung wurden auch schon elf Eigentumsmerkmale im Sinn entsprechender Befugnisse festgestellt, Heller, 663 mit Verweisen.

21 Unten Ziffer 6.1.

22 Siehe oben Ziffer 1.2.1.

nau gesehen nicht eine Relativierung im Verhältnis zwischen der berechtigten Person und "ihrer" Sache, sondern eine solche dahin, wie weit die "an sich" zustehende Verwendungsbefugnis auch effektiv wahrgenommen werden darf. Mit anderen Worten, dass das Grundstück-Alleineigentum nachbarrechtlichen Schranken untersteht, relativiert den Eigentumsgrad als solchen nicht²³. Bei allen anderen Rechtsstrukturen dagegen, namentlich auch beim Baurecht und beim Stockwerkeigentum, mangelt es zumindest an einzelnen Merkmalen; sei es dass sie überhaupt nicht, sei es dass sie bloss teilweise gegeben sind²⁴, mit anderen Worten, es fehlt dort an der für absolutes Eigentum wesensmässigen *Bündelung* aller Merkmale²⁵. Entsprechend wird es nun beim hier entwickelten kleinen Wohnungseigentum darum gehen, dass möglichst viel dieser fünf Merkmale in möglichst vollständiger Art erfüllt werden können.

2.2 Applizierung auf „kleines Eigentum“

2.2.1 Die Wohnung als eigenständiges Eigentumsobjekt

Die Umsetzung der genannten fünf Merkmale auf das hier postulierte kleine Wohnungseigentum bietet theoretisch keine besonderen Probleme: Wie bereits ausgeführt, ist sachbezogenes Objekt das, was im Recht des Stockwerkeigentums als „Sonderrecht“ bekannt ist²⁶. Mit Bezug auf dieses Objekt gilt es alsdann, dem Eigentümer

- ein ewiges Recht einzuräumen;
- welches ihm niemand, auch nicht etwa die Gemeinschaft der übrigen Wohnungseigentümer, entziehen kann; und zwar des Inhalts;
- dass er die Wohnung gebrauchen und innen ausbauen kann, nichttragende Wände entfernen, errichten, innere Einrichtungen verändern kann etc.;
- dass er die Wohnung verkaufen kann, ohne die Zustimmung etwa der anderen Wohnungseigentümer einzuholen;

23 Ob solche Schranken ihrerseits dem Eigentum immanent sind oder nicht, braucht hier nicht näher vertieft zu werden; vgl. dazu Meier-Hayoz, Systematischer Teil, N. 311 ff.

24 Näheres siehe unten, Ziffer 6.

25 Zum damit verwandten "Einfachheitsprinzip" siehe unten Ziffer 3.2.3.

26 Wohnungsräume, innere Seite der Wände, etc., oben Ziffer 1.1.1, Art. 712b Abs. 1 ZGB.

- Sollte sich der Wert dieses Wohnobjekts verringern oder vergrössern, so kann der Eigentümer dies auf niemanden ablasten beziehungsweise kann ihm der Mehrwert von niemandem abgeschöpft werden²⁷.

Dass der Inhaber eines solchen Wohnungseigentums auf seine Nachbarn Rücksicht zu nehmen hat, beeinträchtigt die Eigentumstypizität nicht: Auch den Eigentümer der Einfamilienhaus-Parzelle trifft diese Beschränkung²⁸. Der Umstand, dass die Nachbarn beim kleinen Eigentum nicht nur nebenan, sondern ebenso auch oberhalb und unterhalb wohnen, erhöht wohl das *Mass* der Rücksichtnahme, präsentiert sich aber nicht *qualitativ* anders.

2.2.2 Die „allgemeinen“ Teile als eigenständiges Eigentumsobjekt

Ein grundsätzliches Problem liegt nun aber beim kleinen Wohnungseigentum darin, dass die gesamte Immobilie mehr ist als die Summe der einzelnen Eigentumswohnungen; und zwar konkret physisch: Was beim Stockwerkeigentum im gemeinschaftlichen Eigentum steht (tragende Elemente, Infrastruktur, Dach etc.), wird beim kleinen Wohnungseigentum gleichsam herrenlos. Nach der oben geschilderten Zielsetzung soll der Wohnungseigentümer gerade *nicht* an diesen Teilen eigentumsmäßig beteiligt sein; beziehungsweise anders gewendet: Diese Teile stehen zwar nicht in der Sondernutzung eines Einzelnen, sondern in der *Nutzung* aller Wohnungseigentümer, doch werden sie deswegen nicht auch von diesen gemeinschaftlich *gehalten*. Im folgenden wird deshalb unterschieden:

- „Gemeinschaftlich“ sind die tragenden Elemente, die Infrastruktureinrichtungen, das Dach, der Boden²⁹ insoweit, als sie im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer steht.
- „Allgemein“ sind dieselben Teile insoweit, als sie nicht individuell genutzt werden. Mit anderen Worten, „allgemein“ ist der weitere Begriff, das heisst die exemplikativ aufgelisteten Teile (tragende Elemente etc.) sind *stets* allgemein, jedoch nur bei entsprechenden Eigentumsverhältnissen auch gemeinschaftlich.

27 Dies hier nicht verstanden im Sinn des planungsrechtlichen Terminus der "Mehrwertabschöpfung" durch das Gemeinwesen, sondern als "Abgabe" in privatrechtlicher Konstellation, wie etwa beim Baurecht, wenn die Heimfallentschädigung gemäss Art. 779g ZGB gekürzt wird.

28 Siehe oben Ziffer 2.1.2 und unten Ziffer 6.2.

29 Sofern keine Baurechtskonstellation vorliegt, siehe oben Ziffer 1.2.3.

Hierin liegt die *Besonderheit* des in dieser Studie postulierten kleinen Wohnungseigentums. Die grundsätzliche Änderung gegenüber traditionellen Eigentumsstrukturen liegt nicht nur darin, dass das Eigentumsobjekt auf die einzelne Wohnung als solche reduziert wird; sondern dass der Rest als „neues“, seinerseits eigenständiges Eigentumsobjekt ausgeschieden wird; dass er eben gar nicht mehr bloss „Rest von etwas“, nicht Bestand-Teil von etwas ist (dazu einlässlich unten Ziffer 3.2.2), sondern seinerseits „etwas“. Bildlich ausgedrückt: Bei der Immobilie als riesige Kommode werden nicht bloss die einzelnen (zwar fest verschraubten) Schubladen zu eigenständigen Eigentumsobjekten, sondern ebenso die (leere) Kommode als solche.

2.2.3 Die Beziehung zwischen der Wohnung und den allgemeinen Teilen

Neben die Wohnungseigentümer, die sich in nachbarrechtlicher Beziehung horizontal und vertikal gegenüberstehen³⁰, tritt nun also noch ein weiterer Eigentümer hinzu. Auch er präsentiert sich insofern als Nachbar, als sehr „naher“ sogar, als sein Objekt besonders eng mit denjenigen der Wohnungseigentümer in Berührung kommt. Allerdings ist seine Nachbarschaftsbeziehung gerade deshalb spezieller Art. Er ist nicht bloss räumlich in der Nähe des Wohnungseigentümers; vielmehr bietet er ihm etwas, worauf dieser notwendigerweise angewiesen ist:

- er fundiert ihn mit dem Untergrund³¹;
- er stützt ihn mit tragenden Elementen;
- er schützt ihn mit dem Dach;
- er lässt ihn zu seiner eigenen Wohnung gelangen über das Treppenhaus oder den Lift;
- etc.

Diese „asymmetrischen“ Funktionen lassen sich rechtlich nicht auf eine reine Nachbarschaftsbeziehung im Sinn des Sachenrechts reduzieren, obwohl auch dort entsprechende Aspekte nicht unbekannt sind (Notwegrecht, Wasserleitungsrechte etc.). Angesichts der Sach- und/oder Dienstleistungsfunktion der allgemeinen Teile scheinen Gesichtspunkte auf, die eher an Vertragsleistungen erinnern.

³⁰ Meier-Hayoz/Rey, Art. 712a ZGB N. 74 ff.

³¹ Sofern keine Baurechtskonstellation vorliegt, oben Ziffer 1.2.3.

Allerdings fehlt es an einem für den Vertrag typischen Aspekt: Der Vertrag versteht sich wesensmässig als freie Übereinkunft zwischen beliebigen Personen, die genau gleich auch zu einer anderen Person entstehen könnte, die deshalb auch nie auf ewig, sondern höchstens auf eine gewisse Zeit statuiert werden kann³². Diese Typizität passt nun aber nicht restlos zur Beziehung zwischen dem Eigentümer der Wohnung und jenem der allgemeinen Teile. Hier sind die Parteien nicht bloss durch eine vertragliche Übereinkunft, sondern auch physisch über die fest zusammengebauten Eigentumsobjekte miteinander verbunden. Es liegt eine Kombination von Sach- und Vertragsbeziehung vor, wie sie im Kontext sogenannter „real-obligatorischer“ Verhältnisse vorkommt. Jedenfalls erweist sich diese Schnittstelle als sensibler Regelungsbereich, dem bei der Definition eines kleinen Wohnungseigentums besondere Aufmerksamkeit zu schenken ist³³.

2.3 Wirtschaftliche Gesichtspunkte

2.3.1 Aufteilung Eigentum - Miete

Der wirtschaftliche und hier klar zentrale Grund, weshalb „kleines“ Eigentum das Wohneigentum fördern soll, liegt darin: Das Eigentumsobjekt als solches ist kleiner, also ist der Kaufpreis tiefer³⁴; und da das Eigentumsobjekt als solches für Fremdkapital verpfändet werden kann, reduziert sich das erforderliche Eigenkapital entsprechend. Es dürfte realistisch sein, von einem Verhältnis von je 50 % für die allgemeinen Teile einerseits und die Wohnungen andererseits auszugehen³⁵.

Dies bedeutet natürlich nicht, dass die allgemeinen Teile - also die tragenden Elemente, die Infrastruktur, das Dach etc.³⁶ - unentgeltlich zur Verfügung stehen. Selbstverständlich hat der Wohnungseigentümer im Rahmen des erwähnten „real-obligatorischen“ Verhältnisses³⁷ für die Benützung all

32 Wobei das Gesetz keine allgemeine fixe Maximaldauer vorsieht, vgl. auch unten Ziffer 4.1.

33 Näheres dazu unten Ziffer 7.2.3.

34 Oben Ziffer 1.1.2.

35 Dies in der Annahme, dass die Wohnung als solche nicht nur die individuell genutzten baulichen Einrichtungen (Geräte, Innenverputz etc.) umfasst, sondern auch einen Anteil des im Bodenwert sich niederschlagenden "Raum"-Werts.

36 Oben Ziffer 2.2.2.

37 Vorstehend Ziffer 2.2.3, unten 7.2.3.

dieser Dienst- und Sachleistungen ein Entgelt zu entrichten. Insofern fallen also auch beim kleinen Eigentum die anteilmässigen Kosten der „allgemeinen“ Immobilienteile an. Entscheidend ist nun aber, dass diese letztgenannten Kosten nicht als *Kaufpreis* zu decken sind, und dass damit der entsprechende Minimalanteil an *Eigenkapital* entfällt. Die entsprechende *Kapitalinvestition* wird vom Eigentümer der allgemeinen Teile erbracht. Der Wohnungseigentümer hat demgegenüber ein laufendes Entgelt zu entrichten, vergleichbar mit einem Baurechts- oder mit einem Mietzins.

Mit anderen Worten: Der Inhaber des kleinen Wohnungseigentums hat für alle von ihm benützten Teile zu bezahlen, nicht nur für die Wohnung als solche, sondern auch für die bauliche und sonstige Beanspruchung der gesamten Immobilie. Insofern unterscheidet er sich nicht vom Mieter. Im Gegensatz zu diesem erhält er nun aber eigentums-mässigen Schutz, Stabilität, Entscheidungsfreiheit etc., bezogen allerdings bloss auf einen Teil, nämlich die Wohnung als solche. Mit Bezug auf den Rest bleibt er gleichsam Mieter³⁸. Den *Vorteil* der Eigentümerstellung hat er also bloss teilweise. Genau gleich trifft ihn aber nur teilweise der *Nachteil* der Eigentümerstellung, nämlich der entsprechende Eigenkapitalbedarf zum Erwerb. Und ebenso treffen ihn die Nachteile der Miete nur teilweise³⁹.

2.3.2 Interessierte Personen

Mit Bezug auf die involvierten Personen und ihre wirtschaftlichen Motivationen bedeutet dies folgendes:

- Der Bewohner setzt Kapital ein, um eine Wohnung zu bewohnen; und zwar in eigentums-mässiger Weise. Zum Interessentenkreis werden also weite Kreise der urbanen Bewohnerschaft gehören, soweit sie über einen Eigenkapitalbetrag von rund 15 - 20 % des Werts der Wohnung also solcher verfügen⁴⁰.
- Der Eigentümer der allgemeinen Teile setzt Kapital als Vermögensanlage ein; er benützt sein Eigentum nicht als Sache, sondern als wirtschaftlichen Wert, er ist in diesem Sinn „Investor“. Dies wird auch den Interessentenkreis bestimmen: In Betracht kommen die selben Einheiten, welche bis anhin als Immobilieninvestoren und -vermieter auftraten, also insbesondere institutionelle Anleger, Immobilienunternehmungen, eventuell das Gemeinwesen⁴¹. Für diese dürfte das neue Konzept aus demselben

38 Wenn auch nicht im Sinn des Mietvertrags gemäss OR 253 ff., unten Ziffer 7.4.3.

39 Wobei der Nachteil der Kündbarkeit gar vollständig entfällt, siehe unten Ziffer 7.2.4.

40 Dies in der Annahme eines verfügbaren Fremdkapitals von 80 - 85 %.

41 Zwar weniger im Sinn der dezentralen Eigentumsförderung, siehe oben Ziffer 1.2.

Grund der "Leichtigkeit" der Objekte attraktiv sein; zwar nicht weil sich der institutionelle Anleger das schwere Volleigentum an einer Liegenschaft an sich nicht leisten könnte, sondern weil er pro Objekt zu viele Mittel binden muss. Mit anderen Worten, die bei der Immobilieninvestition typischerweise problematische Mittel- und damit Risikoballung wird beim kleinen Eigentum vermindert.

- Auch was die zuständigkeitsmässige Trennung zwischen der Wohnung einerseits und den allgemeinen Teilen andererseits betrifft⁴², dürfte sich für die institutionellen Anleger eine Attraktivitätssteigerung ergeben. Ihre Verwaltungs-, Unterhalts-, Erneuerungs- etc. Verantwortung greift nicht in jene Teile hinein, bei denen die einzelnen Wohnungseigentümer am intimsten involviert sind; vielmehr beschränkt sie sich auf jene allgemeinen Teile, welche weniger intensiv und weniger spezifisch genutzt werden.

2.4 Rechtliche Einordnung

Dass die heutige Rechtsordnung das kleine Wohnungseigentum nicht kennt⁴³, liegt nicht bloss darin, dass der Bedarf bis anhin nicht gegeben war, man deshalb nicht auf die Idee kam, und dies nun eben nachzuholen wäre. Vielmehr sind wesentliche Strukturen der Sachenrechtsdogmatik tangiert: Dass die „allgemeinen Teile“ der Immobilie im geltenden Recht des Stockwerkeigentums *zwingend* der Gesamtheit der Wohnungseigentümer gemeinschaftlich gehören müssen, dass also die *funktionale* Beziehung zu den Bewohnern *zwingend* eine *personale* Identität nach sich zieht (Art. 712b Abs. 2 ZGB), dass sich an einem Gebäudeteil kein Baurecht begründen lässt (Art. 675 Abs. 2 ZGB), liegt in Wesensmerkmalen der rechtlichen „Sache“ überhaupt begründet.

Aus diesem Grund sind im folgenden Abschnitt (Ziffer 3) diese Grundsätze des schweizerischen Eigentums darzustellen; und zwar insbesondere in ihrem Bezug zum Gegenstand „Sache“.

42 Siehe oben Ziffer 1.2.3. Abs. 2.

43 Oben Ziffer 1.2.

Das Eigentumsrecht und die Sache

3.1 Denkbare Objekte des Eigentums

Ausgehend von den obigen Definitionen, wonach Eigentum eine absolute Zuständigkeitsbeziehung mit spezifischen Wesensmerkmalen (Ewigkeit, Unentziehbarkeit, Verwendungs- und Verfügungsfreiheit, Gewinn- und Verlustimmanenz) darstellt⁴⁴, lassen sich verschiedenste Anwendungs-„Gegenstände“ denken:

- Körperliche Sachen, seien sie mobil oder immobil.
- Geistige, namentlich sogenannte Immaterialgüter, etwa Erfindungen, Werke der Literatur und Kunst, Marken, Muster und Modelle, Patente⁴⁵.
- Persönlichkeitselemente, etwa menschen- oder verfassungsmässige Grundrechte⁴⁶.
- Rechte generell, also etwa ein Recht aus einem Vertrag. Es richtet sich zwar *inhaltlich* als personengerichteter Anspruch gegen einen Vertragspartner⁴⁷, steht als solches dem Berechtigten aber unentziehbar, eben eigentumsässig zu⁴⁸.

44 Ziffer 2.1.

45 In der Schweiz bekanntlich geregelt durch die entsprechenden Bundesgesetze (z.B. SR 232.14, 232.12, 231.1), vgl. Meier-Hayoz, Systematischer Teil N. 231 ff.

46 Dies kann sich auch in privatrechtlichen Schutzbestimmungen niederschlagen, z.B. Art. 27 ff. ZGB.

47 Unten Ziffer 4.1.

48 Meier-Hayoz, Systematischer Teil, N. 229 f.

- Handlungsweisen als Eigentumsgegenstände in dem Sinn, dass beispielsweise die Ausübung eines Berufs, einer Freizeitbeschäftigung, einer Lebensentscheidung der betreffenden Person unentziehbar zusteht.

Merkwürdigerweise fasst unsere Rechtsordnung - und nicht nur sie⁴⁹ - den Eigentumsbegriff nicht derart weit; im Gegenteil: Sie reduziert ihn sehr restriktiv auf die erstgenannte Kategorie der körperlichen Sachen. Dies bedeutet nicht, dass die übrigen (und verschiedene weitere) Eigentumsgegenstände ohne rechtliche Relevanz wären. Sie finden durchaus Beachtung, etwa in Spezialgesetzen betreffend Patente, Urheberrechte, Muster und Modelle etc., im Kontext mit verfassungsmässigen Rechten oder zivilrechtlich im Rahmen der Bestimmungen über die Handlungsfähigkeit, den Persönlichkeitsschutz etc. Was jedoch fehlt, ist ein allgemeiner Teil *des* Eigentums schlechthin⁵⁰.

Mit Bezug auf das hier interessierende Wohnungseigentum bedeutet dies, dass die Rechtsordnung das Thema bloss als solche des körperlichen Gegenstandes, eben als *sachenrechtliche* Grösse erfasst. Dies in Frage zu stellen, ist nicht Absicht des vorliegenden Berichts. Die Grundsätzlichkeit der Fragestellung, namentlich die Lokalisierung im Umfeld zentraler verfassungsmässiger und damit gesellschaftsorganisatorischer Fragen, legt es nahe, pragmatisch innerhalb des sachenrechtlichen Eigentums zu bleiben. Mit anderen Worten, das in der vorliegenden Studie entwickelte kleine Wohnungseigentum bewegt sich innerhalb der Dogmatik des Eigentums als körperlicher Sache.

Diese Eingrenzung bedeutet nicht bloss theoretische Einordnung in einen weiteren Zusammenhang. Sie wirkt sich durchaus konkret aus: Die Problemstellung des kleinen Eigentums könnte nämlich theoretisch noch grundsätzlicher ansetzen, indem sie unterscheidet zwischen

- Sacheigentum einerseits, umfassend gleichsam die Hardware der Immobilie (die tragenden Elemente, Infrastruktur etc.), welche dann nicht ins Eigentum der Wohnungsbenutzer, sondern des Anlageinvestors zu stehen kommt.

49 Hinweise auf andere Rechtsordnungen z.B. bei Heller, 661 mit Verweisen.

50 Anders in dieser Hinsicht die Tradition des Common Law, welche "Property" viel umfassender versteht, Singer, 1173 ff. im Kontext "Property and Sovereignty".

- *Raumeigentum* andererseits, umfassend im wesentlichen die Software des *Wohnungsraums* als solchen. Dies ist ja vom Gegenstand her der Hauptteil des kleinen Wohnungseigentums. Zwar gehören die Gerätschaften, der Innenverputz, die Tapeten etc. als körperliche Gegenstände ebenfalls dazu, doch dürften diese wertmässig eher im Hintergrund stehen.

Ein solcher Problemzugang würde geradezu auf einen Paradigmawechsel hinauslaufen. Er sei als solcher keineswegs tabuisiert⁵¹, doch im Rahmen der vorliegenden Studie nicht weiter verfolgt.

3.2 Eingrenzung auf körperliche Objekte

3.2.1 Körperlichkeit als naturwissenschaftliches Kriterium

Die erwähnte Eingrenzung des privatrechtlichen Eigentums auf körperliche Gegenstände versteht sich zunächst als naturwissenschaftliches Kriterium: Die Sache ist demnach im wesentlichen, was sich als fester, flüssiger oder gasförmiger Körper präsentiert nach den entsprechenden chemischen und physikalischen Definitionen. Konsequenterweise fallen hierunter *nicht* „Objekte“ wie Ideen, Handlungsweisen etc.

Diese Kriterien sind nicht so klar, wie sie zunächst erscheinen. Denn die Naturwissenschaft selbst stösst mehr und mehr an fließende Grenzübergänge, etwa bei der Einordnung von Energie. Entsprechend ist auch beim Recht nicht restlos klar, ob Energie Gegenstand von Sacheigentum sein kann⁵². Dies ist weniger ein Problem des Sachenrechts als ein solches der Naturwissenschaft, wenn nicht gar der Unterscheidung in Natur- und Geisteswissenschaft überhaupt⁵³.

Bezogen auf das Thema Wohnungseigentum ergeben sich daraus zunächst keine besonderen Schwierigkeiten: Soweit Sachaspekte tangiert sind, geht es allemal um *eindeutig* körperliche Gegenstände, um Hardware gleichsam: Baugrundstück, tragende Mauern, Dach, Inneneinrichtungen, Leitungen etc.

51 Vgl. z.B. Dürr, Wohnen und Eigentum im urbanen Umfeld, ZGBR 1997, 217 ff., v.a. 231 f.

52 Meier-Hayoz, Systematischer Teil 223 ff., Steinauer I, 26.

53 Schreiber Hans-Ludwig, Jurisprudenz auf dem Wege zum Recht – von den Möglichkeiten und Grenzen der Rechtswissenschaft, in: Einheit der Wissenschaft, Opladen 1993, 81 ff.

3.2.2 Das Akzessions- und das Bestandteilsprinzip

Die Problematik liegt nun aber darin, dass die gesamte *Rechts*-Beziehung ausschliesslich an dieser Hardware anknüpft, in eine *Sach*-Beziehung hineingepresst wird; die mit dem Sachbezug zusammenhängenden Rechte nicht als solche Eigentumsobjekte sind, sondern allemal nur Anhängsel zur Sache - eine gleichsam eindimensionale, jedenfalls äusserst einfach handhabbare Rechtsstruktur, die aber andererseits auch interessante Differenzierungen erschwert wenn nicht verunmöglicht:

- Der dreidimensional definierte Raum als solcher kann nicht Eigentumsobjekt sein; sei dies nun die von der Grundparzelle nach oben ragende „Luft“säule und der nach unten sich erstreckende Erdausschnitt⁵⁴, sei es das präziser und kleiner definierte Volumen einer einzelnen Wohnung. Zwar gehört das Recht, diese Räume eigentumsässig zu benutzen und hierin eigentumsässig geschützt zu sein, durchaus zur Position des Immobiliareigentümers, doch stets nur als Software-Anhängsel zur Hardware der Grundparzelle beziehungsweise (im Fall der Baurechtsliegenschaft⁵⁵) zur Hardware des Sacheigentumsanteils am Gesamtgebäude. Das Recht zur Benutzung eines Raums kann deshalb nicht für sich allein eigentumsässig erworben oder veräussert werden.
- Sowenig sich der Raum als solcher gegenüber dem "zugehörigen" Gebäude als eigenständiges Eigentumsobjekt ausscheiden lässt, sowenig auch einzelne Teile desselben Gebäudes: Die zwingende Verknüpfung zwischen Eigentum an der Bodenparzelle und entsprechender Raumbenützung kann nicht dadurch unterlaufen werden, dass das Gebäude als solches (nicht aber der Boden) verkauft wird, womit der Erwerber ein eigenständiges Eigentumsobjekt erhielte, an das er das entsprechende Raumbenützungsrecht knüpfen könnte. Dies wird vom sogenannten *Akzessionsprinzip* verboten. Im Sinn einer Ausnahme gibt es bekanntlich zwar das Baurecht⁵⁶, bei dem jedoch die Trennung zwischen Boden und Baute bloss vorübergehend (maximal auf hundert Jahre) möglich ist, letztlich also immer wieder aufgehoben werden *muss*.
- Ausser beim eben genannten Baurecht gilt das Prinzip des einheitlichen Sacheigentums rigoros. Insbesondere ist es ausgeschlossen, dass physisch zugeordnete Teile des Gebäudes je unterschiedlichen Eigentümern je allein gehören; dies das sogenannte *Bestandteilsprinzip*.

Zusammenfassend lässt sich feststellen: Die Eingrenzung des Sacheigentums auf körperliche Gegenstände geht in der entsprechenden Rechtsdog-

54 Art. 667 Abs. 1. ZGB.

55 Siehe oben Ziffer 1.2.3; vgl. auch unten Ziffer 6.4.

56 Siehe oben Ziffer 1.2.3, vgl. auch unten Ziffer 6.4.

matik (nicht logisch zwingend, aber *de facto*) einher mit einer ausgeprägten Vereinfachung eben dieser Eigentumsstruktur: Das Sacheigentum deckt alle Eigentumsrechte ab; die Eigentumsrechte umfassen die ganze Sache.

3.2.3 Das Einfachheitsprinzip

Die eben genannte Vereinfachung betrifft nicht bloss die Konstellation zwischen dem Eigentumsrecht einerseits und dem Eigentumsobjekt andererseits (*einheitliches* Recht an *einheitlicher* Sache), sondern ebenso die Beziehung zum betreffenden Subjekt. Dies ist logische Konsequenz aus dem *einheitlichen* Recht; denn dieses kann nur von einem *einheitlichen* Träger wahrgenommen werden⁵⁷. Die geltende Eigentumsordnung kennt also Gesichtspunkte, die man einem „Einfachheitsprinzip“ zuordnen könnte mit den folgenden zentralen Elementen:

- Eigentumsobjekt ist eine ganze körperliche Sache⁵⁸, zum Beispiel eine Liegenschaft.
- Hieran besteht ein einheitliches Eigentum⁵⁹.

Dies steht im Konflikt mit dem hier postulierten kleinen Wohnungseigentum. Mit anderen Worten, dieses scheint mit grundsätzlichen Maximen des Sachenrechts im Widerspruch zu stehen. Doch andererseits zeigt die Rechtsordnung selbst, dass diese Prinzipien nicht derart fundamental sind, dass sich verschiedene Ausnahmen, Nuancierungen und Differenzierungen verbieten würden⁶⁰. Und dies wiederum bedeutet, dass das kleine Wohnungseigentum durchaus nicht allzu quer zur geltenden Rechtsordnung steht.

57 Zur körperschaftlichen Verpoolung der einheitlichen Trägerschaft vgl. unten Ziffer 4.

58 Zur Definition unten Ziffer 3.3.2.

59 Im Sinn der erwähnten Bündelung aller Eigentumsbefugnisse, oben Ziffer 2.1.

60 Nachfolgend Ziffer 3.3.

3.3 Kriterien jenseits der Körperlichkeit

3.3.1 Physische Beherrschbarkeit, praktische Relevanz

Sonne, Mond und Sterne sind nach herrschender Lehre nicht Gegenstand privatrechtlichen Eigentums. Begründet wird dies damit, dass sie sich physisch nicht beherrschen, beeinflussen, handhaben lassen. Die Körperlichkeit dieser Objekte lässt sich zwar nicht bestreiten. Doch fehlt es an jeder *praktischen Relevanz* der Eigentumsposition⁶¹.

Ähnliches scheint bei der im Raum schwebenden Luft einzuleuchten. Entsprechend wird hier dem Grundsatz nach die Tauglichkeit als Eigentumsobjekt abgesprochen: Denn obwohl Luft zweifellos Körperlichkeit besitzt, erweist sich die Eigentumsposition als irrelevant; und zwar spezifisch deshalb, weil das Objekt nicht „erfasst“ werden kann. Konsequenterweise wird der Luft dann Eigentumstauglichkeit zuerkannt, wenn sie konkret ausgeschieden, in Behälter abgefüllt und damit in handhabbare Form gebracht beziehungsweise die Eigentümerposition damit eben relevant gemacht ist⁶².

Ähnliche Gesichtspunkte treten auch bei fließenden Gewässern auf, welche nicht Eigentumsobjekte sein können: Es fehlt weitgehend (wenn auch nicht gänzlich) an der effektiven Handhabbarkeit und damit an der praktischen Relevanz. Und gleich wie bei der Luft: Sobald Wasser in einen Behälter abgefüllt ist, mit ihm also gegenstandsartig manövriert werden kann, ist es als Eigentumsobjekt tauglich⁶³.

Zusammengefasst: Eine körperliche Sache eignet sich erst dann und insoweit als Eigentumsobjekt, als sie relevant ist aus der Sicht des praktischen Umgangs mit ihr.

3.3.2 Funktionale Eigenständigkeit

Sache im Rechtssinn ist nicht ein beliebiges Stück körperliche Natur. Vielmehr bildet die Bedeutung als *eine* Sache eine wichtige Rolle, dies namentlich im Hinblick auf das bereits erörterte "Einfachheitsprinzip"⁶⁴ be-

61 Meier-Hayoz, Systematischer Teil N. 125 ff., Steinauer I, 27.

62 Meier-Hayoz, Systematischer Teil N. 125 ff., Steinauer I, 26 f.

63 Steinauer, Meier-Hayoz, a.a.O.

64 Oben Ziffer 3.2.3.

ziehungsweise auf die Rechtsbündelung mit Bezug auf *eine* Sache⁶⁵. Nur was sich als Einheit verstehen lässt, ist Eigentumsobjekt. Eine Sache ist etwa ein Gemälde, nicht aber dessen Leinwand als solche, nicht dessen Farbe als solche, auch nicht etwa die linke Hälfte des Gemäldes; dies sind bloss (Haupt-, Neben- oder gleichwertige) *Bestandteile* der Sache⁶⁶. Anders, wenn die Farbe von der Leinwand gelöst oder das Bild entzwei geschnitten wird; diesfalls sind die ehemaligen Bestandteile zu rechtlich eigenständigen Sachen geworden.

Eigentumsrelevant ist das Kriterium der Einheit im Hinblick auf die Ausübung eben der Eigentumsposition selbst. *Der* Eigentümer kann nach Belieben die Sache verwenden und über sie verfügen. Wäre sie bloss ein Teil einer funktionalen Einheit (etwa die Leinwand des Gemäldes) und stünde ein anderer Teil (etwa die Farbe) im Eigentum eines andern, so ist die Zerstörung der Sache praktisch unausweichlich (Art. 642 Abs. 2 ZGB). Zwar wäre es denkbar, gleichsam sehr strenge „Nachbarrechts“-Regeln zwischen dem Leinwand- und dem Farbeigentümer dahingehend aufzustellen, dass die Verwendungs- und Verfügungsrechte je stets nur genau gleich ausgeübt werden dürfen; doch würde dies wiederum die Eigentumsfreiheit pervertieren⁶⁷. Mit anderen Worten, die Einheit der Sache richtet sich nach dem Kriterium der *eigentums-funktionalen* Eigenständigkeit.

Das Prinzip der körperlichen Zusammengehörigkeit erfährt nun aber beim Immobiliareigentum eine interessante Differenzierung: Die „Sache“ Erdoberfläche lässt sich in getrennte und eigenständige Eigentumsobjekte parzellieren, was beim Gemälde im Sinn einer „Parzellierung“ etwa in eine linke und eine rechte Hälfte eben nicht möglich ist. Dies ist beim Immobilienrecht nicht etwa systemwidrige Inkonsistenz, sondern Ausfluss der oben erörterten Eigentumsumschreibung nach dem Kriterium der physischen Handhabbarkeit und der praktischen Relevanz⁶⁸:

- Die praktische Relevanz liegt angesichts der wirtschaftlichen Bedeutung parzellenweiser Bodennutzung auf der Hand.

65 Oben Ziffer 2.1.2.

66 Meier-Hayoz, Systematischer Teil, N. 189 ff.; Art. 646 ZGB.

67 Heller, 667, spricht von "Anticommons property".

68 Ziffer 3.3.1.

- Was die Handhabbarkeit anbelangt, so lässt sie sich mit Grenzsteinen, Markierungen, Plänen bewerkstelligen; und die letzten „Unebenheiten“ können über Nachbarrechts-Regeln aufgefangen werden⁶⁹. Die bei beweglichen Sachen immanente Gefahr, dass ein Teil-Eigentümer seine Teil-Sache wegnehmen und damit das Ganze zerstören könnte, entfällt bei der Immobilienparzelle naturgemäss⁷⁰.

Zusammengefasst: Nur eine *funktional einheitliche* Sache kann Eigentumsobjekt sein. Im allgemeinen bedeutet dies, dass bei körperlich zusammengehörigem nicht physisch lokalisierte Bereiche zu eigenen Eigentumsobjekten ausgestaltet werden können. Jedoch beim Spezialfall der Immobilie ist dem Kriterium der funktionalen Einheitlichkeit genüge getan, sofern das Teilstück seinerseits immobil ist und die Abgrenzung klar definiert wird; Reibungsverluste an der Grenze sind mit nachbarrechtlichen Mechanismen aufzufangen, stehen einer Eigentumsgrenze zwischen Teilen einer Immobilie aber nicht grundsätzlich entgegen.

3.3.3 Konvention, Tabu

Anerkanntermassen sind Menschen als solche nicht Eigentumsobjekte; dies im Unterschied etwa zu Tieren und Pflanzen. Ähnliches gilt für gewisse „heilige“ Sachen. Hier ist also wiederum nicht Körperlichkeit das Kriterium, sondern Sitte, Konvention oder Tabu⁷¹.

Im selben Zusammenhang ist die Ausnahme von öffentlichen Sachen aus der Privateigentumseignung zu erwähnen. Auch dies hat nichts mit Körperlichkeit, sondern mit ideellen Strukturen zu tun⁷².

Zusammengefasst: Eine körperliche Sache eignet sich erst dann und insoweit als Eigentumsobjekt, als die Rechtsordnung sie als solches ausgestalten *will*; spezifischer: als man im Sinn eines rechtspolitischen Entscheids die mit der Eigentümerstellung verbundenen Rechte und Pflichten in absoluter Weise bei den betreffenden Privatpersonen plazieren *will*.

69 Nachbarrecht, Emmissionsschutz ist nicht eine wesensmässige Beeinträchtigung des Eigentums, siehe oben Ziff. 2.1.2.

70 Höchstens in topografisch speziell gelagerten Ausnahmefällen können solche Gefahren entstehen, vgl. Art. 685 Abs. 1 ZGB.

71 Meier-Hayoz, Systematischer Teil, N. 130 ff., Steinauer I, 27.

72 Steinauer I, 28 f.; Meier-Hayoz, Systematischer Teil, N. 201 ff.; Simonius/Sutter, I, 122 ff.

3.4 Umsetzung auf kleines Wohnungseigentum

3.4.1 Im Allgemeinen

Allgemein gefasst, bestätigen die vorstehenden Ausführungen das in Systemen, namentlich auch in Rechtssystemen bekannte Phänomen⁷³, dass sich Definitionen, Begriffe, Institutionen in zirkulärer Weise von ihrem Zweck her umschreiben und begründen:

- Mit Bezug auf die eigentumsrechtliche Definition von „Sache“: Das Eigentumsobjekt „Sache“ ist das, was Eigentumsrechten zugänglich ist, ohne als Sache wiederum in Frage gestellt zu werden.
- Beziehungsweise aus der Sicht des Eigentums: Das Eigentum erfasst solche Sachen, deren Unterstellung unter dieses Recht nicht zu einer Infragestellung des Eigentums führt.
- Fazit: Soweit die Sache und das Eigentum *gegenseitig* kompatibel sind, spricht nichts gegen die rechtliche Zulässigkeit.

Noch konkreter umgesetzt auf das kleine Wohnungseigentum im Sinn dieser Studie und unter Zusammenfassung der in Ziffer 3.3 erzielten Erkenntnisse, lässt sich feststellen:

- Die Wohnung als solche steht fraglos in einer handfesten physischen Beziehung zu ihrem Bewohner, und zwar spezifisch in Abgrenzung zu dem, was jenseits der Wohnung als solcher liegt, also namentlich zu den tragenden Wänden, der Erschliessung, dem Dach etc. In vertrauten Rechtsstrukturen wird diese Abgrenzung etwa sichtbar durch unterschiedliche Entscheidungszuständigkeiten: Hier der Mieter oder der Stockwerkeigentümer, dort der Vermieter beziehungsweise die Stockwerkeigentümergeinschaft oder der beauftragte Verwalter.⁷⁴ Und eben in diesem konkreten Sachbezug liegt auch die entsprechende Relevanz.
- Die funktionale Eigenständigkeit sodann liegt bei der Wohnung als solcher auf der Hand. Und was die Abgrenzung gegenüber den anderen Immobilienanteilen anbelangt, so sind die erörterten Kriterien erfüllt: die Wohnung ist eine Immobilie; die Abgrenzung gegenüber den gemein-

73 Dies auch als generell-wissenschaftliche Erkenntnis, statt vieler Dür, Zürcher Kommentar, Zürich 1998, Vorbemerkungen Art. 1 und 4 ZGB, N. 187 ff. mit Verweisen.

74 Der Mieter kann im Innern seiner Wohnung selbst entscheiden, wie ordentlich oder sauber es sein soll (solange das Objekt nicht leidet); der Stockwerkeigentümer kann innen sogar umbauen (Art. 712a Abs. 1 ZGB); im gemeinschaftlichen Teil ist dagegen der Wille des Vermieters bzw. der *Gemeinschaft* der Eigentümer massgebend (dazu nochmals unten Ziffer 3.4.2).

schaftlichen Teilen lässt sich definieren und markieren⁷⁵; Friktionsanfälligkeiten im Grenzbereich sollten sich nachbarrechtlich bewältigen lassen⁷⁶. Näheres zur funktionalen Komponente nochmals nachstehend Ziffer 3.4.2.

- Und schliesslich: Ein Tabu gegen eine Ausgliederung der Wohnung beziehungsweise der gemeinschaftlichen Teile je zu eigenständigen Rechtsobjekten würde nicht einleuchten⁷⁷. Immerhin dürfte das *konventionelle* Denken über Rechtsstrukturen mehrerer Beteiligten an einer Immobilie sehr stark in Richtung zwingende Vergemeinschaftung der allgemeinen Gebäudeteile tendieren. Doch andererseits sollte das kleine Wohnungseigentum kaum stärkere Konventionsabweichungen bedingen als etwa das Baurecht oder das Stockwerkeigentum.

Kleines Eigentum erweist sich also nicht als Fremdkörper im System des Sachenrechts. Seine Einfügung bedingt zwar einige Differenzierungen und teilweise Weiterentwicklungen, nicht jedoch einen Paradigmawechsel⁷⁸.

3.4.2 Insbesondere die funktionale Einheit

Wie oben ausgeführt, strebt die Eigentumsbeziehung stets in Richtung Einfachheit: An *einer* Sache ist *eine* Person beteiligt, und zwar mit *allen* Eigentumsrechten. Hievon ausgehend erscheint die Beteiligung mehrere Eigentümer an der selben Liegenschaft als irregulärer Zustand; so jedenfalls die herkömmliche Optik⁷⁹. Und genau deshalb lässt das geltende Recht kein separates Objekt Wohnung zu, sondern bloss das umfassende Eigentum an der Gesamtliegenschaft, welche denn auch konsequenterweise im Fall des Stockwerkeigentums nur *einer* Trägerschaft gehört, nämlich der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft.

Das Prekäre, ja Widersprüchliche dieser "Gemeinschafts-Einheit" liegt auf der Hand: Indem man die Mehrzahl der Wohnungseigentümer "Gemeinschaft" nennt, wird sie noch lange nicht zur Einheit. Bezeichnenderweise ist die Stockwerkeigentümergemeinschaft denn auch keine juristische Person⁸⁰, auch nicht Personengesellschaft etwa im Sinn einer einfachen Ge-

75 Oben Ziffer 3.3.2. Die Abgrenzung ist vertraut: Sie entspricht jener des Sonderrechts beim Stockwerkeigentum.

76 Gleich wie beim Stockwerkeigentum, Meier-Hayoz/Rey, Art. 712a ZGB, N. 74 ff.

77 Oben Ziffer 3.3.3.

78 Anders als zum Beispiel eine Unterscheidung in Sach- versus Raumeigentum, oben Ziffer 3.1 a.E.; Dürr, ZBGR, 231 ff.

79 Siehe oben Ziffer 3.2.3.

80 Im Gegensatz etwa zur Mieter-AG, welche rechtshistorisch als Vorform des Stockwerk-eigentums galt; vgl. unten Ziffer 6.6.3.

sellschaft. Vielmehr ist sie sogenanntes Miteigentum, bei dem die *Einheits-* Gesichtspunkte eher im Hintergrund stehen. Mit anderen Worten, die Aufrechterhaltung des Einfachheitsprinzips dadurch, dass man von einer Eigentümer-*Gemeinschaft* spricht, ist eher vordergründig. Faktisch, das heisst punkto effektiver Nutzung, punkto Entscheidungszuständigkeit etc., herrscht nicht "Gemeinschafts-Einheit" gemäss rechtlicher Dogmatik, sondern folgendes:

- Bei der individuellen Wohnung herrscht über den Mechanismus des Sonderrechts faktisch Einzelzuständigkeit: Der einzelne Wohnungseigentümer nutzt seine Wohnung ausschliesslich, entscheidet allein, trägt allen Nutzen und alles Risiko. Mit anderen Worten, der Gemeinschaftlichkeitsaspekt entfällt vollständig; das Regime ist eigentumstypisch im oben definierten Sinn⁸¹.
- Bei den allgemeinen Gebäudeteilen dagegen entfallen die Einheitsgesichtspunkte weitgehend, insbesondere die effektive Nutzung wird durch *alle* Mitglieder wahrgenommen; alle benützen die Erschliessung, alle werden vom Dach geschützt etc. auch Beschlüsse über Aufwendungen werden gemeinschaftlich gefasst. Mit anderen Worten: Das faktische Regime ist gemeinschaftlich, und damit eigentumsatypisch⁸².

Auffällig ist nun, dass just dieses eigentums-*atypische* Regime beim geltenden Stockwerk zwingend vorgeschrieben ist: Und dies letztlich einzig um jene rechtsdogmatisch sakrosankte "Gemeinschafts-Einheit" mit Bezug auf die Gesamtliegenschaft aufrecht zu erhalten⁸³. Unbefriedigend ist dies namentlich deshalb, weil das Gemeinschafts-Regime nicht bloss eigentumsatypisch, sondern vor allem auch eigentums-ungeeignet ist⁸⁴. Konsequenter wäre es, auch die allgemeinen Teile der Liegenschaft in eine eigentums-geeignete Form, also in ein Einheitsregime zu führen, das heisst die Eigentumsrechte sollten nur einer Person zustehen; *also gerade nicht den mehreren Wohnungseigentümern*. Mit anderen Worten, diese sollten ihre Benützungsrechte nicht als Eigentümer, sondern als Mieter wahrnehmen⁸⁵.

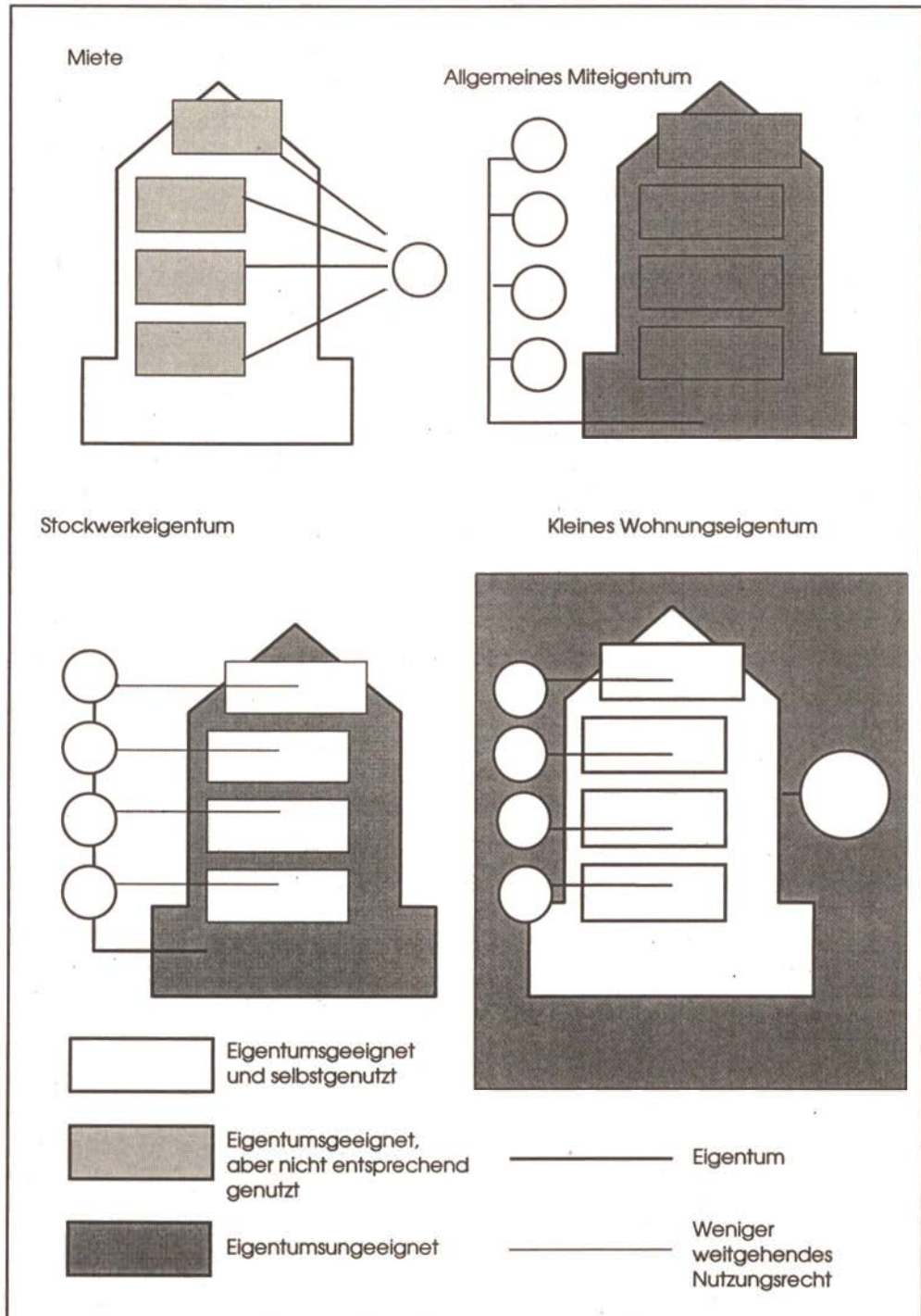
81 Ziffer 2.1.

82 Die Bündelung aller Eigentümerbefugnisse ist nicht erfüllt, siehe oben Ziffer 2.1.2.

83 Art. 712b, Abs. 2 ZGB.

84 Genauer: Mietrechtsähnlich, siehe unten Ziffer 7.2.3 und 7.2.4.

85 So etwa, wenn man wirtschaftlich nachteilige Auswirkungen einer Rechtszersplitterung auf mehrere Personen in Betracht nimmt, Heller, 667 ff.



Aus dieser Grafik wird die folgende Gegenüberstellung sichtbar:

- Beim Alleineigentümer an einer Liegenschaft, also bei der reinen Vermietung, untersteht die gesamte Liegenschaft einem eigentums-geeigneten Regime; die Wohnung als solche jedoch nicht vorbehaltlos. Denn Eigentümer ist zwar nun *eine* Person, jedoch nicht der Benützer. Der Eigentumsgrad erweist sich insofern als leicht vermindert⁸⁶.
- Allgemeines Miteigentum an einer Liegenschaft ohne objektmässige Zuweisung von Individualrechten erweist sich als eigentums-ungeeignetes Regime, weshalb es von Gesetzes wegen auch von jedem Beteiligten nach 30 Jahren aufgelöst werden kann⁸⁷.
- Beim Stockwerkeigentum unterstehen die Wohnungen einer eigentums-geeigneten, die allgemeinen Teile einem ungeeigneten Regime.
- Beim kleinen Wohnungseigentum schliesslich wird die ganze Liegenschaft wiederum eigentums-geeignet strukturiert, allerdings mit je unterschiedlichen Eigentümern.

86 Denn der Eigentümer macht vom Recht der Sachverwendung im Sinn der Selbstnutzung (oben Ziffer 2.1.1) nicht Gebrauch.

87 Art. 650 ZGB, unten Ziffer 6.6.2.

Personenbezogene Strukturen

4.1 Ergänzung zu den sachbezogenen Strukturen

Das in Ziffern 2.1 und 3 erörterte System absoluter Rechte, insbesondere der absoluten Eigentumsrechte an Sachen, bildet vom Ansatz her so etwas wie die konstitutionelle Basis einer dezentralen Gesellschaftsordnung; zumindest jener Ordnungsebene, die man schon "Privatrechtsgesellschaft" genannt hat⁸⁸. Nicht zuletzt deshalb ist ihr die genannte rigorose Einfachheit (eine Sache - ein Eigentümer) und die Absolutheit dieser Eigentumsrechte eigen, welche zentralistische Abhängigkeiten verhindert sollte⁸⁹. Doch andererseits kann dies auch wünschenswerte Differenzierungen verhindern⁹⁰.

Dies bedeutet nun aber nicht, dass das Privatrecht hierfür *keine* Lösungen anbieten würde. Vielmehr stellt es im Gegensatz zu den *sachbezogenen* zusätzlich *personenbezogene* Rechtsbeziehungen zur Verfügung, welche gleichsam die Feinjustierung ermöglichen sollen. Sie gewähren den Inhabern von absoluten Sach-Eigentumsrechten die Möglichkeit, mit anderen Personen in nuanciertere Beziehungen zu treten, namentlich durch:

88 Prägnant z.B. Franz Böhm, Privatrechtsgesellschaft und Marktwirtschaft, Ordo, Jahrbuch für die Ordnung von Wirtschaft und Gesellschaft, 1966, 75 ff.

89 Etwa im Sinn eines feudalistischen Ober- bzw. Untereigentums. Vgl. Helmut Coing, Wilhelm Walter (Hrsg.), die rechtliche und wirtschaftliche Entwicklung des Grundeigentums und Grundkredits, Wissenschaft und Kodifikation des Privatrechts im 19. Jahrhundert, Band III, Frankfurt am Main 1976, insb. 118 ff.

90 Oben Ziffer 3.2.3.

- Verträge und
- körperschaftliche Strukturen.

Solch personenbezogene, sogenannte "relative" Strukturen sind weniger stabil als jene "absoluten" des Eigentums; insbesondere sind sie nicht auf ewig angelegt⁹¹. Früher oder später wird jedes personenbezogene Rechtsverhältnis wieder in den „Ruhezustand“ der einfachen eigentumsmäßigen Sachbeziehung zurückfallen.

Im Kontext des Wohnungseigentums spielen solch relative Rechtsstrukturen eine wichtige Rolle; dies de lege lata natürlich um so mehr, als das Sach-Eigentumsobjekt Wohnung eben fehlt.

4.2 Reiner Personenbezug: Die Miete

Die relative Rechtsbeziehung par excellence ist die Vertragsbeziehung, bezogen auf die Benützung einer Wohnung: der Mietvertrag. Er bildet gleichsam den Gegenpol zum Liegenschafts-Alleineigentum als absolute Rechtsbeziehung par excellence. In dieser wenig differenzierten Zweiteilung können übereinanderliegende Wohnungen nur gerade auf der Basis von Mietverträgen benutzt werden. Mit anderen Worten, da die Bewohner die einzelnen Wohnungen nicht als Eigentumsobjekte erwerben können, muss gleichsam ein Dritter die Rolle der absoluten Grundzuständigkeit übernehmen und ihnen die Objekte in relativer Rechtsbeziehung zur Verfügung stellen.

Der Nachteil für die Wohnungsbewohner liegt darin, dass die eingangs genannten fünf Merkmale der Eigentümerposition⁹² bei ihm nicht erfüllt sind, da er eben Mieter ist. Der Vermieter dagegen hat die Eigentümerposition inne. Die Tatsache, dass er das Eigentumsobjekt nicht selbst nutzt, sondern den Mietern vertraglich zur Verfügung stellt, beeinträchtigt keines der fünf Eigentumsmerkmale⁹³.

91 Eine allzu lange Bindung würde gegen das Selbstentäusserungsverbot gemäss Art. 27 ZGB verstossen.

92 Vgl. oben Ziffer 2.1.

93 Vgl. Heller, 663 unter Hinweis auf Honoré.

4.3 Kombination von personen- und sachbezogenen Rechten

4.3.1 Insbesondere das Baurecht

Eine Mischform zwischen relativen und absoluten Rechtspositionen, ein sogenannt realobligatorisches Verhältnis⁹⁴, bildet das dauernde und selbständige Baurecht gemäss Art. 675 und 779 ff. ZGB.

- Relative Rechte begründet es insofern, als es auf einem Baurechts-*Vertrag* zwischen dem Boden- und dem Gebäudeeigentümer beruht, welcher die laufenden Vertragsbedingungen festlegt, insbesondere den Baurechtszins.
- Absolute Rechte, ja eine eigentliche Eigentümerposition begründet es insofern, als dem Baurechtsnehmer mit Bezug auf das Gebäude die genannten Eigentumsmerkmale (allerdings mit Nuancen⁹⁵) zustehen; mit einer wesentlichen Einschränkung: die Dauer ist nicht ewig, sondern auf hundert Jahre limitiert⁹⁶.

Diese Limitierung hängt damit zusammen, dass das Baurecht eine Ausnahme vom Akzessionsprinzip⁹⁷ und damit von der rigorosen Einfachheitsregel „eine Sache - ein Eigentümer“ darstellt⁹⁸, insofern nämlich als das Haus und der Boden je als eigene Sache betrachtet werden. Und deshalb soll sich diese "irreguläre" Trennung früher oder später wieder in den einfachen Grundzustand zurückbilden.

4.3.2 Parallele zum kleinen Wohnungseigentum

Kleines Wohnungseigentum liesse sich in die Struktur des Baurechts relativ einfach einordnen: Die Trennung quer durch die Immobilie hindurch würde zwar nicht zwischen Boden und Baute, sondern innerhalb der Baute zwischen den Wohnungen und den tragenden Teilen verlaufen. Doch auch dies könnte auf der Basis eines entsprechenden Vertrags zwischen dem Eigentümer der allgemeinen Teile und jedem Wohneigentümer erfolgen⁹⁹.

94 Simonius/Sutter, Band I, 81 ff.

95 Etwa ist die Art der Benützung bzw. der Zweck des Baurechts in Baurechtsverträgen regelmässig näher umschrieben.

96 Art. 779I ZGB.

97 Vgl. oben Ziffer 3.2.2.

98 Vgl. oben Ziffer 3.2.3.

99 Vgl. oben Ziffer 2.2.3.

Und wollte man auch jenes Einfachheitsprinzip respektieren, wonach diese Trennung nach einer maximalen Laufzeit wieder aufgehoben wird, so liesse sich auch ein solches Wohnungs"eigentum" zum Beispiel auf hundert Jahre limitieren. Dies dürfte übrigens durchaus einem praktischen Bedürfnis entsprechen: Die Baute kann beschädigt, im Wert vermindert, eventuell ganz zerstört werden, womit an die gegenseitigen Beziehungen zwischen den Eigentümern der Wohnungen und jenem der allgemeinen Teile zu grosse Anforderungen gestellt werden könnten. Insofern könnte ein Heimfall wohlthuend wirken¹⁰⁰. - Jedenfalls liesse sich eine solche Parallele von Baurecht zum „Raumrecht“ des kleinen Wohnungseigentums durchaus vorstellen. Punkto Eigentümermerkmale käme der Wohnungseigentümer auf eine ähnlich starke Position zu stehen wie der bereits heute bekannte Baurechtsnehmer. Näheres hiezu unten Ziffer 7, vor allem Ziffer 7.3.1 und Anhang 2.

4.4 Korporative Strukturen

4.4.1 Loslösung vom Sachbezug

Das Wesen der nachstehend erörterten korporativen Strukturen liegt darin, dass sie das Einfachheitsprinzip „eine Sache - ein Eigentümer“ respektieren (Ziffer 3.2.3). Eigentümer im Sinn jener fünf Merkmale (Ziffer 2.1), also namentlich auch als Selbstbenutzer, ist grundsätzlich nur *eine* Person, namentlich

- *die* juristische Person (zum Beispiel eine Genossenschaft oder eine Kapitalgesellschaft),
- *die* Personengesellschaft (zum Beispiel eine einfache Gesellschaft oder eine Kollektivgesellschaft),
- *die* Miteigentümergeinschaft.

Personenrechtlich ist zwar nur bei der erstgenannten Fallgruppe *eine* Person gegeben. Doch mit Bezug auf die hier interessierende Fragestellung muss auch bei den beiden anderen Kategorien von einer einheitlichen Eigentümerschaft ausgegangen werden. Stets ist es *eine* Trägerschaft, die ihrerseits mit Bezug auf die *eine* Sache einheitlich auftritt¹⁰¹. Was von dieser Trägerschaft auf die Sache ausgeht, erfolgt einheitlich und erfasst die Sache als solche.

¹⁰⁰ Vgl. auch unten Ziffer 4.4.4.

¹⁰¹ Zumindest rechtlich; faktisch kann eine solche "Gemeinschafts-Einheit" unter Umständen auch sehr heterogen auftreten, vgl. oben Ziffer 3.4.2.

Hier von Interesse ist nun der Fall, dass sich die korporative Trägerschaft aus mehreren Personen zusammensetzt, was für sie ja auch typisch ist. Dies scheint zunächst dem Prinzip „eine Sache - ein Eigentum“ zu widersprechen. Doch über die korporative Trägerschaft lässt sich eine solche Beteiligung Mehrerer bewerkstelligen, indem sie durch die Trägerschaft *vermittelt* wird. Die Beteiligung wird also zur indirekten. Und dies wiederum ermöglicht es, unterschiedliche Absichten hinsichtlich der Ausübung der Eigentumsrechte auf der Ebene dieser Trägerschaft auszutragen und - gemäss entsprechenden Entscheidungsregeln - zu *einem* Entscheid zu führen. Unterschiedliche Meinungen balgen sich also nicht um die Sache selbst mit der Gefahr, diese auseinanderzureissen; sondern um die *eine* Entscheidung des zuständigen Gremiums, welche alsdann von den bestellten Organen einheitlich auf die Sache umgesetzt wird.

Die Indirektheit dieser Beziehung, gleichsam die Entfernung zwischen dem Beteiligten und der Sache, geht je nach der rechtlichen Ausgestaltung der Trägerschaft unterschiedlich weit:

- Bei der *Aktiengesellschaft* hat der Aktionär typischerweise nur gerade einen Bezug zur Gesellschaft selbst, nicht aber in irgendeiner Weise auf die Sache als solche. Diese kann wiederum nur über einen - bezeichnenderweise eben relativ-obligatorischen - Mietvertrag hergestellt werden. Nicht ausgeschlossen ist immerhin eine Dividende in Form von Wohnrechten am Objekt der AG, womit die Entfernung zwischen Aktionär und „seiner“ Sache etwas verringert wird¹⁰². Bei der GmbH und bei der Genossenschaft gilt ähnliches¹⁰³.
- Auch für die *Kollektivgesellschaft* ist von einer solchen Struktur auszugehen. Allerdings ist hier ein Sachbenützungsrecht typischerweise nicht als Mietvertrag ausgestaltet, sondern unmittelbare Zielsetzung im Rahmen des Gesellschaftsvertrags¹⁰⁴. Etwas näher bei „seiner“ Sache steht der Beteiligte der einfachen Gesellschaft: er ist unter eigenem Namen - zusammen mit seinen Partnern - im Grundbuch eingetragen. Irgendwelche registerliche Verfügungen können also nicht über bestellte Organe der Trägerschaft erfolgen.

102 Betreffend Mieter AG vgl. Kratz, 35 f.; als verbreitetes, auch im Publikum relativ bekanntes Beispiel sei verwiesen auf das "Hapimag/Havag"-Ferienwohnungs-Konzept.

103 Vor allem Wohngenossenschaft, siehe auch unten Ziffer 6.6.3.

104 So typischerweise bei Konsortien, bei denen weniger ein Wohnzweck, sondern die geschäftsmässige Zielsetzung der Gebäudeerstellung im Vordergrund steht.

- Noch näher am Objekt sind die Mitglieder der *Miteigentümergeinschaft*. Hier ist jeder mit einer Wertquote im Grundbuch eingetragen, kann diese auch veräussern¹⁰⁵ und verpfänden. Jedoch kann er physische Teile der Sache nicht aus eigener Kompetenz beeinflussen. Hiefür braucht es die Beschlussfassung der Trägerschaft als solcher. Insofern ist auch die Miteigentümergeinschaft eine einheitliche Eigentumsform¹⁰⁶.

4.4.2 Loslösung vom unmittelbaren Eigentum

Diese *indirekten* Beteiligungsformen Mehrerer lösen zwar praktische Probleme beim Umgang mit der Sache, doch trennen sie den Eigentümer von seiner unmittelbaren Sachbeziehung. Umgesetzt auf die oben erörterten fünf Eigentumsmerkmale lässt sich folgendes feststellen:

- Die **Dauer** der Beteiligung ist nicht ewig, sondern bloss so lange wie die betreffende Trägerschaftsform:

Bei der *Aktiengesellschaft* kann sie sehr lange sein, wenn die AG (typischerweise) auf unbestimmte Dauer angelegt ist, eine (eventuell qualifizierte) Mehrheit für die Auflösung nicht zustande kommt und die (gesetzlich recht hohen) Hürden für eine Auflösungsklage nicht genommen werden können¹⁰⁷. Doch immerhin kann auch sie ein Ende nehmen.

Die *Personengesellschaft* kann je nach Ausgestaltung des Vertrags mehr oder weniger leicht zur Auflösung gekündigt werden. Noch vermehrt gilt dies bei der einfachen Gesellschaft¹⁰⁸.

Die *Miteigentümergeinschaft* schliesslich ist von Gesetzes wegen bloss auf eine relativ kurze Dauer angelegt; dadurch nämlich, dass jeder Miteigentümer nach spätestens dreissig Jahren die Auflösung des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen kann¹⁰⁹.

- Auch der Grad der **Unentziehbarkeit** hängt von der Struktur der Trägerschaft ab:

105 Unter Vorbehalt der Vorkaufsrechte der übrigen Mitglieder gemäss Art. 682 ZGB, die allerdings wegbedungen werden können, Art. 681b ZGB.

106 Zur Relativierung dieser "Gemeinschafts-Einheit" siehe oben Ziffer 3.4.2.

107 Art. 736 OR; Meier-Hayoz/Forstmoser, 425, N. 438.

108 Bei ihr steht das Vertragsgeflecht zwischen den Mitgliedern tendenziell im Vordergrund, eher als der Aspekt der aus den Mitgliedern geschaffenen Einheit; vgl. etwa die systematische Einordnung der einfachen Gesellschaft gemäss Art. 530 ff. OR bei den Verträgen, nicht bei den Gesellschaften.

109 Art. 650 ZGB

Die *Aktie* kann dem Aktionär grundsätzlich nicht entzogen werden. Schliesslich ist er ihr voller Eigentümer im hier definierten Sinn. Seine Rechte *an* der Liegenschaft jedoch (etwa wenn sie als Realdividende bezogen werden) können von der Mehrheit der Aktionäre unter Umständen voraussetzungs- und gar entschädigungslos entzogen werden¹¹⁰.

Die *Personengesellschaft* kann je nach Ausgestaltung des Vertrags gegen den Willen des Gesellschafters aufgelöst und die Liegenschaft veräussert werden; unter Umständen kann der einzelne Partner gar ausgeschlossen werden¹¹¹.

Letzteres gilt auch beim *Miteigentum*, wo der pflichtwidrige Partner unter gewissen qualifizierten Voraussetzungen ausgeschlossen beziehungsweise ihm befohlen werden kann, seinen Anteil zu veräussern¹¹².

- Für die **Verwendung der Sache** ist der (indirekte) Eigentümer vollends auf die Trägerschaft angewiesen. Sie definiert Art, Umfang, Bedingung der Benützung.
- Das **Verfügungsrecht** ist je nach Trägerschaft sehr unterschiedlich ausgestaltet:

Bei der *Aktiengesellschaft* sind es die Organe der Gesellschaft allein, welche das Objekt veräussern oder belasten können (wenn auch nicht unbedingt dürfen¹¹³).

Bei der *Personengesellschaft* ist es in der Regel die Mehrheit, unter Umständen auch die Gesamtheit der Gesellschafter, welche verfügen können¹¹⁴; jedenfalls nicht der Einzelne.

Beim *Miteigentum* schliesslich kann jeder seinen (Wert-)Anteil verkaufen oder belasten; allerdings unter Vorbehalt des Vorkaufsrechts der übrigen Mitglieder¹¹⁵.

- Die Unmittelbarkeit von **Gewinn und Risiko** der Sache selbst entfällt beim *indirekten* Bezug naturgemäss. Greifbar zeigt sich dies namentlich darin, dass dem *Aktionär* der dingliche Zugriff auf das Objekt fehlt. Im Konkurs der Gesellschaft steht die Immobilie vorweg den Gläubigern zur Verfügung. Dies als Konsequenz auch daraus, dass die Organe über das Objekt zum Beispiel mittels Hypothekierung verfügen können.

110 Art. 698 Abs. 2 Ziff. 4 OR.

111 Art. 576 ff. OR.

112 Art. 649b ZGB.

113 Worin für den Teilhaber ein Risiko liegen kann, vgl. unten bei Fussnote 116.

114 Art. 534, 557 OR.

115 Art. 682 ZGB.

Bei der *Personengesellschaft* kann je nach Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrags das selbe gelten. Immerhin ist es bei der einfachen Gesellschaft nicht möglich, über den Kopf der Mitglieder hinweg über das Objekt etwa hypothekarisch zu verfügen¹¹⁶.

Unmittelbar ist die Gewinn- beziehungsweise Risikobeteiligung jedoch beim *Miteigentum*. Dies ergibt sich als Konsequenz daraus, dass der Miteigentumsanteil (zwar nicht physisch lokalisiert, aber immerhin) *wertmässig* ein eigenständiges Rechtsobjekt darstellt.

Zusammengefasst zeigt sich, dass körperschaftliche Strukturen durchaus kollektive Sachbeteiligungen zulassen, wenn auch auf indirektem Weg. Deshalb wird in der Rechtswirklichkeit auch intensiv von diesen Möglichkeiten Gebrauch gemacht. Andererseits lassen sich die typischen Eigentumsmerkmale für den einzelnen Beteiligten bloss teilweise bewerkstelligen; am ehesten noch beim Miteigentum.

4.4.3 Insbesondere das Stockwerkeigentum

Wie eben gezeigt, kommt das Miteigentum der Eigentümerstellung an einem Sachteil insgesamt am nächsten. Konsequenterweise ordnet die Rechtsordnung das Stockwerkeigentum als Sonderform des Miteigentums ein. Die vorstehend als erfüllt lokalisierten Eigentumsmerkmale¹¹⁷ übernimmt es, die unvollständigen ergänzt es; konkret:

- Die auf dreissig Jahre limitierte Maximaldauer des gewöhnlichen Miteigentums wird aufgehoben. Das Stockwerkeigentum ist ewig.
- Dass der einzelne Stockwerkeigentümer nur unter qualifizierten Voraussetzungen, namentlich bei grober Gemeinschaftswidrigkeit, ausgeschlossen, also sein Anteil ihm entzogen werden kann, wird beibehalten. Allerdings geht das Recht nicht soweit, die Stockwerkeigentümerposition als absolut Unentziehbar auszugestalten¹¹⁸.
- Die Verwendung wird mit Bezug auf die Wohnung als solche, das sogenannte Sonderrecht, ins freie Belieben des Wohneigentümers gestellt; die gruppenbedingten Erschwernisse gelten nurmehr hinsichtlich der gemeinschaftlichen Teile¹¹⁹.

116 Denn im Gegensatz zur einfachen Gesellschaft sind im Grundbuch nicht alle Gesellschafter, sondern ist die Kollektivgesellschaft als solche eingetragen.

117 Vgl. Ziffer 4.4.2.

118 Bei extremen Gemeinschaftswidrigkeiten ist auch ein Ausschluss denkbar, Art. 649b ZGB.

119 Art. 712h ff. ZGB.

- Die Verfügung über die Wohnung selbst ist frei, das Vorkaufsrecht der anderen Eigentümer aufgehoben¹²⁰.
- Die Risiko- und Gewinnunmittelbarkeit des gewöhnlichen Miteigentums wird beibehalten¹²¹.

Mit anderen Worten: Das Stockwerkeigentum geht von der Körperschafts-Struktur der Miteigentümergeinschaft aus. Deren Sachnähe baut es zwar noch aus durch die örtlich-physische Zuordnung der jeweiligen Sonderrechte. Doch in der juristischen¹²² Grundstruktur bleibt es körperschaftlich; und dies insbesondere mit Bezug und mit Auswirkung auf das, was im vorliegenden Zusammenhang für die gemeinschaftliche Sachbeteiligung bedeutsam ist: Unterschiedliche Zielsetzungen, Interessen etc. mit Bezug auf die Sache sollen auf der Ebene der Trägerschaft ausgetragen werden; die Kontrahenten sollen sich nicht um die Sache balgen, sondern um die Entscheidung des zuständigen Gremiums, welche alsdann einheitlich auf die Sache umgesetzt wird¹²³.

4.4.4 Parallele zum kleinen Wohnungseigentum

Die eben genannte Erkenntnis, dass nach geltender Rechtsordnung über korporative Strukturen zumindest *teilweise* Eigentumspositionen erreicht werden können, und dass dies beim Stockwerkeigentum in besonderem Mass erreicht wird, legt den Gedanken nahe, auch das kleine Wohnungseigentum hier einzuordnen. Konkret würde dies bedeuten, nebst dem Sonderrecht der einzelnen Wohnung ein weiteres Sonderrecht an den allgemeinen Teilen¹²⁴ bereitzustellen, so dass die Immobilie *vollständig* durch Sonderrechtsbereiche abgedeckt ist. Die Gemeinschaftlichkeit findet also keine Verkörperung mehr in gemeinschaftlichen Gebäudeteilen; sie ist nurmehr die Summe der Personen, deren Eigentumsobjekte - zusammengesetzt - die gesamte Immobilie ergeben. Dies erscheint zunächst als problemlose Weiterentwicklung des Stockwerk-Miteigentums. Näheres Hinsehen zeigt jedoch, dass das körperschaftliche Element vollständig beseitigt würde. Der Ansatz, die Sache *über* eine Trägerschaft zu halten, wird restlos ersetzt durch örtlich lokalisierte und physisch unmittelbare Sachteil-Zuständigkeiten. Die Gemeinschaft besteht nur noch *in* der objektmässigen Nachbar-

120 Allerdings kann man das gesetzliche Vorkaufsrecht wieder aufleben lassen, Art. 712c Abs. 1 ZGB.

121 Oben Ziffer 4.4.2 am Ende.

122 Nicht unbedingt auch faktisch, siehe oben Ziffer 3.4.2.

123 Vgl. oben Ziffer 4.4.1.

124 Vgl. Ziffer 2.2.2.

schaft; insofern also gleich, wie die "Gemeinschaft" nebeneinander gelegener Einfamilienhäuser, die genau besehen eher eine *Abgrenzungs-Beziehung* darstellt.

Dieser letztgenannte Vergleich hinkt insofern, als zwar die Wohnungseigentümer in ihrem gegenseitigen Verhältnis durchaus als Nachbarn bezeichnet werden können (nicht nur neben-, sondern nun auch übereinander), doch die „Nachbarschaft“ zum Eigentümer der allgemeinen Teile ist anderer Natur: Die Wohneigentümer sind auf seine Dienst- und Sachleistungen angewiesen. Es sind dies jene oben¹²⁵ erörterten Besonderheiten des beim kleinen Wohnungseigentums neuen und insofern in der Tat unkonventionellen eigenständigen Eigentumsobjekts der „allgemeinen Teile“, dessen Beziehung zu den Wohnungseigentümern und deren Eigentumsobjekten sehr spezifischer und vor allem mehrschichtiger Natur ist, enthaltend vertragstypische wie auch dingliche Aspekte¹²⁶. Jedenfalls geht es um eine Beziehung der *Gegenseitigkeit*, nicht der Gemeinschaftlichkeit und insofern gerade *nicht* um ein korporatives Element.

Gleichwohl zeigen das Stockwerk- und das allgemeine Miteigentum konsistente Parallelen zum kleinen Wohnungseigentum, insofern nämlich als die Immobilie baulich¹²⁷ eine Einheit bildet. Zwar spielt diese Einheit beim kleinen Wohnungseigentum grundsätzlich keine Rolle, jedenfalls nicht im Rahmen des *courant normal*. Doch in *einem* speziellen Fall wird diese bauliche Einheit spürbar: wenn die Baute ganz oder zu einem wesentlichen Teil zerstört wird. In diesem Fall liegt es nahe, korporative Regelungsstrukturen beizuziehen; und seien es nur jene über die Auflösung und Liquidation der Gemeinschaftlichkeit. Und hierfür bieten sowohl das allgemeine Miteigentum¹²⁸ als auch das Stockwerkeigentum¹²⁹ Anschauungshilfe. Allemal geht es dabei um Mechanismen, welche es im Krisenfall ermöglichen, die gegenseitigen sachbedingten Interdependenzen aufzubrechen und die Durchsetzung einer *einfachen* Eigentumsbeziehung zu ermöglichen¹³⁰.

125 Ziffer 2.2.2 und 2.2.3.

126 Realobligatorische Beziehungen mithin, vgl. unten Ziffer 7.2.3.

127 Nicht auch notwendigerweise funktional, oben Ziffer 3.3.2 und 3.4.

128 Art. 650 f. ZGB.

129 Art. 712f ZGB.

130 Letztlich also das gleiche Anliegen wie beim baurechtsähnlichen Zugang zum kleinen Wohnungseigentum, oben Ziffer 4.3.2, unten Ziffer 7.2.5. Auch dort geht es darum, ein ewiges gegenseitiges Verhängtsein zu vermeiden, nämlich durch die Mechanismen des Heimfalls, wonach die letztendlich immer wieder angestrebte Einfachheit spätestens nach einer gewissen Dauer rechtlich zwingend eintreten muss.

Ausländisches Recht

5.1 Gleiche Grundstrukturen de lege lata

Vergleiche mit einigen anderen Rechtsordnungen Europas lassen im wesentlichen dieselben sachenrechtlichen Grundstrukturen erkennen. Dies erstaunt nicht angesichts des gemeinsamen rechtsgeschichtlichen Hintergrunds. Insbesondere im Einflussbereich des gemeinen Rechts ursprünglich römischer Prägung scheint das „Einfachheitsprinzip“ (eine Sache - ein Eigentümer¹³¹) zu dominieren. Entsprechend sind regelmässig die beiden Phänomene anzutreffen,

- dass sich das Gebäude als Ganzes zwar als eigenständiges Rechtsobjekt vom Boden trennen lässt, jedoch nur auf beschränkte Zeit bis zu seinem Heimfall gemäss dem römisch-rechtlichen Akzessionsprinzip;
- dass die Aufteilung des Gebäudes seinerseits in eigenständige Objekte, die nicht zwingend eigentumsmässig mit den gemeinschaftlichen Teilen gekoppelt sind, gemäss dem Bestandteilsprinzip ausgeschlossen ist.

Entsprechend sind in keiner der nachstehend erörterten Rechtsordnungen Strukturen anzutreffen, welche ein kleines Wohneigentum in Reinform ermöglichen würden. Immerhin zeigt sich, dass vereinzelt gewisse behelfsmässige Annäherungen etwas leichter zu bewerkstelligen sind als im schweizerischen Recht.

131 Vgl. oben Ziffer 3.2.3.

5.1.1 Deutschland

Dem schweizerischen Stockwerkeigentum entspricht in Deutschland das Wohnungseigentum gemäss dem Wohnungseigentumsgesetz vom 15. März 1951. Gleich wie im schweizerischen Recht handelt es sich um eine Spezialform des Miteigentums; und insbesondere - dies im vorliegenden Zusammenhang von Interesse - das Sonderrecht an der Wohnung ist zwingend mit dem gemeinschaftlichen Eigentum an den allgemeinen Teilen verknüpft¹³². Sachenrechtsdogmatisch besteht zwar ein interessanter Unterschied dahin, dass das Sonderrecht an der Wohnung als solcher ein „echtes“ Teileigentum ist, also mit einer quer durch die „Sache“ Gebäude hindurchlaufenden Eigentumsgrenze; insofern also eine Optik, die der eigenständigen Sache Wohnung näher kommt¹³³. Gleichwohl geht das deutsche Recht nicht soweit, dieser „Sache“ auch einen eigenständigen Eigentümer zuzuordnen.

Dem schweizerischen Baurecht gemäss Art. 675 und 779 ff. ZGB entspricht weitgehend das „Erbbaurecht“ gemäss Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919: Es löst das Gebäude als separates Eigentumsobjekt vom Boden ab¹³⁴, und zwar ohne zeitliche Limitierung.¹³⁵ An einem Teil des Gebäudes kann kein Baurecht begründet werden¹³⁶.

Dem dinglichen Wohnrecht gemäss Art. 776 ff. ZGB entspricht das dingliche Dauerwohnrecht gemäss § 31 ff. WEG. Dieses geht aus von Alleineigentum am Gesamtgebäude¹³⁷, welches alsdann aber *bezogen auf einzelne Wohnungen* zur Nutzung abgetreten wird; und zwar in sogenannt dinglicher Art, das heisst unabhängig davon, wer Eigentümer der Gesamtliegenschaft ist. Es lässt sich im Unterschied zum schweizerischen Wohnrecht zeitlich unlimitiert und auch vererblich ausgestalten¹³⁸. Entsprechend wird es denn auch für gewisse neuzeitliche Eigentumsformen eingesetzt, wie etwa ein Time Sharing-System für Ferienwohnrechte¹³⁹. Die jedoch auch dem Dauerwohnrecht anhaftende Eigentums-Schwäche liegt darin, dass es nach wie vor um ein *Recht* und nicht um eine *Sache* geht, womit beispielsweise die grundbuchliche Verpfändbarkeit erschwert ist¹⁴⁰.

132 WEG Oben Ziffer 3.4. §12 Erbbauverordnung. Üblich §6.

133 Oben Ziffer 3.4.

134 §12 Erbbauverordnung.

135 Üblich sind allerdings Dauern von 30 bis 100 Jahren (analog dem schweizerischen Recht), nicht selten von 99 Jahren (analog dem österreichischen Recht).

136 § 1 Abs. 3 Erbbauverordnung.

137 Also nicht von gemeinschaftlichem Eigentum.

138 §33 Abs. 1 WEG.

139 Hinweise bei Langenfeld (Hrsg.), Münchener Vertragshandbuch, Band IV/2, München 1992, 376.

140 Allenfalls kann sie erleichtert werden, indem eine Umwandelbarkeit in Wohnungs-

5.1.2 Österreich

Auch im österreichischen Recht ist das Wohnungseigentum zwingend mit gemeinschaftlichem Eigentum an den allgemeinen Liegenschaftsteilen verknüpft¹⁴¹; dies als Konsequenz aus der herkömmlichen Miteigentumsop-
tik¹⁴².

Ebenso gilt für das Baurecht dasselbe wie gemäss dem schweizerischen beziehungsweise dem deutschen Recht; insbesondere ist es ebenfalls auf 100 Jahre limitiert¹⁴³, und ebensowenig kann es an einzelnen Stockwerken eines Gebäudes begründet werden¹⁴⁴.

5.1.3 Frankreich

Auch das französische Recht geht davon aus, dass copropriété an einer Sache, namentlich an einem Gebäude, etwas Irreguläres ist¹⁴⁵. Massgebend ist das Gesetz vom 10. Juli 1995 „fixant le statut de la copropriété des immeubles bâti“. Die sachenrechtliche Struktur ist jener des deutschen Rechts nahe; die Wohnung steht als „partie privative“ im Sondereigentum des Bewohners¹⁴⁶; an den „parties communes“ besteht Miteigentum¹⁴⁷; und wiederum: Sondereigentum an der Wohnung und Miteigentum an der allgemeinen Anlage bilden zwingend eine Einheit¹⁴⁸. Dieser zwingende Charakter wird durch eine starke Betonung der privatautonomen Gestaltungsfreiheit allerdings relativiert; namentlich dahin, dass auch an „parties communes“ Sondereigentum begründet werden kann¹⁴⁹; doch scheinen keine Konstruktionen bekannt zu sein, bei denen die allgemeinen Teile *insgesamt* einer Drittperson zugewiesen werden.

eigentum grundbuchlich vorgemerkt wird.

141 Wohneigentumsgesetz vom 1. Juli 1995, §1 Abs. 4.

142 §1 Abs. 1.

143 §3 Abs. 1.

144 §1 Abs. 3.

145 Ferid/Sonnenberger (Hrsg.), Das Französische Zivilrecht, Band 2, 3 C 235.

146 Gesetz vom 16. Juli 1971, Art. 4.

147 Art. 4.

148 Art. 6.

149 Ferid/Sonnenberger, 3 C 246.

Dem Baurecht gemäss Art. 779 ff. ZGB beziehungsweise dem Erbbaurecht gemäss deutschem Recht entspricht der *Bail à construction*, welcher ein separates dingliches Recht an einem Gebäude zulässt; allerdings höchstens für 99 Jahre¹⁵⁰, nach deren Ablauf es heimfällt¹⁵¹. Ansätze vergleichbar mit dem Wohnrecht gemäss Art. 776 ff. ZGB beziehungsweise dem deutschrechtlichen Dauerwohnrecht finden sich im Institut der „*Concession Immobilière*“ gemäss Gesetz vom 30. Dezember 1976. Sie bietet einige Flexibilitäten in Richtung verstärkte Bewohnerrechte; allerdings ohne diese zu einem käuflichen Eigentumsobjekt auszugestalten¹⁵².

5.1.4 Italien

Die gleichen Prinzipien wie in den vorstehend genannten Ländern gelten in Italien. Hinzuweisen ist insbesondere auf *codice civile* Art. 1117 ff. Poin- tiert dabei zur gesamten Problemstellung insbesondere Art. 1119 cc, der nicht bloss das Bestandteil- und Akzessionsprinzip als solches statuiert, sondern auch die *ratio legis* dazu formuliert:

„Die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sind einer Teilung nicht un- terworfen, ausser die Teilung lässt sich vornehmen, *ohne dass der Ge- brauch der Sache für jeden einzelnen Miteigentümer erschwert wird.*“¹⁵³

5.1.5 Illustrative Besonderheiten in Osteuropa

Eine Besonderheit des tschechischen Rechts mit Interesse für den vorlie- genden Bericht ergibt sich daraus, dass das Akzessionsprinzip¹⁵⁴ im Jahr 1951 abgeschafft worden ist. Im klaren Gegensatz zur kontinental-europäi- schen Tradition lautet - noch heute - § 120 Abs. 2 des tschechischen Bür- gerlichen Gesetzbuches:

„Ein Gebäude ist nicht Bestandteil eines Grundstücks“.

150 Gesetz vom 31. Mai 1978, Art. L 251-6.

151 Art. L 251-2; Ferid/Sonnenberger, 3 E 164 weist auf Möglichkeiten eines zeitlich unlimitierten Rechts hin, was indes rechtsdogmatisch umstritten ist.

152 Ferid/Sonnenberger, 3 E 165 ff.

153 Vgl. Art. 712b Abs. 2 Ziff. 3 ZGB.

154 Oben Ziffer 3.2.2.

Diese Gesetzesbestimmung resultierte nicht aus sachenrechtsdogmatischen, sondern aus rein gesellschaftspolitischen Überlegungen: Das Gemeinwesen wollte stärkeren Einfluss auf die Nutzung des Bodens gewinnen, schreckte jedoch vor einer rigorosen Landenteignung zurück. Deshalb sollte ein Mechanismus gefunden werden, welcher den Boden den Privaten belässt, das massgebende „Objekt“ jedoch - nämlich die auf dem Boden stehende und effektiv genutzte Anlage, primär also das Gebäude - einem separaten staatlichen Eigentum zugänglich macht. Jedenfalls brachte es dies mit sich, dass völlig ungeachtet der politischen Implikation die sachenrechtliche Dogmatik wesentlich gelockert worden ist. Mit Bezug auf Wohnungen ist namentlich auf § 118 Abs. 2 des bürgerlichen Gesetzbuches hinzuweisen:

„Gegenstand der bürgerlich-rechtlichen Beziehungen können gleichfalls Wohnungen oder nicht zu Wohnzwecken genutzte *Räumlichkeiten* sein.“

Gleichwohl scheint sich - jedenfalls gemäss dem Stand der hiefür getätigten Recherche - kein kleines Wohneigentum bis anhin herausgebildet zu haben; dies jedenfalls nicht als Folge dieser „unbeschwerten“ Sachenrechtsdogmatik. Freilich sind - dies nicht nur in Tschechien, sondern in anderen Ländern des früheren Ostblocks ebenso - Tendenzen erkennbar, die sich zu kleinem Wohnungseigentum entwickeln könnten: Die ehemals im Staatseigentum befindlichen Gebäude waren in sehr weitgehenden Wohnrechten abgetreten gewesen an die einzelnen Bewohner¹⁵⁵. Im Zug von Privatisierungsprogrammen werden nun solche Wohnrechte auf die betreffenden Bewohner¹⁵⁶ zu Eigentum übertragen, wobei nach wie vor eine Abgabe an die Benützung des Gebäudes als solches zu leisten ist. Die rechtsdogmatische Struktur solcher eigentumsähnlicher Wohnrechte, namentlich auch die genauere Ausgestaltung der Beziehung zu den gemeinschaftlichen Teilen, ist jeweils gänzlich offen, zumindest sehr stark in Bewegung und scheint auch nicht besonders zu interessieren¹⁵⁷.

Zumindest etwas lässt sich bei diesen Entwicklungen feststellen: Soweit sich ein urbanes Wohn-*Privateigentum* herausbildet, setzt es nicht so sehr beim dezentralen Zugang des absoluten Eigentums an, sondern bei der zentralen Hoheit, welche mehr und mehr Rechte in immer definitiverer Weise abgibt; beziehungsweise:

155 Seien dies verstärkte Mietrechte, seien es konzessionsartige Dauerrechte

156 Oder auf Drittpersonen.

157 Der Halter der allgemeinen Teile, der Staat, ist zu stark selbst in Umbruch begriffen, als dass er sein Eigentum möglichst systematisch bewirtschaften könnte, Heller 672 ff.

- Ideologisch ausgedrückt: Weniger die liberale Ausgangslage des dezentralen absoluten Privateigentums, das sich im urbanen Kontext der Verdichtung beziehungsweise im engen Verhängtsein der einzelnen Liegenschaft relativiert, sondern eher die zentrale Grundkompetenz des Staates, welcher gewisse Individualrechte freigibt.
- Historisch vergleichend: Weniger die bürgerliche Revolution als eher der Abbau feudaler Struktur.
- Mit Blick auf die im Bericht vorgestellten Lösungsansätze: Eher das kleine Wohnungseigentum als "Raumrecht" denn als "Raumeigentum"¹⁵⁸.

Ähnliche Aspekte lassen sich in einem Rechtskreis feststellen, der nicht in der Tradition des römischen Rechts steht, nämlich im englischen Common Law.

5.2 Anders geartete Grundstruktur im englischen Recht

5.2.1 Feudale Rechtstradition

Im Gegensatz zum kontinentaleuropäischen Recht, wo die römisch-rechtliche *Absolutheit* des Grundeigentums im Vordergrund steht, geht das englische Recht von einem *abhängigen* Verhältnis aus. Das heisst, der Grundbesitzer hat seine Position nicht aus eigener Machtvollkommenheit, sondern er leitet sie - zumindest dem gedanklichen Grundsatz nach - ab; und dies nicht nur bei der Miete, sondern ebenso beim Eigentum. Obwohl das Lehensrecht als solches heute natürlich erloschen ist, blieb die entsprechende Rechtsdogmatik bestehen. Es gibt deshalb auch heute noch kein Eigentum (ownership) sondern nur Herrschaftsrechte (estates). Im Jahre 1925 wurde das altertümliche System mit rund einem Dutzend verschiedenen Ausgestaltungen und Abstufungen dieser estates stark vereinfacht. Seither werden zwei Formen von solchen „Herrschaftsrechten“ (legal estates in land) unterschieden:

158 Siehe unten Ziffer 7.3.

- *estates of fee simple absolute in possession* oder kurz *freehold*: unbeschränktes vererbliches und veräusserliches Besitzrecht, das wirtschaftlich (nicht jedoch rechtlich) unserem Volleigentum entspricht; und
- *estates less than freehold* oder kurz *leasehold*: pachtartiges Besitzrecht auf bestimmte Zeit, das dem Berechtigten ein dingliches Recht einräumt. Dies entspricht wirtschaftlich unserer Miete.

Dies verleiht dem Mieter (leaseholder) zwar nicht von vornherein eine stärkere Stellung etwa gegenüber dem Eigentümer (freeholder): Dieser kann je nach vertraglicher Absprache den Vertrag grundsätzlich aufkündigen; und andererseits kennt ja auch unser kontinental-europäisches Miet-Vertragsrecht weitgehende Schutzrechte zu Gunsten des Mieters (Anfechtbarkeit der Kündigung, Erstreckungsmöglichkeiten etc.). Mit andern Worten, auch die englisch-rechtliche Miete hat vertragliche Elemente; und auch die kontinental-europäische bietet dem Mieter gewisse „wohlerworbene“ Rechte. Der Sach- und der Personenbezug beziehungsweise Absolutheit und Relativität greifen je eng ineinander hinein. Insofern zeigt sich zunächst rein ein klassifikatorischer Unterschied mit Bezug auf die rechtsdogmatische Einordnung.

5.2.2 Eigenständige Rechte an der Wohnung

Doch ermöglicht gerade diese Einordnung als dingliches Recht in verschiedener Hinsicht eine andere Betrachtungsweise, die sich ihrerseits mit Bezug auf die hier interessierenden Eigentumsmerkmale praktisch auswirken kann. Davon ausgehend, dass der Mieter ein Recht „an“ der Sache, nicht ein solches gegen den Eigentümer „auf“ die Sache hat, lässt sich folgendes ableiten:

- Mag das Verhältnis auch nicht auf ewig abgeschlossen sein, so entfällt doch die typischerweise auf kurze Zeit angelegte Vertragsbeziehung zwischen zwei Personen.
- Vertraglich stark ausgebaute Kündigungsschutzklauseln zugunsten des Mieters stossen nicht grundsätzlich an die Schranke der unzulässigen vertraglichen Selbstbeschränkung des Vermieters.
- Verwendungsrechte des Mieters an der Sache lassen sich schon bei der vertraglichen Miete weitgehend vereinbaren; um so mehr gilt dies bei der dinglichen Struktur.
- Die Möglichkeit einer Weiterübertragung des Mietrechts durch den Mieter lässt sich vergleichen etwa mit der Baurechtsübertragung gemäss dem schweizerischen Recht.

- Ob auch Risiko und Gewinn dem Mieter „gehören“ können, hängt insbesondere davon ab, ob er sein Objekt als solches erwerben kann. Dies scheint zwar beim Leasehold nicht typisch zu sein, doch erlaubt die Dinglichkeit der Beziehung und vor allem auch der undogmatisch fließende Übergang zur stärkeren estate-Variante des freehold eine unproblematische Ausgestaltung anderer Nutzungsformen, bei denen sich der Aspekte des „Objekts“ durchaus verwirklichen lässt.

Entsprechend stösst es im englischen Recht nicht auf grundsätzliche Probleme und wird denn auch praktisch so gehandhabt, dass sehr starke bis hin zu ewigen, jedenfalls ausgeprägt dingliche leasehold-Positionen an Wohnungen begründet, gehalten und übertragen werden, bisweilen gar freehold-Positionen (sogenannte flying freeholders). Um solche Strukturen mit unserem Recht zu vergleichen, so kommt dies einem Baurecht an einer Wohnung am nächsten, je nach vertraglicher Ausgestaltung allerdings ohne Limitierung auf 100 Jahre; eine Struktur, die *de lege lata* bekanntlich explizit ausgeschlossen ist¹⁵⁹. Hier setzt übrigens eine der in dieser Studie postulierten Regelungsvarianten *de lege ferenda* an¹⁶⁰.

159 Art. 675 Abs. 2 ZGB.

160 Vgl. unten Ziffer 7.3.1.

Überblick über den Eigentums- „Grad“ verschiedener Rechts- strukturen

6.1 Allgemeines

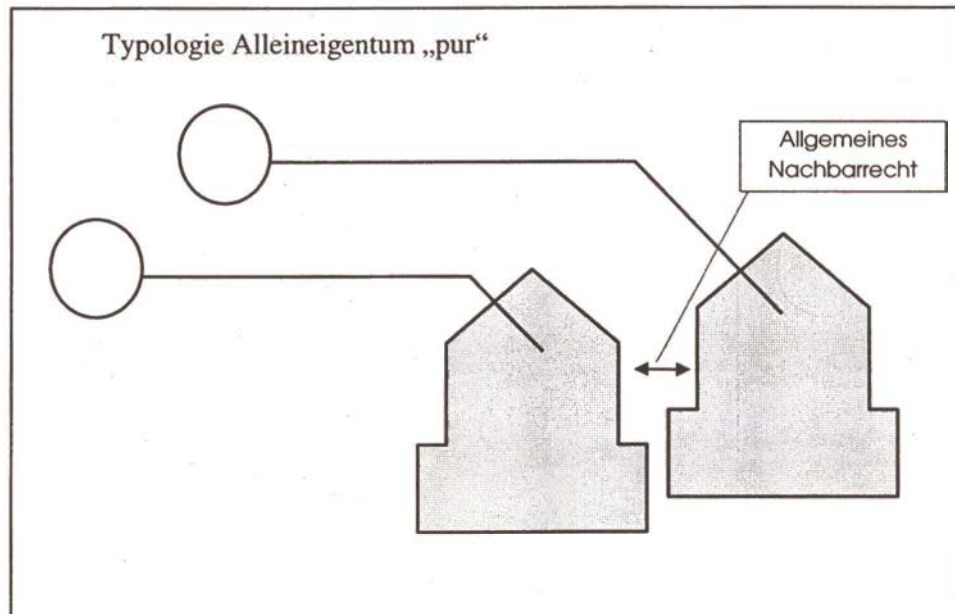
In diesem Abschnitt Ziffer 6 geht es um eine zusammenfassende Übersicht über die in den Ziffern 2 bis 5 hievor erörterten Gesichtspunkte beziehungsweise Regelungsvarianten; und zwar im folgenden Sinn: Ausgehend von den Eigentumsmerkmalen gemäss Ziffer 2¹⁶¹ sowie von den sachenrechtlichen Konsequenzen hieraus gemäss Ziffer 3, ferner unter Einbezug von personenbezogenen Strukturen gemäss Ziffer 4, soll ein Querschnitt durch verschiedene Varianten der Rechtswirklichkeit gezeigt werden.

Die Darstellung folgt nicht primär den unterschiedlichen Rechtsstrukturen, sondern der äusseren Typologie. Dabei sind für die Variantenreihenfolge Auswirkungen zunehmender Verdichtung massgebend. Es wird angefangen beim „klassischen“ Wohneigentum in Form eines Stücks Land mit frei darauf gebautem Einfamilienhaus; alsdann rücken diese Häuser näher zusammen; schliesslich schichten sich die Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern übereinander. Der Weg führt gleichsam vom Land in die Stadt; beziehungsweise von der Agrar- zur Urbanwirklichkeit.

161 Fünf Elemente sowie Bündelung dieser Elemente in einer einzigen Beziehung.

6.2 Typologie Einfamilienhaus-Parzelle

6.2.1 Variante „Pur“



Wie schon verschiedentlich erwähnt, ist dies *der* Typus des geltenden Immobiliareigentums. Das Einfachheitsprinzip - ein Eigentümer, eine Sache - ist erfüllt¹⁶²; desgleichen das Postulat, dass *sämtliche* Eigentumsmerkmale beziehungsweise -rechte bei eben diesem Eigentümer gebündelt sind¹⁶³. Rücksichtnahmepflichten an der Schnittstelle zum nebenanliegenden Eigentümer beziehungsweise zu dessen Eigentumsobjekt tangieren nicht das Verhältnis zwischen dem Eigentümer und seiner Sache, und damit auch nicht die Eigentümerstellung als solche¹⁶⁴. Mit anderen Worten, der Eigentumsgrad ist maximal gewährleistet.

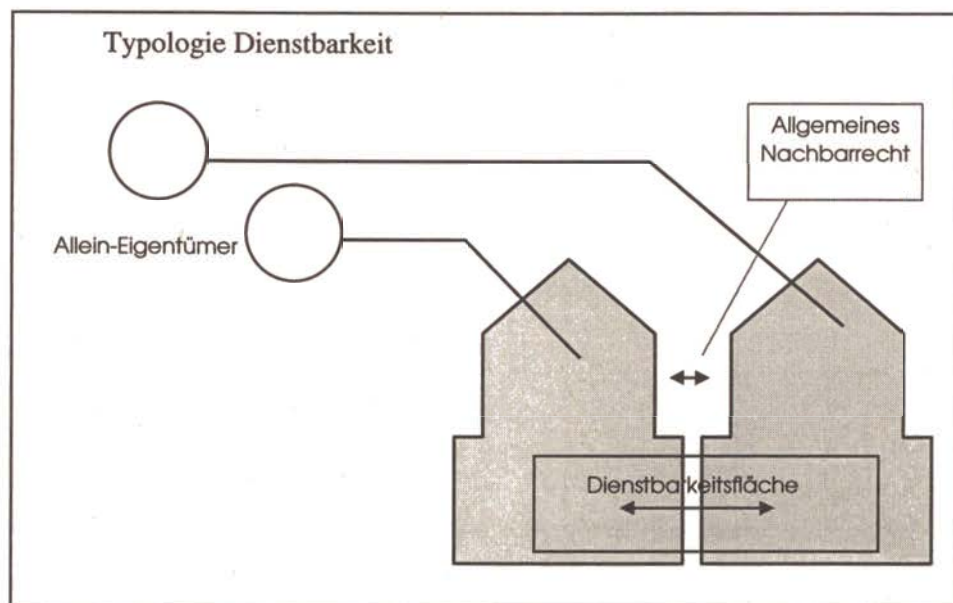
162 Siehe oben Ziffer 2.1 und Ziffer 3.2.3.

163 Siehe oben Ziffer 2.1.2.

164 Siehe oben Ziffer 2.1.2. a.E.

6.2.2 Variante Dienstbarkeit

Eine gegenüber der reinen Einfamilienhaus-Typologie und graduell bloss leicht erhöhte Verdichtung legt es nahe, gewisse Nutzungsbereiche enger miteinander zu verhängen: Statt dass jeder Einzelne einen eigenen Erschliessungsweg zur Allmend, einen eigenen Spielplatz, einen eigenen Kompostplatz, einen eigenen Autounterstand, eine eigene Heizanlage etc. auf seiner Parzelle unterbringt, verpoolt man sich in der Nachbarschaft, indem man einander gegenseitig entsprechende Nutzungsrechte einräumt.



In der Regel sind solche Dienstbarkeiten als *Realservitute* ausgestaltet, das heisst der je aus der betreffenden Last Berechtigte ist nicht primär eine bestimmte Person, sondern der *jeweilige* Eigentümer eines Grundstücks¹⁶⁵. Bei der Übertragung gehen Rechte und Pflichten ebenfalls automatisch über. Allerdings gilt dies nur für den entsprechenden Dienstbarkeits*inhalt*, nicht für rein *schuldrechtliche* Bestimmungen, beispielsweise eine Verpflichtung, im Rahmen einer späteren Siedlungsetappe sich an substantiellen Infrastrukturinvestitionen zu beteiligen. Solche Verpflichtungen müssen bei einer Handänderung eigens vertragsmässig überbunden werden¹⁶⁶.

Der Eigentumsgrad ist hier nur leicht beeinträchtigt. Tangiert ist lediglich das Merkmal der freien Verwendung; und auch dies bloss mit Bezug auf jene Teilbereiche, die in der Dienstbarkeit geregelt sind.

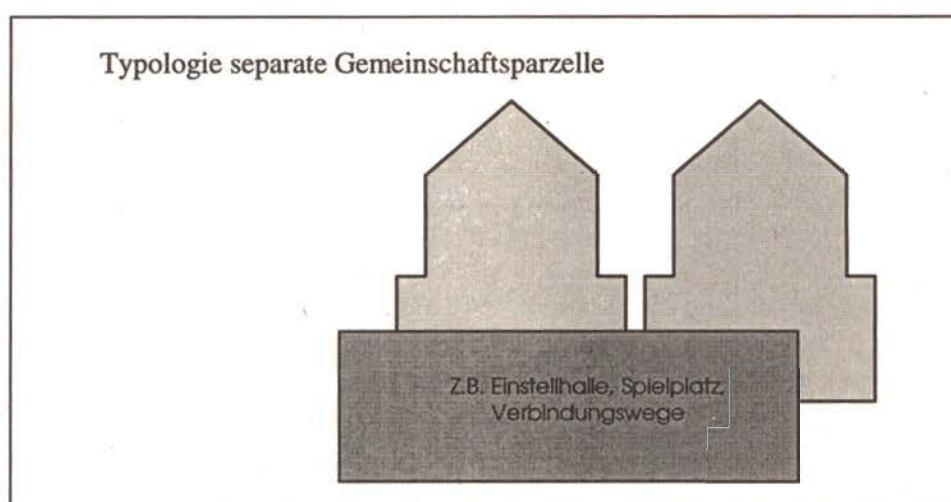
¹⁶⁵ Grunddienstbarkeit, Art. 730 ff. ZGB.

¹⁶⁶ Art. 737 ff. ZGB, wozu auch realobligatorische Verpflichtungen gehören können, Simonius Sutter, II, §1 N. 27 ff.; Riemer, §12 N. 18 f.

6.3 Typologie separate Gemeinschaftsparzelle

6.3.1 Allgemeines

Was gemäss Ziffer 6.2.2 Dienstbarkeitsinhalt bildet, also gemeinschaftliche Spielplätze, Verbindungswege, Infrastrukturanlagen etc., kann auch in einer eigens hierfür ausgeschiedenen Parzelle verselbständigt werden¹⁶⁷.



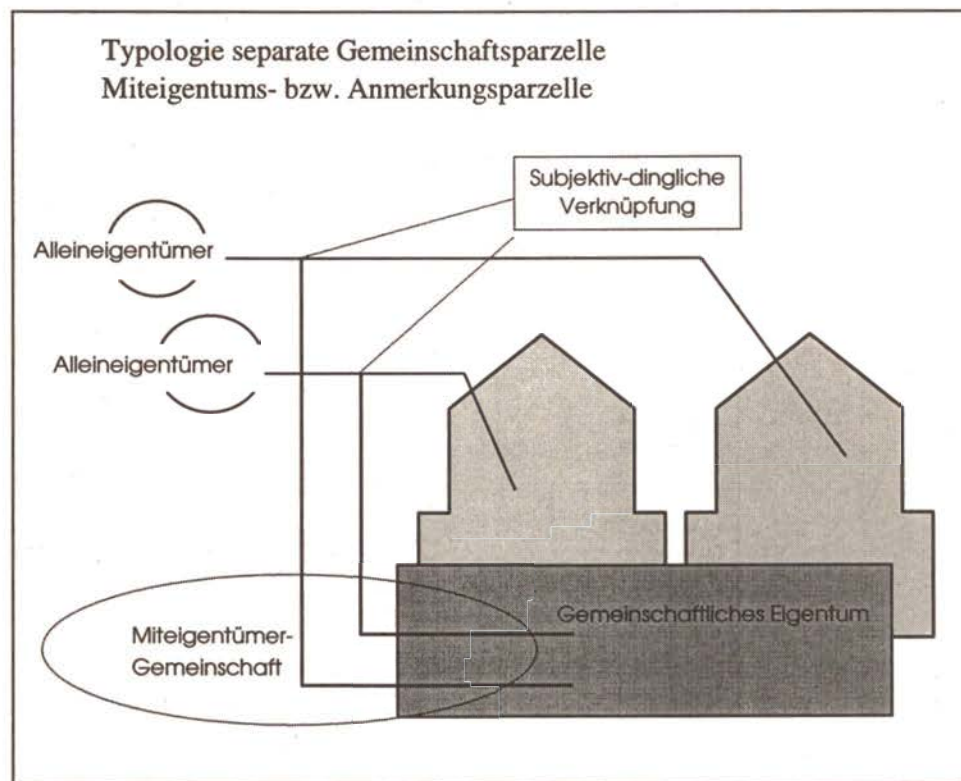
Mit der Separierung der Parzelle stellt sich die Frage nach dem entsprechenden Eigentümer. Hierzu gibt es in der heutigen Rechtswirklichkeit verschiedene Varianten.

6.3.2 Miteigentums- beziehungsweise Anmerkungsparzelle

Wirtschaftlich ist diese Form vergleichbar mit der Dienstbarkeitsstruktur¹⁶⁸, doch ist die von den gegenseitigen Nutzungsrechten betroffene Fläche ihrerseits als separate Parzelle ausgegliedert. Diese steht den zuständigen Anwendern im Miteigentum zu.

¹⁶⁷ Z.B. bei grossen Investitionen, etwa für Autoeinstellplätze; oder auch wo noch Dritte daran beteiligt werden sollen oder können.

¹⁶⁸ Siehe oben Ziffer 6.2.2.



Vergleichbar mit der Dienstbarkeitsstruktur ist die Gemeinschaftlichkeit ebenfalls vertraglich organisiert. Immerhin besteht hier eine ausführlichere dispositive Regelung des Gesetzes¹⁶⁹, gleichsam als Übergang von der *sachenrechtlichen* zur *körperschaftlichen* Gemeinschaft.

Zur Vereinfachung der Übertragungsmechanismen ist die Miteigentumsparzelle oft subjektiv dinglich mit den „zuständigen“ Alleineigentumsparzellen verknüpft¹⁷⁰. Betreffend Übertragung von Beschlüssen beziehungsweise einer allfälligen Nutzungs- und Verwaltungsordnung auf Rechtsnachfolger der jeweiligen Eigentümer wird eine frühere Kontroverse um den schuldrechtlichen, realobligatorischen, körperschaftlichen oder dinglichen Charakter nun durch das Gesetz explizit entschieden¹⁷¹.

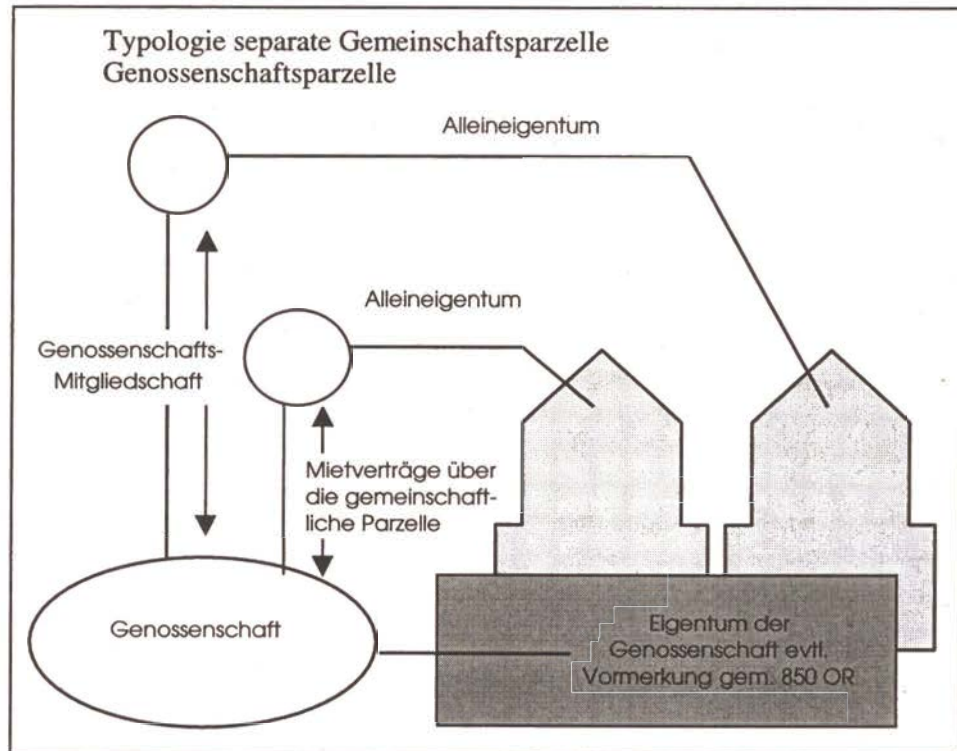
169 Art. 646 ff. ZGB.

170 Art. 32 GBVO; trotzdem kann der Alleineigentümer des Einfamilienhauses nicht gemäss Art. 649b ZGB "enteignet" werden, Schneider, 153 ff.

171 Art. 647, 649a ZGB, Meier-Hayoz N. 11 ff. zu Art. 649a ZGB.

6.3.3 Genossenschaftsparzelle

Im Gegensatz zur Miteigentums-Gemeinschaft gemäss Ziffer 6.3.2 ist die als Eigentümerin der Gemeinschaftsparzelle figurierende Gemeinschaft hier nicht *sachenrechtlich*, sondern *körperschaftlich* strukturiert.



Die Organisation dieser Gemeinschaft findet eine recht ausführliche Regelung im Gesetz¹⁷², allenfalls noch weitergehend in den Genossenschaftsstatuten.

Betreffend Verknüpfung der Genossenschafts-Mitgliedschaft mit dem Eigentum an der „Anwänder“-Parzelle ist auf Art. 850 OR (betreffend Beitritt) beziehungsweise auf Art. 824 OR (betreffend Austritt) hinzuweisen¹⁷³.

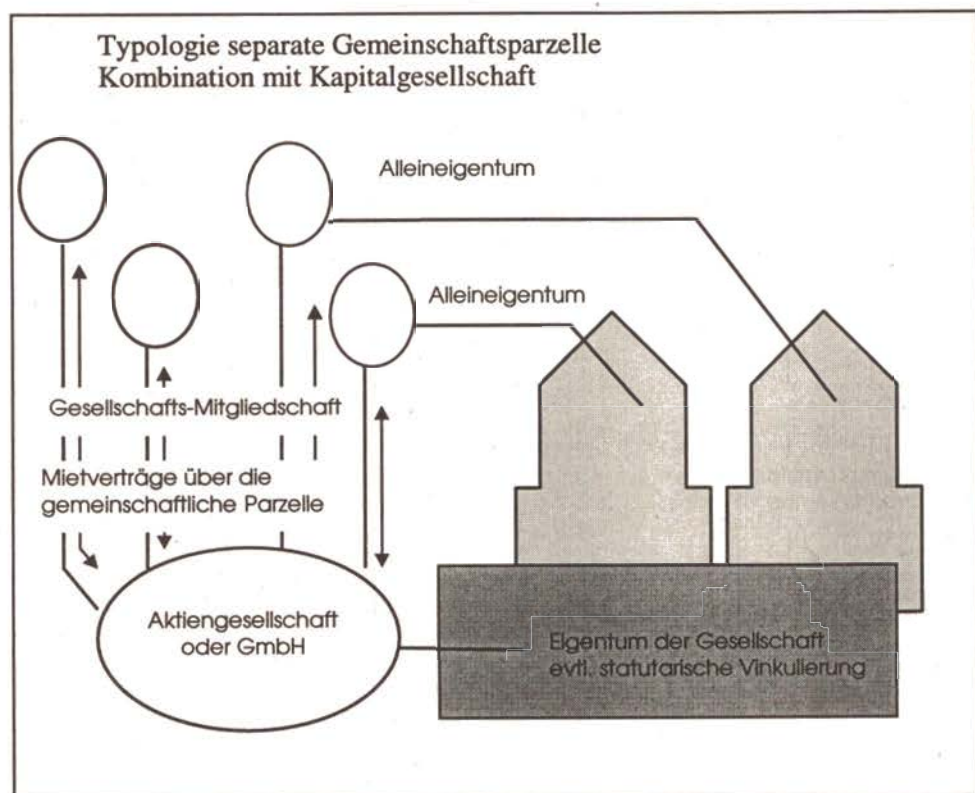
¹⁷² Art. 828 ff. OR.

¹⁷³ Illustrativ auch die Entscheide BGE 89 II 138 ff., 90 II 310 ff.

Die Genossenschaft bietet sich hier vor allem deshalb als Trägerschaft an, weil es von der Sache her um gemeinsame Selbsthilfe der Anwender geht, um eine Gemeinschaftsstruktur also, welche für die Genossenschaft typisch ist¹⁷⁴.

6.3.4 Eigentum einer Kapitalgesellschaft

Eher atypisch erscheint demgegenüber¹⁷⁵ eine Struktur, bei welcher das Eigentum an der Gemeinparzelle nicht der Genossenschaft der Anwender, sondern einer Kapitalgesellschaft zusteht, zum Beispiel einer Aktiengesellschaft oder einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung.



174 Art. 828 Abs. 1 OR.

175 Also im Gegensatz zur genossenschaftlichen Struktur der gemeinsamen Selbsthilfe.

Zwar wäre auch hier denkbar, dass Aktionäre dieser Aktiengesellschaft wiederum die Anwender wären, dass die AG also in materieller Hinsicht genossenschaftlich ausgerichtet ist¹⁷⁶. Rechtlich wäre dies zwar möglich¹⁷⁷, wirtschaftlich jedoch wenig sinnvoll. Entsprechend ist eine solche Konstruktion denn auch selten anzutreffen. Dort aber, wo sie doch vorkommt, ist bezeichnenderweise die Personalunion von Anwendern und Aktionären durchbrochen; das heisst es können auch Nicht-Anwender Aktionäre sein. Beispielsweise bezweckt die betreffende Aktiengesellschaft das Halten und Betreiben einer Autoeinstellhalle, die zwar primär für einen bestimmten Anstösserkreis konzipiert ist, diese unter Umständen auch zur Übernahme von Aktien und damit eines Parkplatzes *verpflichtet* sind; doch können auch weitere Personen, beispielsweise aus der fernerer Umgebung, freiwilligerweise partizipieren.

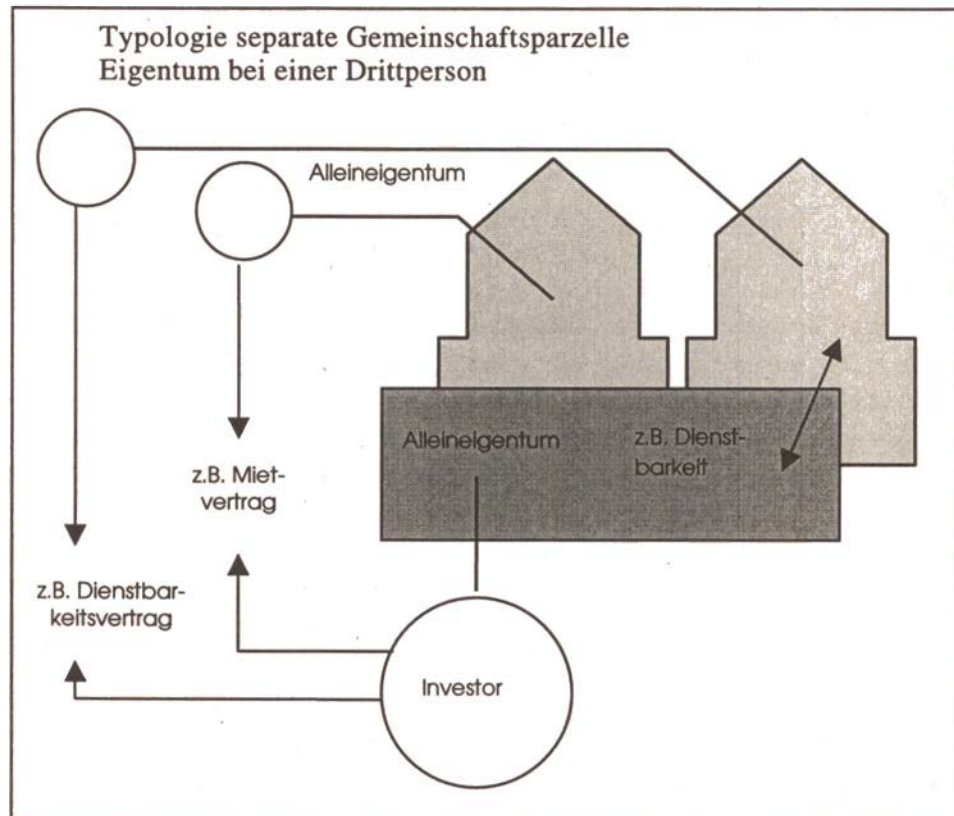
Das heisst die Eigentümerschaft an dieser AG entwickelt eine gewisse Eigenständigkeit; und zwar deshalb, weil das betreffende *Objekt* wirtschaftlich eigenständig ist. Dies leitet über zur letzten Variante der Typologie Separatparzelle.

6.3.5 Eigentum bei einer Drittperson

Eigentümer der Gemeinparzelle kann auch eine Person sein, die als solche mit den Anwendern nicht verknüpft ist, beispielsweise eine natürliche Person, die nicht Eigentümer einer angrenzenden Parzelle ist.

176 Kratz, 35 f. mit Verweisen; vgl. auch die Mieter-AG vor Einführung der Stockwerkeigentümergeinschaft.

177 Nicht aber umgekehrt die genossenschaftsrechtliche Organisation einer materiellen Kapitalgesellschaft; eine Art. 620 Abs. 3 OR entsprechende Bestimmung fehlt beim Genossenschaftsrecht.



Diese Variante ist nach geltendem Recht problemlos möglich¹⁷⁸. Allerdings ist sie bei jenen Situationen atypisch, wo die Gemeinparzelle gleichsam bloss Anhängsel-Funktion für die Anstösser erbringt und sie deshalb kaum einen Investor anlockt. Je eigenständiger sich jedoch die Funktion der Gemeinparzelle präsentiert - beispielsweise die bereits erwähnte Autoeinstellhalle - desto eher dürfte auch wirtschaftlich ein entsprechendes Interesse bestehen.

Bei dieser Typologie liegt die Gemeinschaftlichkeit der „Gemein“-Parzelle nicht darin, dass diese einer Gemeinschaft gehört, von einer Gemeinschaft gehalten und so in gemeinsamer *Selbsthilfe* genutzt wird; sondern dass sie einer Allgemeinheit zur *Benützung* angeboten wird. Rechtliche Basis hierfür sind Dienstbarkeits- oder Mietverträge, nicht jedoch mitgliedschaftliche Beziehungen.

178 Öffentlich-rechtliche Bestimmungen betreffend Allmend-Anstoss allenfalls vorbehalten, falls die Erschliessung der Anwohner über diese "Gemein"-Parzelle erfolgt.

6.3.6 Eigentumsgrad

Bei allen Varianten gemäss dieser Ziffer 6.3 ist der Eigentumsgrad mit Bezug auf die einzelnen Anwänderparzellen nach wie vor maximal. Sie entsprechen grundsätzlich dem Typus Einfamilienhaus „pur“.

Reduziert ist der Eigentumsgrad jedoch hinsichtlich der Gemeinparzelle bei den Varianten 6.3.2 bis 6.3.4: Hier sind nicht bloss - wie bei der Dienstbarkeit gemäss Ziffer 6.2.2 - die Verwendungsrechte tangiert; vielmehr sind alle Entscheidungen abhängig vom Willen der anderen Beteiligten, sei es im Rahmen der Miteigentümergeinschaft, sei es der Aktionärsdemokratie. Eben dadurch ist auch das Eigentumsmerkmal der Bündelung aller Rechte beeinträchtigt. Mit anderen Worten, die Struktur ist eigentumsatypisch und insofern -ungeeignet¹⁷⁹.

Eigentumstypisch und insofern -geeignet ist einzig Variante 6.3.5; also jene, wo die „Gemein“-Parzelle nur von *einer* Person geeignet wird. Hier wird der Eigentumsgrad also hinsichtlich der ganzen „Anlage“ erreicht, das heisst

- bei den einzelnen Einfamilienhäusern dadurch, dass je die klassische Eigentumskonstellation „pur“ vorliegt, indem der Benützer sie allein und ausschliesslich eignet;
- bei der „Gemein“-Parzelle dadurch, dass sie gerade *nicht* den Einfamilienhaus-Benützern, sondern *einer* Drittperson gehört, welche sie dann den Anwendern (realobligatorisch) zur Verfügung stellt.

Dies ist - so ja Problemstellung und Anlass des vorliegenden Berichts - rechtlich nicht möglich, sobald die „Gemein“-Parzelle nicht nebenan als separates Landstück, sondern vertikal zur individuellen Einheit liegt. Das hier erörterte kleine Wohnungseigentum soll dem abhelfen.

179 Siehe oben Ziffer 3.4.2

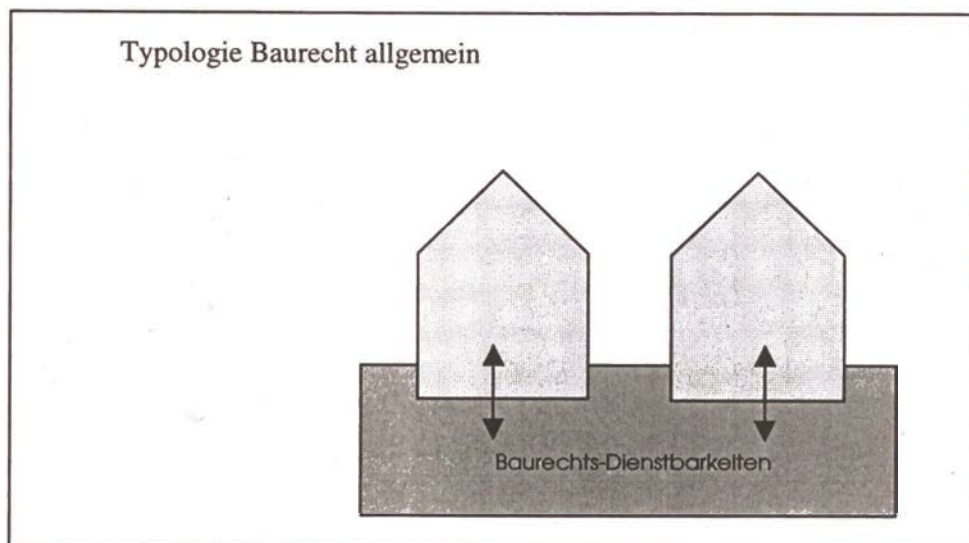
6.4 Typologie Baurecht

6.4.1 Allgemeines

Die eben genannte rechtliche Unmöglichkeit, die „Gemein“-Parzelle *unter* die individuelle Einheit zu schieben, ist durch das Baurecht insofern gemildert, als sich bei diesem

- die reine Bodenparzelle vom Gebäude separieren lässt,
- allerdings auf maximal 100 Jahre¹⁸⁰.

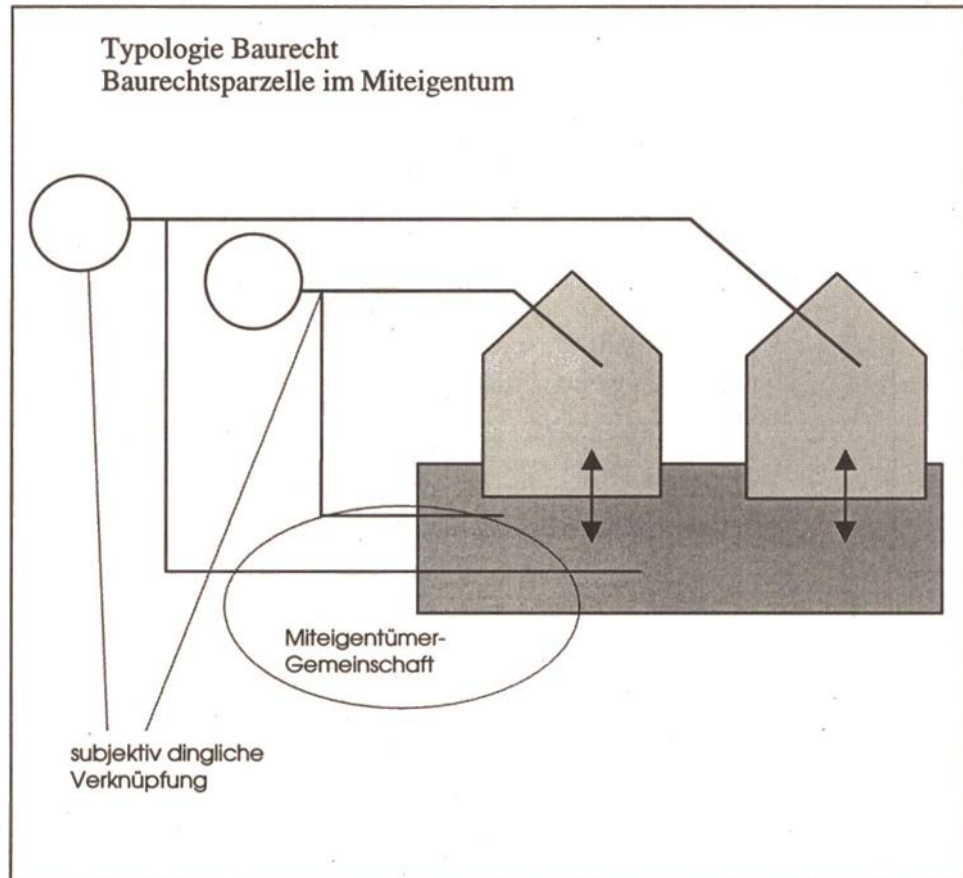
"Gemein"-schaftlich präsentiert sich die Baurechts-Typologie dann, wenn das Eigentumsgrundstück an mehrere Baurechtsnehmer abgegeben wird.



Punkto Gemeinschaftlichkeit ergeben sich dieselben beziehungsweise vergleichbare Varianten wie gemäss Ziffer 6.3; nämlich wie folgt:

180 Siehe oben Ziffer 1.2.3.

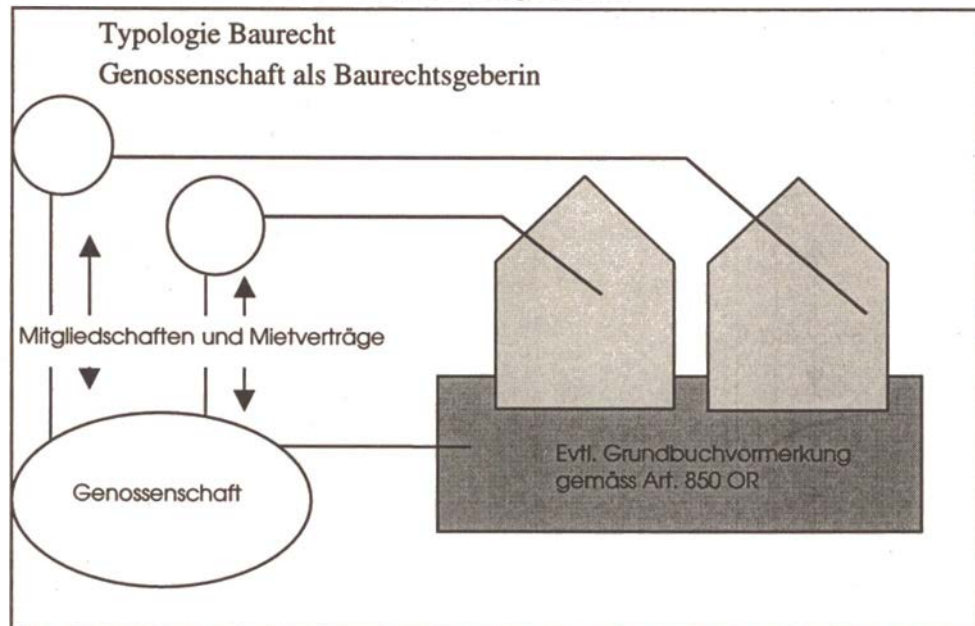
6.4.2 Baurechtsparzelle im Miteigentum der Einfamilienhaus-Eigentümer



Die Unterbaurechtsnehmer bilden eine Miteigentümergeinschaft mit Bezug auf die Eigentumsparzelle¹⁸¹.

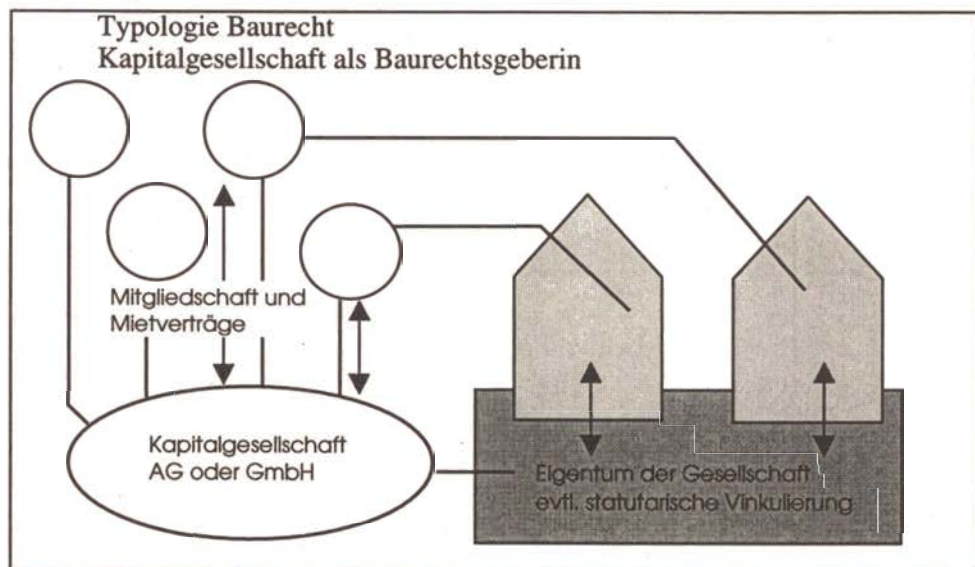
181 Vgl. Ziffer 6.3.2.

6.4.3 Genossenschaft als Baurechtsgeberin



Die Miteigentümer schliessen sich zu einer Genossenschaft zusammen¹⁸².

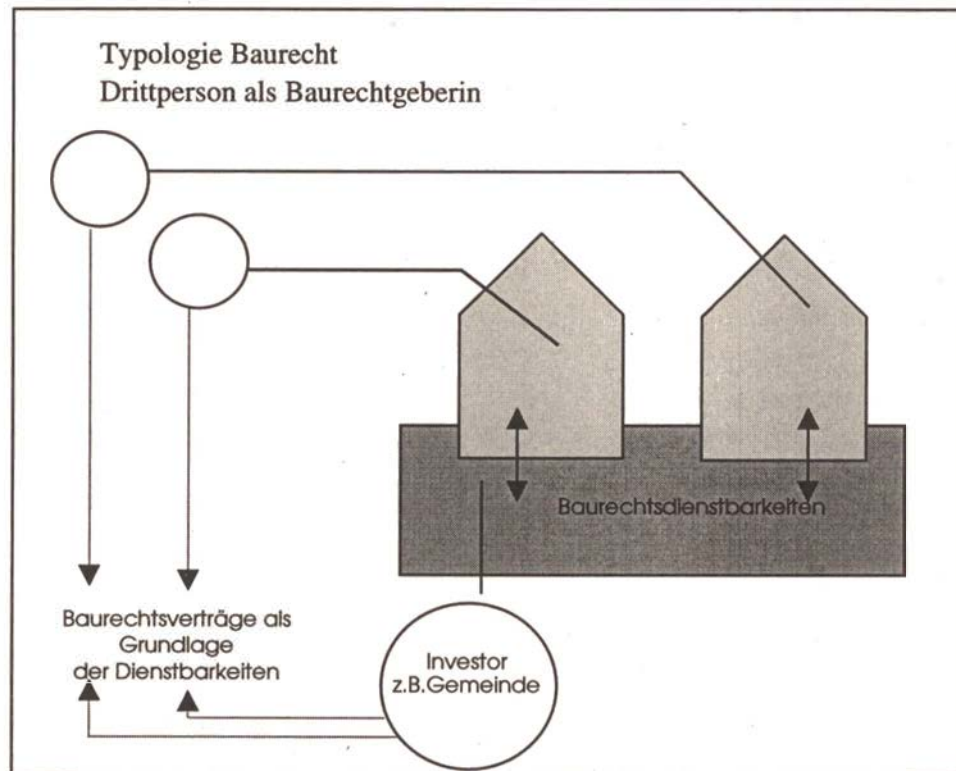
6.4.4 Kapitalgesellschaft als Baurechtsgeberin



Die Baurechtsgeberschaft ist hier eigenständiger, sie bezweckt nicht beziehungsweise nicht ausschliesslich gemeinsame Selbsthilfe¹⁸³.

¹⁸² Vgl. oben Ziffer 6.3.3.

6.4.5 Drittperson als Baurechtsgeberin



Diese Konstellation ist nicht selten: So pflegt insbesondere das Gemeinwesen eigenen Grundbesitz der Wohn- oder auch der gewerblichen Nutzung zur Verfügung zu stellen; unter Umständen gleichzeitig raumplanerische Ziele zu verwirklichen¹⁸⁴.

6.4.6 Eigentumsgrad

Hinsichtlich Eigentumsgrad kann verwiesen werden auf Ziffer 6.3.6. Mit anderen Worten: Bei Variante 6.4.5 ist der Eigentumsgrad insgesamt am höchsten; nicht obwohl, sondern weil der "Gemein"-Teil gerade nicht den Benützern, sondern einer Drittperson gehört.

183 Vgl. oben Ziffer 6.3.4.

184 Im übrigen vgl. oben Ziffer 6.3.5.

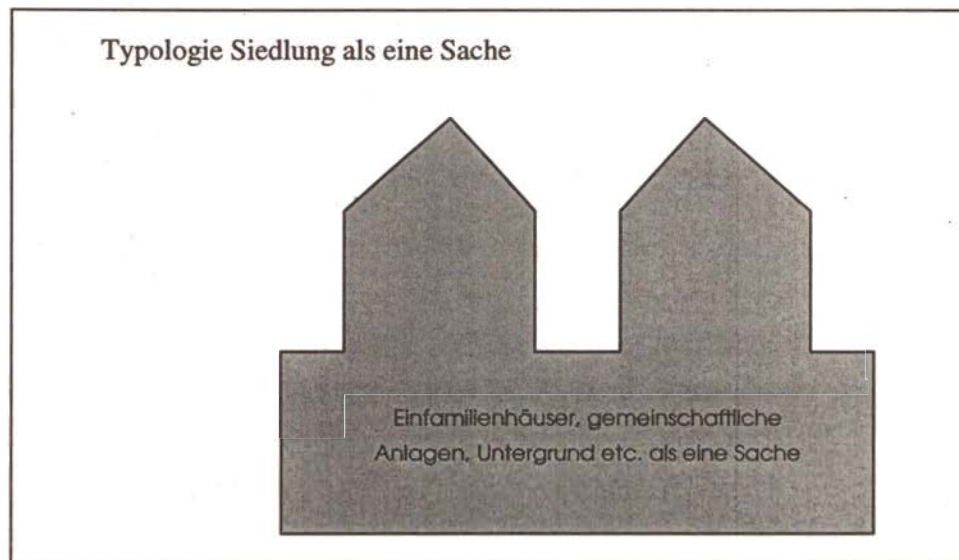
6.5 Typologie Siedlung als eine „Sache“

6.5.1 Allgemeines

Die Typologien gemäss Ziffern 6.3 und 6.4 gingen je von zwei unterschiedlichen Rechtsobjekt-Kategorien aus, nämlich

- einerseits die individuellen Bereiche in Form von Einfamilienhaus-Einzelparzellen,
- andererseits die „Gemein“-Parzelle.

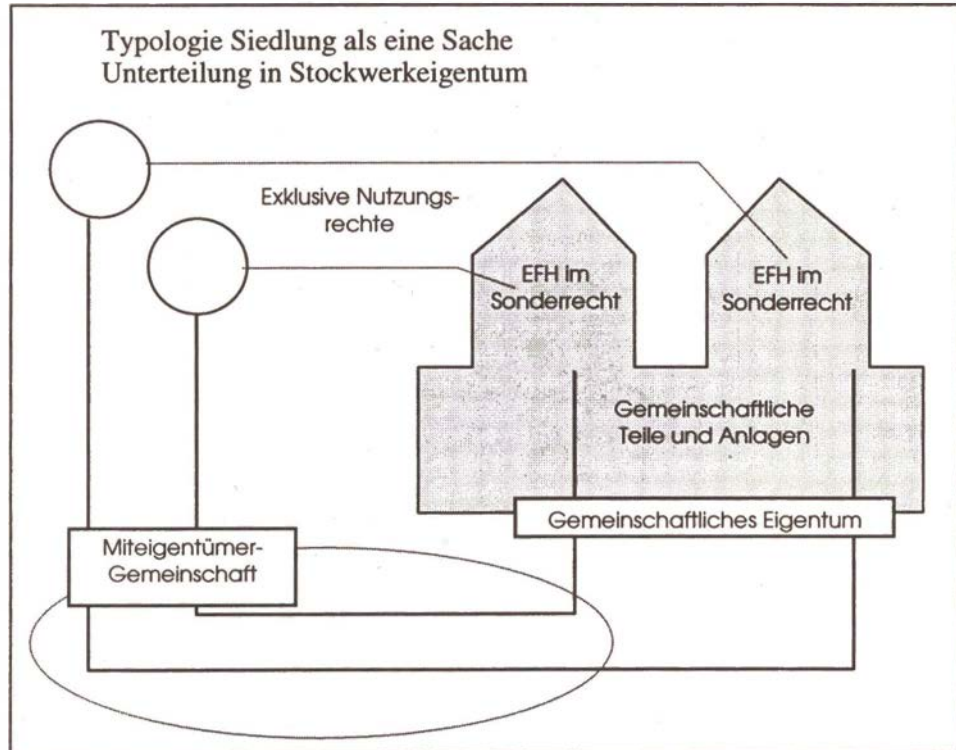
Demgegenüber geht es nachstehend um Strukturen, welche die gesamte Anlage als *ein* Rechtsobjekt konzipieren:



Die Problemstellung der Verhältnisse zwischen den verschiedenen involvierten Interessen stellt sich hier also ausschliesslich *innerhalb* der betreffenden Trägerschaft.

6.5.2 Stockwerkeigentum

Obwohl das Stockwerkeigentum gemäss Art. 712a ff. ZGB primär auf ein Mehrfamilienhaus zugeschnitten ist¹⁸⁵, lässt es sich auch auf eine Mehrfamilienhaus-Siedlung applizieren.



Obwohl diese Variante rechtlich gänzlich anders strukturiert ist, gleicht sie wirtschaftlich doch sehr stark jener der gemeinschaftlich gehaltenen Baurechtskonstellation¹⁸⁶; das heisst es besteht eine Gemeinschaft, an der die Bewohner ihrerseits beteiligt sind und bei der die Einzelbereiche den Bewohnern exklusiv zustehen.

Eine Abweichung liegt jedoch insofern vor, als das *personalistische* Element dieser Gemeinschaft schwächer ausgestaltet ist¹⁸⁷, das *sachbezogene* hingegen stärker¹⁸⁸.

185 Vgl. Ziffer 1.1.2. und Ziffer 6.6.1.

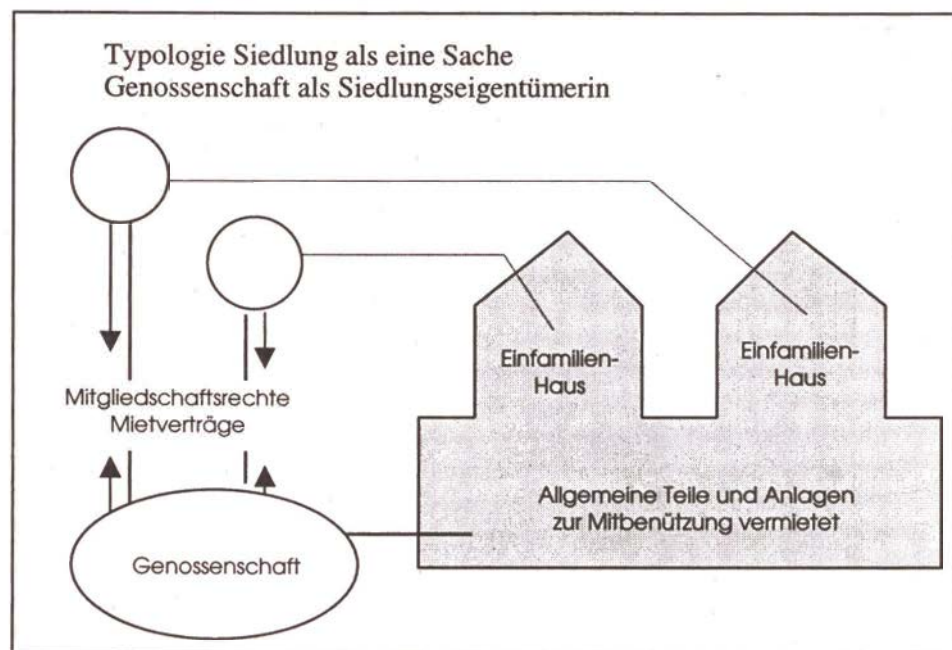
186 Vgl. oben Ziffer 6.4.3.

187 Vereinsrecht höchstens subsidiär, Art. 712m Abs. 2 ZGB.

188 Miteigentum, Art. 712a ZGB.

Gleichwohl ist gemäss der expliziten gesetzlichen Ausgestaltung das Stockwerkeigentum „auf ewig“ konzipiert. Die für das allgemeine Miteigentum geltende Auflösbarkeit des gemeinschaftlichen Eigentums nach dreissig Jahren¹⁸⁹ entfällt; immerhin besteht unter besonders qualifizierten Voraussetzungen die Möglichkeit, die Aufhebung des Stockwerkeigentums zu verlangen¹⁹⁰.

6.5.3 Genossenschaft als Siedlungs-Eigentümerin¹⁹¹

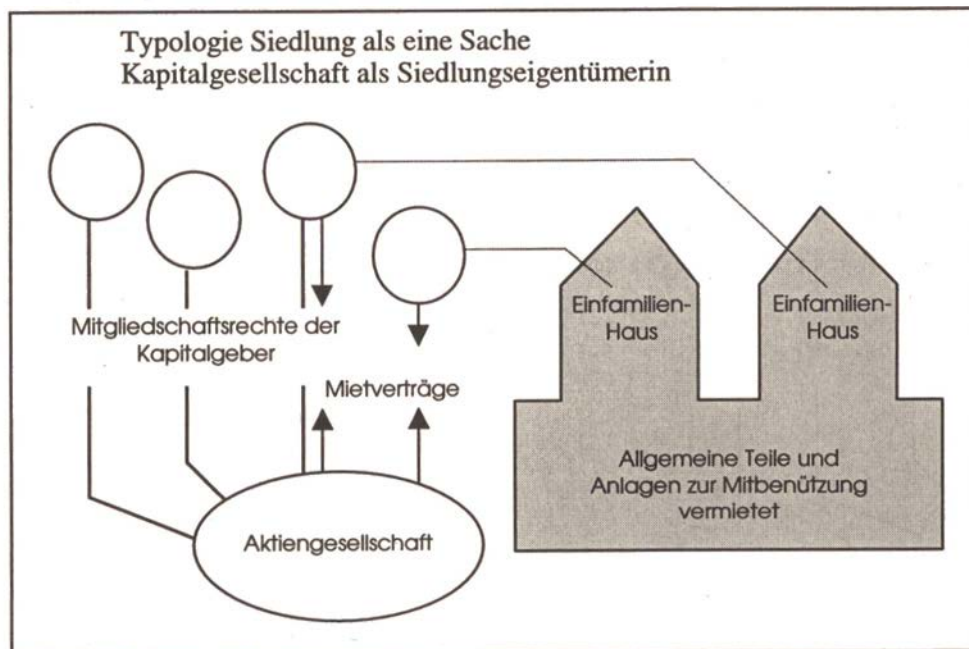


189 Art. 650 ZGB.

190 Art. 712f Abs. 3 ZGB.

191 Vgl. oben Ziffer 6.3.3. und 6.4.3.

6.5.4 Kapitalgesellschaft als Siedlungs-Eigentümerin¹⁹²



6.5.5 Eigentumsgrad

Zumal diese Rechtstyp-Varianten durchwegs von *einem* sachenrechtlichen Objekt ausgehen, stellt sich das Hauptproblem der geltenden *Sachenrechtsordnung* nicht. Das heisst, die Strukturen der Rechtsbeziehungen zwischen den individuellen und den allgemeinen Teilen beziehungsweise zwischen den entsprechenden Eigentumsrechten werden *innerhalb* der Trägerschaft geregelt, das heisst in personenbezogenen beziehungsweise körperschaftlichen Mechanismen¹⁹³. Der Grund dafür, dass die Gesamtanlage als eine Sache ausgestaltet ist, liegt zwar nicht in sachenrechtsdogmatischen Randbedingungen¹⁹⁴ (wie dies beim Mehrfamilienhaus der Fall ist), sondern zum Beispiel in öffentlichrechtlichen Abstandsvorschriften. Jedenfalls *besteht* hier nur eine sachenrechtliche Einheit; und deshalb präsentiert sich die Frage nach dem Eigentumsgrad der verschiedenen Varianten genau gleich wie beim Mehrfamilienhaus. Es kann also auf Ziffer 6.6 hienach verwiesen werden.

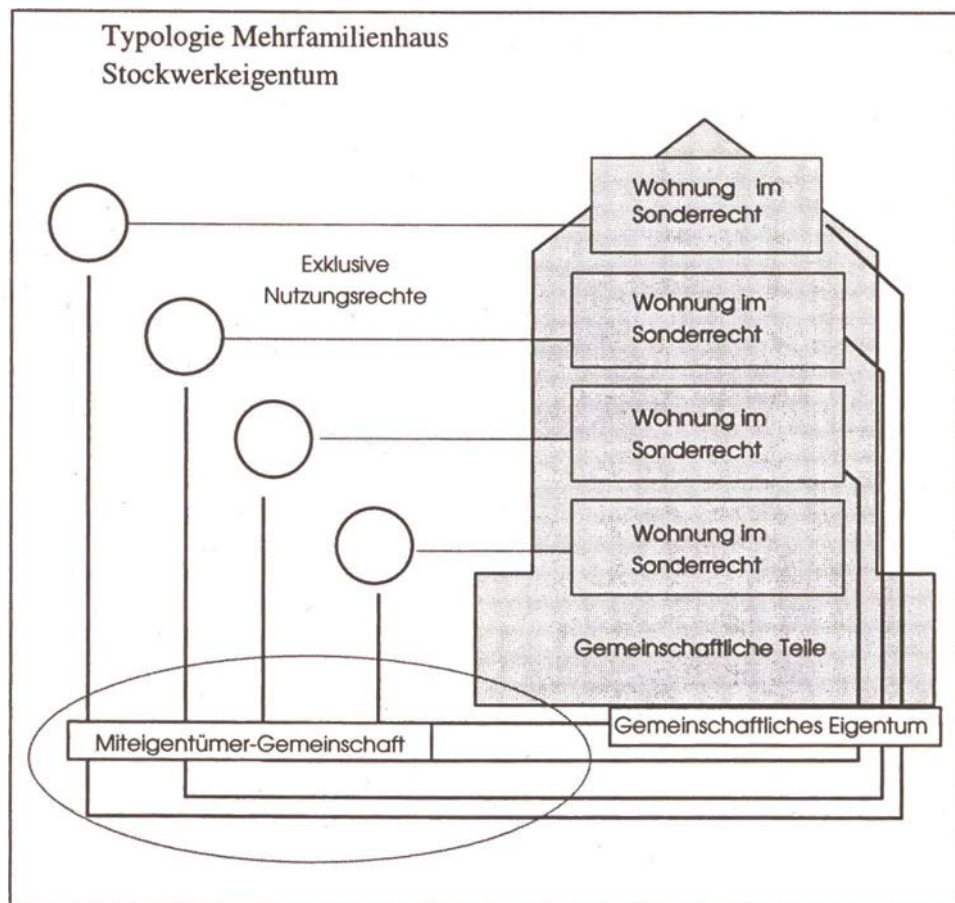
¹⁹² Vgl. oben Ziffer 6.3.5 und 6.4.5.

¹⁹³ Oben Ziffer 4.

¹⁹⁴ Jedenfalls muss dies nicht so sein, entsprechende Fälle wären etwa solche einer unter den Einfamilienhäusern liegenden Autoeinstellhalle.

6.6 Typologie Mehrfamilienhaus

6.6.1 Stockwerkeigentum

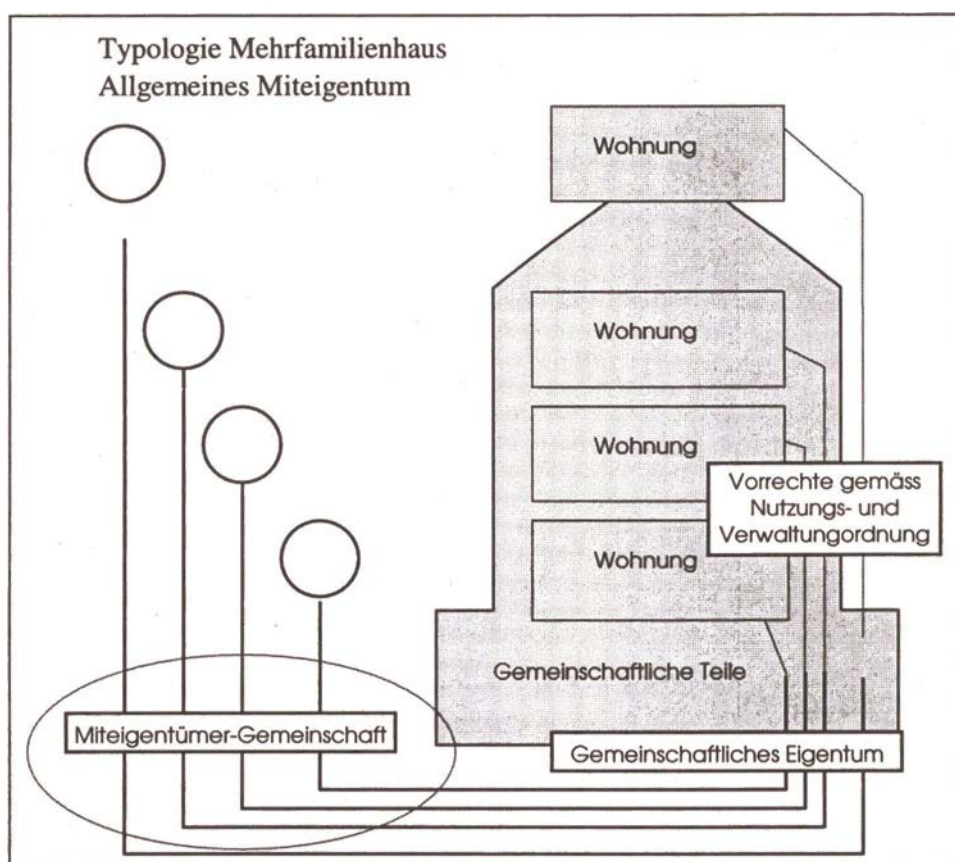


Die zu "Sonderrecht" ausgestalteten einzelnen Wohnungen als solche sind eigentumsgeeignet; der entsprechende Eigentumsgrad also hoch. Jedoch führt die gesetzliche Zwangsgemeinschaft der Wohnungseigentümer mit Bezug auf die allgemeinen Teile zu einer Reduktion des Eigentumsgrads mit Bezug auf diese allgemeinen Teile. Hier wird das Element der Verfügungs- und der Verwendungsfreiheit beeinträchtigt, ebenso das Merkmal der Bündelung möglichst *aller* Eigentumsrechte¹⁹⁵.

195 Siehe oben Ziffer 3.4.2.

6.6.2 Eigentumsoptimierung durch allgemeines Miteigentum?

Es führt dies zur Frage, wie weit die Zwangsgemeinschaft an den allgemeinen Teilen gemäss Art. 712b Abs. 2 ZGB dadurch vermieden werden kann, dass man eine *allgemeine* Miteigentümergeinschaft gemäss Art. 645 ff. ZGB vorsieht, entsprechende Sondernutzungen via eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung zulässt, wobei insbesondere und dabei nun einem der Miteigentümer ein Vorrecht mit Bezug auf die allgemeinen Teile vorgesehen wird:



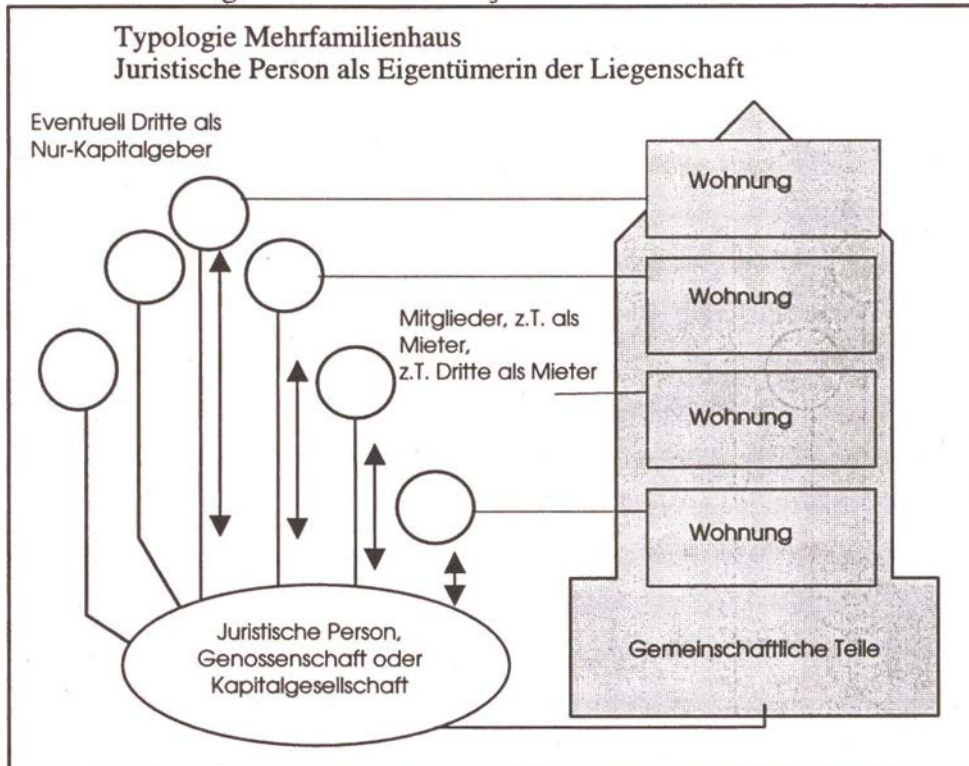
Grundsätzlich wäre dies denkbar; allerdings kann jeder Beteiligte nach spätestens dreissig Jahren die Aufhebung dieses gemeinschaftlichen Eigentums verlangen¹⁹⁶. Hier wirkt sich, sehr greifbar aus, dass die Rechtsordnung eine eigentumsmäßige Beteiligung Mehrerer an der Sache als etwas Irreguläres ansieht¹⁹⁷. Mehr als eine Menschengeneration soll es nicht dauern.

¹⁹⁶ Art. 650 ZGB.

¹⁹⁷ Vgl. oben Ziffer 4.4.2.

6.6.3 Personengesellschaft oder juristische Person als Eigentümerin

Analog zu den in Ziffern 6.3.3/4 und 6.4.3./5 erörterten Varianten lässt sich auch hier die Eigentümerschaft einer juristischen Person vorstellen:

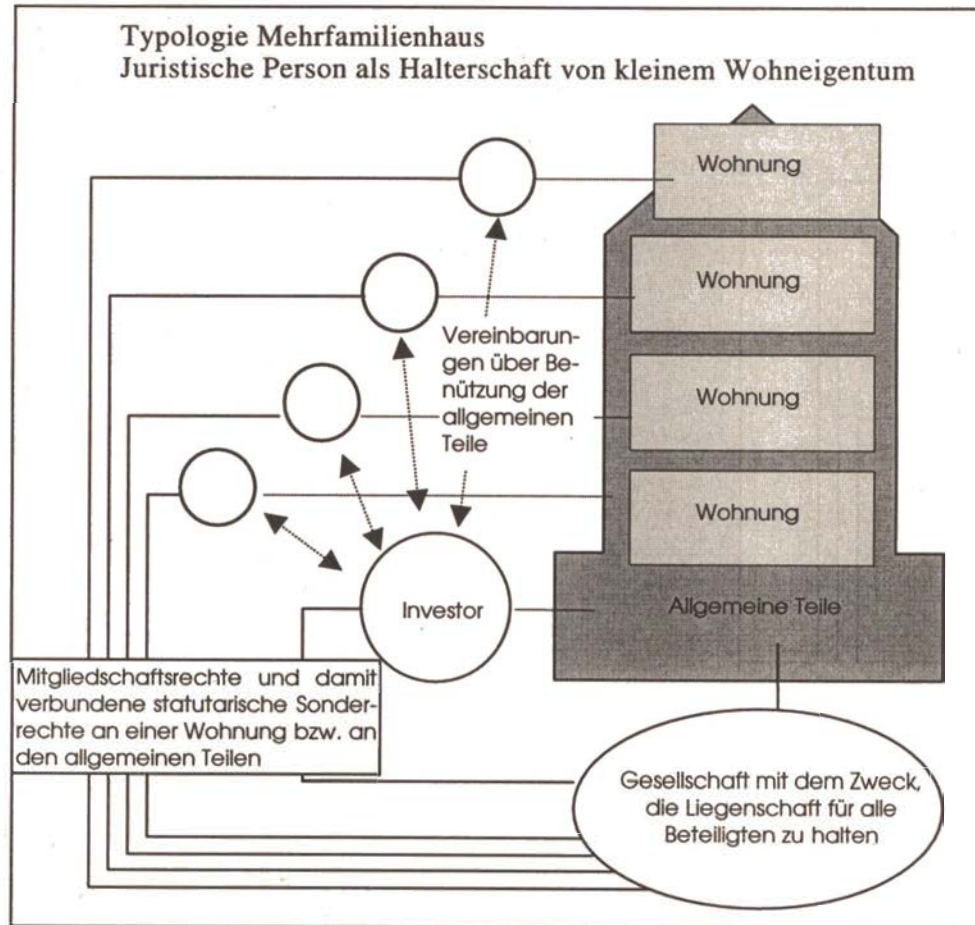


Diese Struktur ist bekannt und verbreitet für Wohnbau-Genossenschaften¹⁹⁸, auch durchaus existent bei Mieter-Aktiengesellschaften¹⁹⁹; bisweilen kommen auch solche Strukturen mit Personengesellschaften vor²⁰⁰. Bei all dem ist die Person beziehungsweise die Personen-Gesellschaft als *solche* Halterin, wogegen die Teilhaber nur Sonderrechts-Benützer sind. Insofern besteht hier stets eine wesentliche Beeinträchtigung des Eigentumsgrads. Wollte man nun auch für die allgemeinen Teile eine eigentumsgeeignete, das heisst "einfache" Struktur bilden, so müssten auch diese letztgenannten ihrerseits einem der Teilhaber exklusiv zugewiesen werden; exklusiv nicht im Sinn der alleinigen *Benützung*, sondern punkto *Eigentum*.

198 Engler, 2 ff.; Meier-Hayoz/Forstmoser, Schweizerisches Gesellschaftsrecht, 474 ff.; Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 19, Gemeinschaftliches Eigentum in Wohnüberbauungen, 11; Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 63, Siedlungswesen in der Schweiz, 67.

199 Kratz, 35 f. mit Verweisen.

200 Etwa bei kleinen Hausgemeinschaften, welche die Individualität an den einzelnen Wohnungen möglichst wenig betonen wollen.



Auf diese Weise wäre das kleine Wohnungseigentum wohl schon de lege lata konstruierbar. Allerdings bringt es diese eher behelfsmässige Struktur mit sich, dass verschiedene Probleme auftauchen:

- Die Organe der Gesellschaft *können* mit der Liegenschaft rechtlich mehr, als sie gemäss Konzept *dürfen*²⁰¹.
- Der einzelne Teilhaber besitzt grundsätzlich kein typisches Immobilien-Pfandobjekt, insbesondere kein Grundbuchblatt, welches er für die Verpfändung einsetzen könnte²⁰².
- Eine objektmässige Begrenzung der Haftung auf eine einzelne Wohnung ist nicht möglich.
- Die Struktur wird insgesamt sehr kompliziert und damit intransparent.

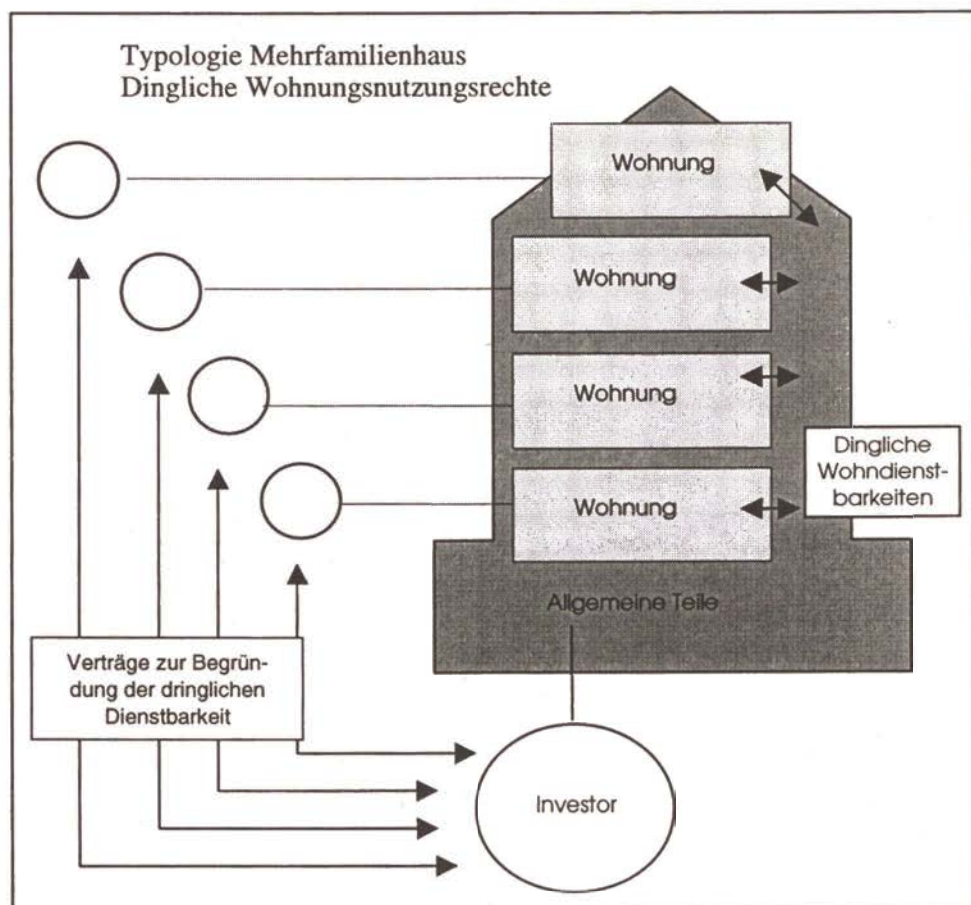
201 Zu diesem Risiko vgl. oben Ziffer 4.4.2. bei N. 113

202 Dies war etwa beim Baurecht vor der Novelle 1965 das Problem, welches damals der wirtschaftlichen Verbreitung dieser Institution im Weg stand.

6.6.4 Dingliche Wohn- beziehungsweise Nutzungsrechte

Die in Ziffer 6.6.1 bis 6.6.3 erörterten Varianten haben vor allem Probleme gezeigt mit Bezug auf die allgemeinen Gebäudeteile. Während sich die individuellen Wohnungen - zumal beim Stockwerkeigentum²⁰³ - durchaus eigentums-konsistent strukturieren lassen, bietet dies bei den allgemeinen Teilen regelmässig Schwierigkeiten. Demgegenüber seien nun abschliessend noch Varianten aufgezeigt, die *insofern* umgekehrt liegen:

- Die Liegenschaft als ganze und damit problemlos auch die allgemeinen Teile stehen im *Alleineigentum* einer Person; dies gleichsam als Grundkonstellation.
- Im Sinn von hievon ausgenommenen Sonderregimes werden nun hinsichtlich der einzelnen Wohnungen möglichst weitgehende Sondernutzungsrechte abgegeben.



203 Vergleiche Ziffer 6.6.1.

Ein typisches Beispiel hierfür ist das Wohnrecht gemäss Art. 776 ff. ZGB. Allerdings lässt es sich nach geltendem Recht nicht eigentumsartig ausgestalten. So fehlt es insbesondere an

- der „Ewigkeit“²⁰⁴
- dem freien Verfügungsrecht²⁰⁵
- dem freien Verwendungsrecht²⁰⁶

Bloss die Unentziehbarkeit und die Unmittelbarkeit von Wertvermehrung beziehungsweise Verminderung²⁰⁷ sind ihm eigen; dies namentlich als rechtsdogmatische Konsequenz aus dem *dinglichen* Charakter dieses Rechts.

Die Praxis hat auch schon allgemeine dingliche Nutzungsrechte bezogen auf einzelne Gebäudeteile zugelassen, was nicht unumstritten ist und zudem höchstens auf hundert Jahre zugelassen worden ist²⁰⁸.

204 Art. 776 Abs. 2 ZGB, oben Ziffer 2.2.1.

205 Art. 776 Abs. 2 ZGB.

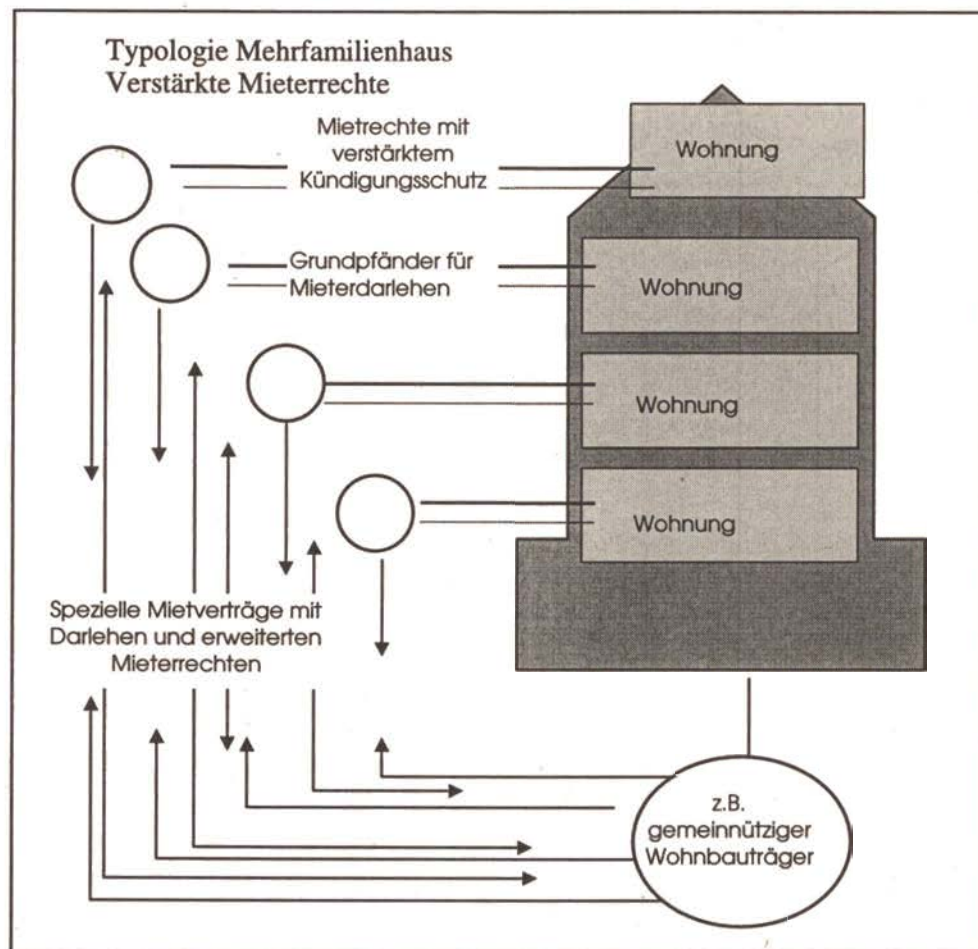
206 Das Wohnrecht kann nur selbst und persönlich ausgeübt werden, Art. 777 ZGB.

207 Gegenteilige Vereinbarungen vorbehalten, insbesondere im Rahmen der Gestaltung eines allfälligen Entgelts.

208 Eggen, 211 f.

6.6.5 Vertraglich verstärkte Miete

Ausgehend vom dinglichen Wohnrecht braucht es bloss noch einen kleinen Schritt zum rein vertraglichen Wohnrecht und damit zur Miete.



Allerdings fehlt es auch hier nicht an Eigentums-„Relikten“. Zu denken ist etwa an den Kündigungsschutz, der insofern einen gewissen Aspekt von „Ewigkeit“ einbringt, oder die Mietzinskontrolle, welche konjunkturbedingte Mehrwerte des Wohnens teilweise dem Mieter zuweist²⁰⁹.

209 Art. 271 ff. OR; 269a OR.

Im Rahmen der mietvertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten können diese Eigentumsrelikte nun noch verstärkt und insofern um zusätzliche Eigentumselemente erweitert werden. Beispielsweise lässt sich die Mieterstellung durch folgende Elemente verbessern²¹⁰:

- Grundsätzlich keine Kündigungsmöglichkeit des Vermieters.
- Recht des Mieters, die Einheit innen auszubauen und zu gestalten.
- Einsatz von Mieterdarlehen zu Kalkulationmechanismen, die wirtschaftlich sehr nahe dem Eigenkapital kommen.
- Partizipation am Mehrwert bei Ende des Miet-Verhältnisses²¹¹.

Ein weniger bekanntes, meines Wissens auch bloss singulär verwirklichtes Modell ist „Mietwohneigentum“ mit folgender Struktur:

- Die betreffende Wohnung wird von den Bewohnern „im Mietwohneigentum übernommen“. Eine Übertragung des Grundeigentums ins Grundbuch entfällt wegen sachenrechtlicher Unmöglichkeit.
- Es ist ein Übernahmepreis zu entrichten. Gleichzeitig mit der Regulierung haben die Erwerber Anspruch auf ein Grundpfandrecht in entsprechender Höhe. Dieses ist als Inhaberschuldbrief ausgestaltet. Es ermöglicht den „Mietwohneigentümern“, den Kaufpreis fremd zu finanzieren. Das Grundpfandrecht steht nebst den übrigen auf dem Mehrfamilienhaus lastenden im ersten Rang.
- Ein Mietvertrag entfällt; doch gelten für die Benutzungsrechte des „Mietwohneigentümers“ die Bestimmungen des ortsgebräuchlichen Mietvertrags.
- Eine Übertragung des Mietwohneigentums an Dritte wird ausgeschlossen; ebenso eine Weiterführung durch die Erben.
- Sterben die „Mietwohneigentümer“ oder kündigen sie den Vertrag auf, so erlischt das „Mietwohneigentum“ und der Kaufpreis ist zurückzuerstatten. Eine generelle Indexierung ist nicht vorgesehen. Bloss wertvermehrnde Investitionen der „Mietwohneigentümer“ werden vergütet.

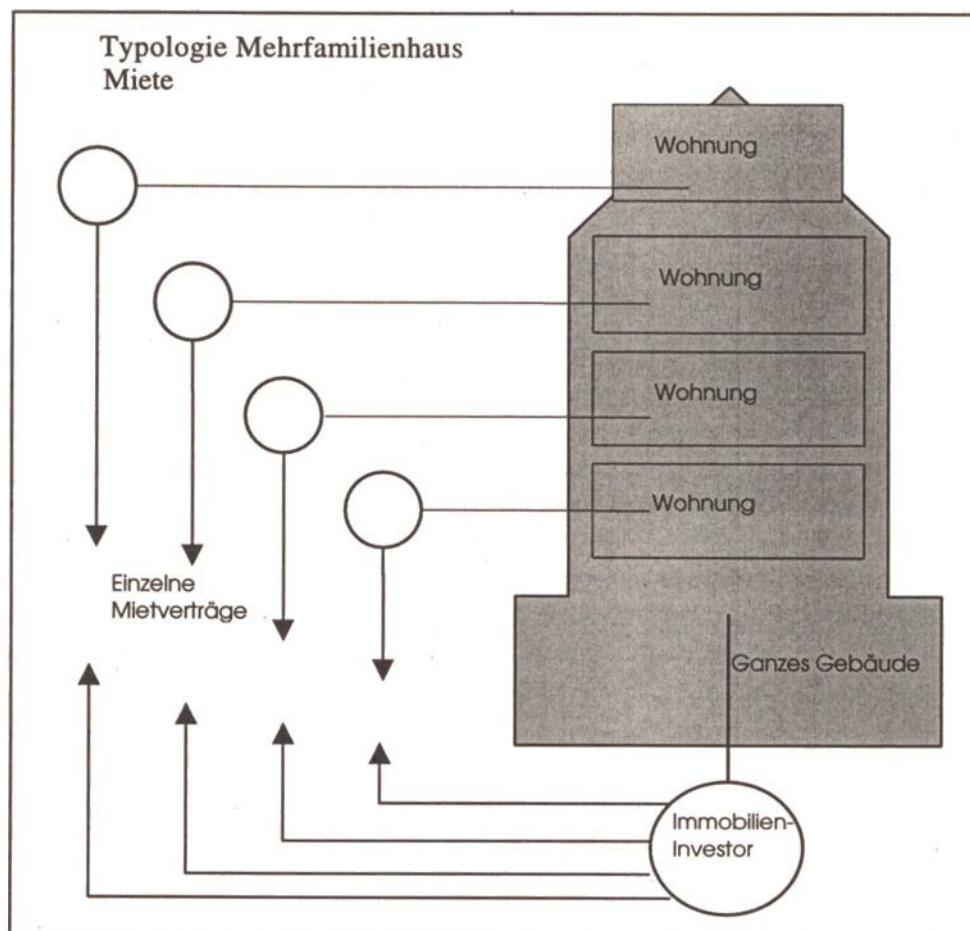
Grundgedanke ist gleichsam ein „Mimen“ eines Wohnungs-Eigentums. Die fehlende Übertragbarkeit und der Ausschluss eines Wertgewinns tun dieser Zielsetzung andererseits eher Abbruch. Das Beispiel ist symptomatisch für die Probleme bei der Suche einer Rechtsstruktur zwischen Eigentum und Miete in den Randbedingungen des Privatrechts.

210 So etwa gemäss dem Beispiel "Locacasa".

211 Grünenfelder, 43 ff.

6.6.6 Reine Miete

Verbleibt in diesem Gang vom Land in die Stadt²¹² nur noch die reine Miete.



Bei ihr entfallen die Eigentumsbefugnisse des Bewohners vollends²¹³. Bemerkenswert ist nun aber folgendes: Die dargestellte Konstellation der herkömmlichen Vermietung eines Mehrfamilienhauses ist in *einer* Hinsicht durchaus eigentumsgeeignet; nämlich mit Bezug auf den Liegenschaftsvermieter: Er betreibt zwar nicht Selbstbenutzung, sondern ist Eigentümer eines Objekts, das er vertraglich in Fremdnutzung abgibt. Für *seine* Eigentümerstellung ist die sachen- beziehungsweise vertragsrechtliche Konstellation durchaus problemlos.

²¹² Vgl. oben Ziffer 6.1.

²¹³ So ja die Ausgangslage zu Beginn dieses Berichts (oben Ziffer 1.1.2).

6.7 Zusammenfassung

Nach geltender Rechtsordnung lässt sich eine konsistente Eigentumsstruktur nur gerade an den beiden „Endpunkten“ der vorgestellten Skala bewerkstelligen:

- Beim Einfamilienhaus im Alleineigentum des Bewohners²¹⁴;
- beim Mehrfamilienhaus im Alleineigentum des Vermieters.

Mit anderen Worten, das Eigentum umfasst je die ganze Sache; und Eigentümer ist entweder der Vermieter oder aber der Benützer. Beim kleinen Eigentum geht es nun darum, aus der einen Sache Liegenschaft zwei Sachkategorien zu bilden und diese je einer *getrennten* Eigentümerschaft zuzuweisen, nämlich

- die einzelnen Wohnungen je im Eigentum den Benützern; dies gleichsam im Regime Einfamilienhaus;
- die allgemeinen Teile im Alleineigentum des Vermieters; dies gleichsam im Regime Mehrfamilienhaus.

214 Hier nicht weiter untersucht sei die Eigentumseignung und -Typizität, wenn das Einfamilienhaus vermietet wird.

Kleines Wohnungseigentum de lege ferenda

7.1 Einordnung in die schweizerische Rechtsordnung

Die vorstehenden Erörterungen haben gezeigt, dass sich kleines Wohnungseigentum in die schweizerische Rechtsordnung einfügen lässt. Das heisst Gesetzesänderungen sind zwar notwendig, teilweise auch etwas unkonventionell, doch bewegen sie sich noch innerhalb allgemeiner Grundprinzipien der „geltenden“ Sachenrechtsdogmatik.

7.2 Wesentliche Merkmale des kleinen Wohnungseigentums

7.2.1 Die Wohnung als Eigentumsobjekt

Die Umschreibung des Eigentumsobjekts des kleinen Wohnungseigentums bietet wenig Schwierigkeiten. Es handelt sich um dieselbe Definition wie jene des Sonderrechts beim Stockwerkeigentum, nämlich „einzelne Stockwerke und Teile davon, die als Wohnungen oder als Einheiten von Räumen zu geschäftlichen oder anderen Zwecken mit eigenem Zugang in sich abgeschlossen sein müssen, aber getrennte Nebenräume umfassen können“²¹⁵.

215 Also genau gleich wie gemäss Art. 712b Abs. 1 ZGB, oben Ziffer 6.1.1.

7.2.2 Allgemeine Teile als separates Eigentumsobjekt

Auch die Umschreibung der „allgemeinen Teile“ bietet wenig Schwierigkeiten. Sie entspricht dem, was beim Stockwerkeigentum als „gemeinschaftliche Teile“ umschrieben ist, nämlich

- der Boden der Liegenschaft und das Baurecht²¹⁶, kraft dessen gegebenenfalls das Gebäude erstellt wird;
- die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Miteigentümer von Bedeutung sind oder die äussere Gestaltung das Aussehen des Gebäudes bestimmen;
- die Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Miteigentümern für die Benützung ihrer Räume dienen.²¹⁷

Die Besonderheit und wohl auch die markanteste Abweichung vom geltenden Gesetz liegt darin, dass die allgemeinen Teile ein gesondertes Eigentumsobjekt darstellen, das folglich einer von den Wohneigentümern getrennten Person gehören kann²¹⁸.

7.2.3 Die Beziehung zwischen den Wohnungen und den allgemeinen Teilen

Die Neuheit des eigenständigen Eigentumsobjekts „allgemeine Teile“ bedingt auch entsprechende Regelungsstrukturen betreffend die Beziehung gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern. Immerhin lässt sie sich einordnen in die schon erwähnte Kategorie „real-obligatorischer“ Verhältnisse²¹⁹. Folgende Themen beziehungsweise Regelungsbedürfnisse lassen sich feststellen:

- Rein „nachbarrechtliche“ Aspekte; das heisst solche betreffend zulässige beziehungsweise übermässige Emissionen. Sie werden keine spezifischen Probleme bieten. Vertraut ist die Materie etwa aus dem geltenden Recht des Stockwerkeigentums, bei dem die Beziehung der Wohnungseigentümer untereinander dem allgemeinen Nachbarrecht untersteht. Diese Aspekte beschlagen auch nicht spezifisch die Beziehung zu den allgemeinen Liegenschaftsteilen.

216 Vgl. oben Ziffer 1.2.3.

217 Also inhaltlich identisch wie Art. 712b Abs. 2 ZGB

218 Oben Ziffer 2.2.2. und Ziffer 2.3.2.

219 Vergleichbar etwa mit entsprechenden Pflichten, beispielsweise auf Entgeltzahlung beim Baurecht; vgl. oben Ziffer 2.2.3.

- Die typischerweise lange Dauer der Beziehung bedingt die Möglichkeit laufender Anpassungen. Bekannt ist die Thematik aus dem geltenden Baurecht. Hier werden typischerweise nach 10-, 25- oder etwa 50-jährigen Intervallen Anpassungen vorgenommen. Diese folgen entweder der wirtschaftlichen Entwicklung der Immobilienwerte (womit die gesamte Last auf den Raumbenützer überwältzt wird), oder einem „partnerschaftlichen“ Ansatz, bei dem konjunkturelle Wertveränderungen der *Gesamtliegenschaft* in nuancierter Proportion auf beide Seiten verteilt werden²²⁰. Diese Überlegungen lassen sich auch auf das Verhältnis zwischen den allgemeinen Teilen einerseits und den Wohnungen andererseits übertragen.
- Die Regelung im Fall des Nichtzustandekommen einer Einigung über die Anpassung bildet ein heikles Problem. Hier wird die Gratwanderung zwischen den vertraglichen und den dinglichen Aspekten der Beziehung sichtbar: Kommt eine Einigung nicht zustande, muss trotzdem „etwas“ gelten, weil die Parteien baulich unmittelbar aneinandergeschnitten sind und eben die hieraus fliessenden gegenseitigen Verflechtungen geregelt werden *müssen*. Gilt mangels Einigung etwa bezüglich der Höhe des Baurechtszinses ein hypothetischer Parteiwille? Die Kostendeckung des Eigentümers der allgemeinen Teile als Minimum? Oder als Maximum? Allenfalls ein objektiverbarer „Verkehrswert“?²²¹

Mit eben dieser Problematik verbindet sich auch die Frage, ob das Gesetz eine inhaltlich zwingende Norm vorsehen soll; allenfalls eine dispositive Regel; ob es bloss den Verfahrensmechanismus festlegen; oder gar (wie dies de lege lata beim Baurechtszins der Fall ist) auf jede Norm verzichten soll²²². Der vorliegende Bericht geht hierauf nicht näher ein. Entsprechend enthalten die in den Anhängen 1 und 2 präsentierten Gesetzesänderungen keine inhaltliche Regelung zum realobligatorischen Verhältnis zwischen dem Eigentümer der allgemeinen Teile und den Wohnungseigentümern.

- Gegenseitige Vorkaufsrechte der Wohnungseigentümer wären wohl abzulehnen, käme dies doch einem Rückschritt gegenüber dem Recht des Stockwerkeigentums gleich, wo diese Beschränkung nicht vorgesehen ist. Es besteht kein Anlass, das Eigentumsmerkmal der Verfügungsfreiheit zu relativieren.

220 Paul Rüst/Tobias Studer, Der Partnerschaftliche Baurechtszins – Formel und erste Erfahrungen, SJZ 1990, 338 ff.

221 Vergleichbar mit dem, was die Praxis etwa bei „faktischen Verhältnissen“ beizuziehen pflegt, z.B. BGE 119 II 441.

222 ZGB Art. 779i f. ZGB regelt bloss das Pfandrecht für ein allfälliges Entgelt, nicht letzteres als solches.

- Anders dürfte es sich verhalten im Verhältnis zwischen dem Eigentümer der allgemeinen Teile einerseits und jenen der Wohnungen andererseits; dies also analog zu den Regeln de lege lata des Baurechts beziehungsweise des allgemeinen Miteigentumsrechts. Der Grund liegt im gegenseitigen Aufeinander-Angewiesen-sein der beiden Seiten, damit auch in der bereits erwähnten Problematik eines allenfalls fehlenden Konsenses über die inhaltliche Regelung. Dies lässt einen Mechanismus sinnvoll erscheinen, der während der Lebensdauer der Immobilie immer wieder Möglichkeiten einer Vereinfachung der Eigentumsstruktur bietet; dies durchaus in Anlehnung an das Einfachheits- beziehungsweise das Rechtsbündelungsprinzip, wie es im Heimfall-Mechanismus zum Ausdruck kommt²²³.
- Die dingliche Absicherung der laufenden Entgeltsschuld des Wohnungseigentümers gegenüber dem Eigentümer der allgemeinen Teile wird sich anbieten; dies in Analogie zur Regelung des heutigen Baurechts²²⁴ und des Stockwerkeigentumsrechts²²⁵.

7.2.4 Insbesondere Kündigungsschutz des Wohnungseigentümers

Auch wenn das Verhältnis zwischen dem Eigentümer der allgemeinen Teile und jenem der Wohnungen vertragliche Züge aufweist²²⁶, so schliesst dies trotzdem eine Kündigung beider Seiten aus; dies als Konsequenz aus der *real-obligatorischen* Struktur. Jede Seite ist je absolute Eigentümerin ihres Objekts, die Objekte sind fest aneinandergebaut. Also kann keine die andere entfernen noch enteignen²²⁷.

Vorbehalten bleiben allenfalls Extremfälle der Unverträglichkeit, wie sie etwa nach geltendem Recht auch für das Stockwerkeigentum²²⁸ und das Baurecht²²⁹ vorgesehen sind.

223 Oben Ziffer 2.1.2 und 3.2.3.

224 Art. 779i f. ZGB.

225 Art. 712i f. ZGB.

226 Ähnlich der Miete, siehe unten Ziffer 7.4.3.

227 Allenfalls kann ein vertragsloser Zustand entstehen, bekannt etwa bei Uneinigkeit über die Zinsanpassung im Baurecht, wo nicht selten auf Mechanismen eines Schiedsgerichts zurückgegriffen wird.

228 Art. 649b in Verbindung mit 712a Abs. 1 ZGB.

229 Art. 779f ff. ZGB betreffend vorzeitigen Heimfall.

7.2.5 Beendigung des kleinen Wohnungseigentums

Besonderes Augenmerk ist der Beendigung des kleinen Wohnungseigentums mit Bezug auf die einzelne Liegenschaft beizumessen. Dies ist nicht bloss deshalb von Bedeutung, weil die Beteiligten nahe aneinander gerückt sind; insofern unterscheiden sie sich nicht grundsätzlich von nahe *neben-*einander situierten Einfamilienhaus-Eigentümern, bei denen das Recht ja nicht die Auflösung der Nachbarschaft vorsieht. Beim kleinen Wohnungseigentum jedoch geht es um die folgenden *qualitativen* Besonderheiten:

- Zum einen kann das Gebäude ganz oder zu einem wesentlichen Teil zerstört werden; damit können zumindest einzelne Eigentümer mit unzumutbaren Belastungen konfrontiert sein, sofern sie den ursprünglichen Zustand wiederherstellen wollten. Mit andern Worten das Baulich-physische, an dem alle „beteiligt“ sind (wenn auch rechtlich je mit eigenständigen Objekten), kann aufhören zu existieren²³⁰.
- Zum anderen liegen nicht symmetrische gegenseitige Nachbarschaftsbeziehungen vor, bei denen man optimal „aneinander vorbeikommen“ sollte, sondern funktionale Interdependenzen, die zudem asymmetrisch ausgestaltet sind (wobei je nach Konstellation die wirtschaftliche Abhängigkeit bald eher bei den Wohnungseigentümern, bald bei dem Eigentümer der allgemeinen Teile liegen kann).

Jedenfalls bildet dies Anlass zur Frage, unter welchen Voraussetzungen die Struktur des kleinen Wohnungseigentums von Gesetzes wegen aufgelöst werden kann (beispielsweise nach Ablauf einer maximalen Dauer entsprechend dem Heimfallprinzip des Baurechts); beziehungsweise unter welchen Voraussetzungen der einzelne Eigentümer die Aufhebung verlangen kann (entsprechend dem Teilungsanspruch beim Miteigentum). Dies wird je nach verfolgter Grundvariante unterschiedlich ausfallen²³¹.

7.2.6 Liquidation

Von den Beendigungsgründen zu unterscheiden sind die vermögensmässigen Konsequenzen im Rahmen der Liquidation. Verschiedene Varianten sind denkbar:

- Körperliche Teilung, wie dies beim allgemeinen Miteigentumsrecht unter gewissen Voraussetzungen vorgesehen ist. Diese Variante wird beim kleinen Wohnungseigentum ausser Betracht fallen, weil entweder der

230 Vgl. oben Ziffer 4.4.4.

231 Ziffer 7.3 hienach.

physische Zustand des Objekts stark schadhaft ist oder weil Regelungsdefizite zwischen den Beteiligten Anlass zur Aufhebung geben²³².

- Zuweisung an einen einzelnen der beteiligten Eigentümer. In Betracht käme allenfalls der Eigentümer der allgemeinen Teile, dies analog zum Grundeigentümer beim Baurecht im Fall des vertraglichen oder vorzeitigen Heimfalls; allemal unter Erstattung des wirklichen Werts²³³.
- Veräusserung an den meistbietenden Eigentümer beziehungsweise Dritten²³⁴.

7.3 Zwei mögliche Grundvarianten

Die skizzierten Regelungsinhalte der Beziehung zwischen den Wohnungseigentümern und dem Eigentümer der allgemeinen Teile²³⁵ sowie jene betreffend Auflösung und Liquidation²³⁶ bestätigen einmal mehr das Bedürfnis, in Krisenlagen die enge gegenseitige Bindung aufzubrechen und die ganze Immobilie in eine Hand führen zu können, also das Bündelungs- und das Einfachheitsprinzip²³⁷. Hier lassen sich im wesentlichen zwei Lösungsstrukturen unterscheiden; und zwar je ausgehend von de lege lata bekannten Modellen:

7.3.1 Ansatz Baurecht: Arbeitstitel „Raumrecht“

So kann man einem der Beteiligten eine prioritäre Position vor den anderen einräumen; er ist gleichsam der Grundzuständige, während die übrigen sekundäre, vorübergehende Positionen innehaben. Dies entspricht der im Baurecht bekannten Optik, wo der Gebäudeeigentümer sein Recht verliert, wenn er sich nicht wohl verhält²³⁸ oder wenn seine Zeit abläuft²³⁹.

Umgesetzt auf das kleine Wohnungseigentum bedeutet dies, dem Eigentümer der allgemeinen Gebäudeteile jene Grundzuständigkeit einzuräumen, den Eigentümern der Wohnungen dagegen bloss ein befristetes Raumrecht.

²³² vgl. Ziffer 7.2.4.

²³³ Vgl. Art. 779d ZGB.

²³⁴ Bei der Verteilung des Erlöses unter den bisherigen Miteigentümern nach bestimmten Anteilen.

²³⁵ Vgl. Ziffer 7.2.3.

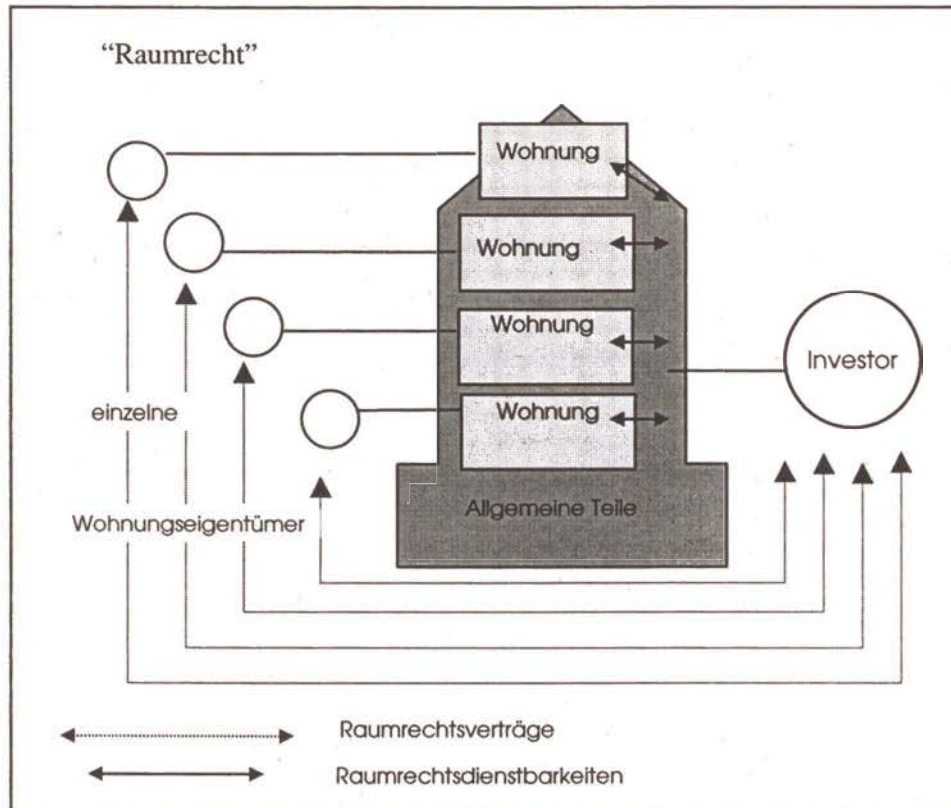
²³⁶ Vgl. Ziffer 7.2.5. und Ziffer 7.2.6.

²³⁷ Vgl. Ziffer 3.2.3 und Ziffer 2.1.2.

²³⁸ Art. 779f ff. ZGB, sogenannter vorzeitiger Heimfall.

²³⁹ Art. 779i ZGB, ordentlicher Heimfall nach spätestens 100 Jahren.

Jener wird zum Raumrechtsgeber, dieser zum Raumrechtsnehmer beziehungsweise Raumberechtigten. Früher oder später wird dieser sein Recht verlieren (vorzeitiger Heimfall) oder es wird untergehen (ordentlicher Heimfall).

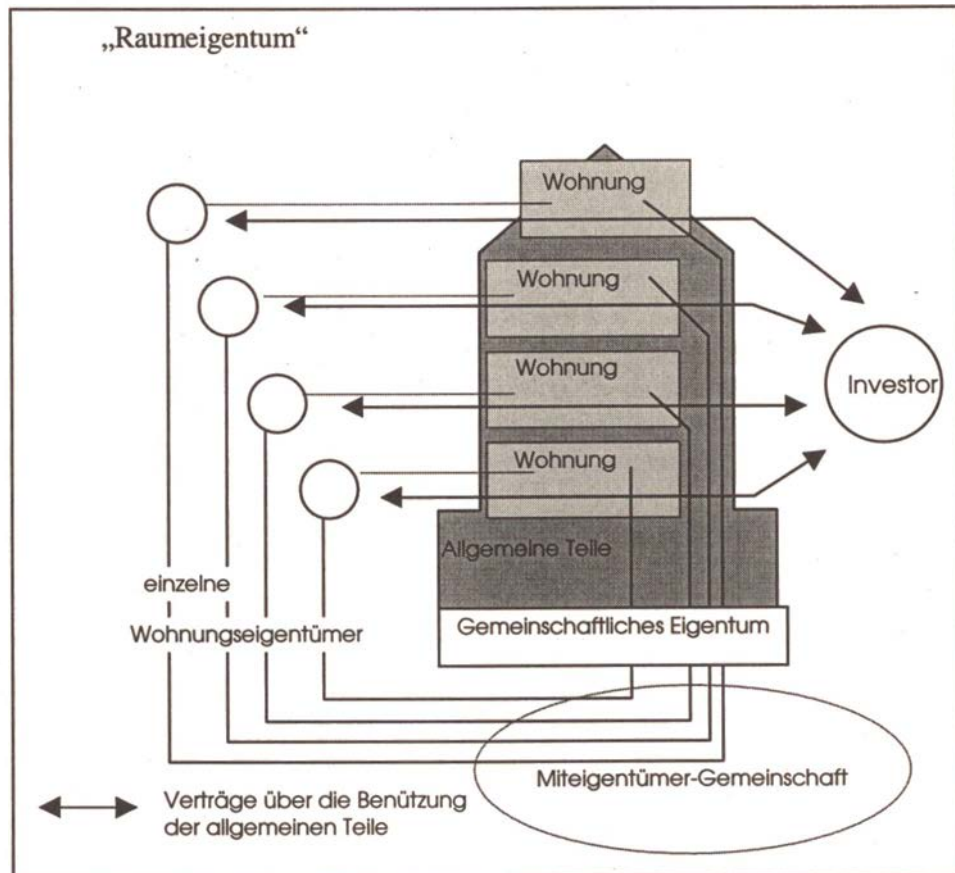


Aus der Grafik wird die Parallelität zum Baurecht ersichtlich; und zwar zu jener Variante, bei dem ein Dritter Baurechtsgeber ist (oben Ziffer 6.4.5). Das "Raumrecht" ist letztlich nichts anderes als eine vertikal angeordnete Baurechtskonstellation.

7.3.2 Ansatz Stockwerkeigentum: Arbeitstitel „Raumeigentum“

Man kann das Bedürfnis nach einem Aufbrechen der engen gegenseitigen Verbindung auch mit einer anderen Lösungsstruktur angehen: Indem jedem Beteiligten (unter entsprechenden Voraussetzungen) ein Teilungseinspruch eingeräumt wird, jedoch ohne prioritäre Vorrechte auf Zuweisung des Ganzen. Mit anderen Worten, die Zuweisung richtet sich entweder gemäss der entsprechenden Einigung unter den Beteiligten oder aber im Rahmen der Liquidation durch Versteigerung.

Umgesetzt auf das kleine Wohnungseigentum bedeutet dies, den Beteiligten je ein eigenes Raumeigentum entweder an einer Wohnung oder an den allgemeinen Teilen einzuräumen. Unter gewissen Voraussetzungen (zum Beispiel Zerstörung des Gebäudes, Eintritt einer Bedingung gemäss dem Raumeigentumsbegründungsakt, Ablauf einer vertraglichen Maximalfrist) kann die Aufhebung verlangt werden, womit je nach Liquidationsszenario die Gesamtimmobilie entweder zu einem vormaligen Wohnungseigentümer, zum ehemaligen Eigentümer der allgemeinen Teile oder zu einem Dritten gelangt. Insofern werden die Objekte des kleinen Wohnungseigentums beziehungsweise der allgemeinen Gebäudeteile ebenso als *Teile* des konventionell umschriebenen Grundstücks, also der Liegenschaft, betrachtet; wie dies de lege lata beim allgemeinen Miteigentum oder beim Stockwerkeigentum der Fall ist. Mit anderen Worten das Raumeigentum versteht sich ebenfalls als Spezialform des Miteigentums.



Aus der Grafik wird die Parallelität zum Stockwerkeigentum ersichtlich (oben Ziffer 6.6.1). Der Unterschied liegt darin, dass die Gemeinschaft nicht bloss aus den Wohnungseigentümern besteht, sondern zusätzlich aus dem Dritten, welcher für die allgemeinen Teile zuständig ist. Ferner kommen vertragliche ("real-obligatorische"²⁴⁰) Beziehungen zwischen diesem Dritten und den Wohnungseigentümern dazu.

7.3.3 Konkrete Gesetzesänderungen

Was konkrete Gesetzesänderungen anbelangt, so gibt die tabellarische Übersicht in Anhang 1 eine systematische Einordnung der Änderungs-Bereiche innerhalb des ZGB sowie der GBVo mit den je erforderlichen Änderungs-Inhalten in stichwortartiger Umschreibung; Anhang 2 formuliert Gesetzesbestimmungen des "Raumrechts", Anhang 3 des "Raumeigentums".

240 oben Ziffern 2.2.3 und 7.2.3

7.4 Bezug zu anderen wohneigentums-relevanten Rechtsgebieten

7.4.1 Mechanismen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) ²⁴¹

Die Wohneigentumsförderung im Sinn des WEG und jene gemäss dem hier vorgestellten kleinen Wohnungseigentum wählen je einen unterschiedlichen Ansatz; jener ist gleichsam demand-side-, dieser supply-side orientiert. Sie schliessen einander aber nicht aus, ja lassen sich vom jeweiligen Konzept her problemlos kombinieren; im einzelnen:

- Erschliessungshilfen gemäss Art. 12 ff. WEG beziehen sich auf Gegenstände - nämlich Baugebiete²⁴² beziehungsweise Bauparzellen²⁴³, allenfalls Baurechte²⁴⁴ - bei denen noch nicht festgelegt ist, in welcher Rechtsform sie zur Wohnbenützung dereinst abgegeben werden, sei es zu Miete oder zu Stockwerkeigentum. Genau gleich sollte deshalb auch die Ausgabe im kleinen Wohnungseigentum in Betracht fallen.
- Die Massnahmen zur Verbilligung der Mietzinse²⁴⁵ - namentlich die Grundverbilligung²⁴⁶, wohl weniger die Zusatzverbilligung²⁴⁷ - lassen sich beim Konzept des kleinen Wohnungseigentums auf die allgemeinen Teile applizieren, da sie ja gleichsam vermietet werden²⁴⁸.
- Die Massnahmen zur Förderung des Erwerbs von Wohneigentum passen ebenfalls zum kleinen Wohnungseigentum, konkret auf die kaufweise erworbene Wohnung als solche.

Im Detailvollzug beziehungsweise bei den entsprechenden Verordnungs-Bestimmungen wären gewisse Anpassungen vorzunehmen²⁴⁹, doch geht es dabei nicht um Grundsatzprobleme.

²⁴¹ SR 843.

²⁴² Vgl. Art. 4 WEG.

²⁴³ Art. 21 ff. WEG.

²⁴⁴ Art. 23 WEG.

²⁴⁵ Art. 35 ff. WEG.

²⁴⁶ Art. 36 WEG.

²⁴⁷ Art. 42 WEG.

²⁴⁸ Allerdings nur mietrechtsähnlich, siehe unten Ziffer 7.4.3.

²⁴⁹ Etwa bei entsprechend aufeinander abzustimmenden Lastenplänen, WEV (SR 843.1) Art. 21 ff.

7.4.2 Wohneigentumsförderung im Sinn des Bundesgesetzes über die berufliche Vorsorge (BVG)²⁵⁰

Auch im Verhältnis zur Eigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge besteht kein Widerspruch. Bei jener Förderungsmassnahme geht es um nichts anderes als um die Freigabe bestimmter Mittel zum Erwerb eines Eigentumsobjekts.

Konkret anwendbar wäre dieser Mitteleinsatz auf die Wohnung als solche, also auf das kaufmässig zu erwerbende Objekt, nicht auf die „Miete“ der allgemeinen Teile.

Im redaktionellen Bereich wären Anpassungen vorzunehmen, insbesondere bei der Umschreibung der betreffenden Wohnobjekte gemäss Art. 2 und 3 WEFV²⁵¹.

7.4.3 Kleines Wohnungseigentum und Mietrecht

Kleines Wohnungseigentum stellt eine Rechtsstruktur dar, die grundsätzlich ungeachtet der konkreten Architektur des betreffenden Mehrfamilienhauses appliziert werden kann. Mit anderen Worten können Mehrfamilienhäuser, die heute in konventioneller Miete genutzt werden, in kleines Wohnungseigentum geändert werden. Dies ruft nach einem Schutz des Mieters vor Kündigungen, die einzig mit dem Zweck ergehen, ihn zum Kauf seiner Wohnung im "Raumrecht" beziehungsweise im "Raumeigentum" zu veranlassen. Dieser Schutz ist bereits de lege lata in Art. 271a Abs. 1 lit c OR gewährleistet, eine Gesetzesänderung insofern entbehrlich.

Solange sich der Mieter nicht entschliesst, seine Wohnung im kleinen Eigentum zu kaufen beziehungsweise seine Miete noch läuft und ein Drittesteressent nicht gefunden ist, läuft die Miete problemlos weiter; insofern genau gleich, wie wenn eine gemäss Art. 712a ZGB zu Stockwerkeigentum ausgestaltete Wohnung vermietet wird.

Entsprechendes gilt auch dann, wenn zum Beispiel der ursprüngliche Gesamtliegenschaftseigentümer kleines Wohnungseigentum begründet hat, ein bestimmter Mieter seine Wohnung aber nicht kaufen will, das entsprechende Mietverhältnis deshalb vorerst weiterläuft, die betreffende Wohnung aber bereits an einen Dritten verkauft wird. Diesfalls geht das Mietverhältnis nach Massgabe von Art. 261 OR auf den neuen Wohnungs-

250 SR 831.40.

251 WEFV (SR 831.411).

eigentümer über²⁵². Dieser wird Gläubiger mit Bezug auf den vollen Mietzins; allerdings hat er seinerseits dem früheren Gesamteigentümer und heute noch Eigentümer der allgemeinen Teile dessen „Raumrechts-Zins“ zu entrichten²⁵³.

Was schliesslich das laufend vom Wohnungseigentümer an den Eigentümer der allgemeinen Teile zu entrichtende Geld anbelangt, so untersteht dieses nicht dem Mietrecht²⁵⁴. Dies nicht bloss aus rechtsdogmatischen Gründen²⁵⁵, sondern auch von der Interessenlage her: Der Wohnungseigentümer besitzt einen absoluten Kündigungsschutz²⁵⁶, er braucht deshalb keinen Schutz vor einer Rachekündigung.

7.4.4 Steuerliche Behandlung

Auch steuerlich ist beim kleinen Wohnungseigentum nicht mit speziellen Problemen zu rechnen, da die hier präsentierten Lösungsansätze je Elemente aus vertrauten Rechtsformen übernehmen, namentlich aus dem Bau- und dem Stockwerkeigentum. Im Wesentlichen geht es um folgende steuerrelevante Sachverhalte:

- Die Ausgestaltung einer Liegenschaft zu kleinem Wohnungseigentum löst als solche keine Steuern aus; denn es findet weder rechtlich noch wirtschaftlich eine Handänderung statt. Wird nun gemäss der Variante "Raumrecht"²⁵⁷ gleich von Anfang an das betreffende Recht zugunsten des betreffenden Raumrechtsnehmers *begründet*, so dürfte bei gewissen Kantonen eine Handänderungssteuer entfallen; dies analog zur Begründung eines Bau- oder eines Unterbaurechts²⁵⁸.

Anders, wenn das Raumrecht zuerst zu eigenen Gunsten errichtet und alsdann später übertragen wird, oder wenn der erste Raumrechtsnehmer sein Recht in der Folge veräussert. Diesfalls wird die Handänderungssteuer

252 Vorbehalten Art. 261 Abs. 2 OR.

253 Es ist wohl nicht eine Aufspaltung der Gläubigerschaft auf den Eigentümer der allgemeinen Teile und jenen der betreffenden Wohnung vorzusehen.

254 Insbesondere nicht Art. 269 ff. OR.

255 Die Rechtsstellung mit Bezug auf die Wohnung als solche besitzt eine stark *dingliche* Komponente.

256 Siehe oben Ziffer 7.2.4.

257 Siehe oben Ziffer 7.3.1, unter Anhang 2.

258 So etwa der Kanton Zürich; bis vor kurzem auch der Kanton Basel-Stadt, der dies allerdings im Jahr 1997 im Sinn der Steuerpflicht geändert hat; in zahlreichen weiteren Kantonen wird der Vorgang als Handänderung qualifiziert.

grundsätzlich anfallen. Dies wird generell auch für Übertragungen bei der Lösungsvariante Raumeigentum gelten²⁵⁹.

Diverse Kantone kennen die Befreiung von der Handänderungssteuer für selbstbenutzte Wohnungen. Solche Privilegien werden auch beim kleinen Wohnungseigentum zum Tragen kommen müssen.

- Die Übertragung des kleinen Eigentums kann einen Grundstücksgewinnsteuer-Sachverhalt darstellen; auch dies allenfalls mit wohneigentumsfördernden Steuerprivilegien, namentlich im Fall von selbstbewohnter Ersatzbeschaffung²⁶⁰.
- Die laufende Einkommenssteuer erfasst den je anwendbaren Eigenmietwert des kleinen Wohneigentums. Dies leuchtet problemlos ein für die Wohnung als solche. Wie steht es aber für die Benützung der allgemeinen Teile? Hier dürfte sich eine Optik analog zum Baurecht anbieten²⁶¹: Das heisst der Eigenmietwert erfasst die Wohnung einschliesslich das Mitbenützungsrecht der allgemeinen Teile, also gleich wie beim Stockwerkeigentum; andererseits kann das Entgelt an den Eigentümer der allgemeinen Teile in Abzug gebracht werden²⁶².

Beim Eigentümer der allgemeinen Teile sind die entsprechend laufenden Einnahmen als Einkommen zu versteuern²⁶³.

- Die Vermögenssteuer wird je für den entsprechenden Anteil sowohl beim Eigentümer der allgemeinen Teile als auch beim einzelnen Wohnungseigentümer anfallen.

259 Und zwar auch bei der Übertragung an den ersten Abnehmer.

260 Die Steuer kann auch deshalb entfallen, weil der Vorgang als solcher gar nicht als Handänderung betrachtet wird, vgl. zum Beispiel Kanton Zürich N. 256 hievor.

261 Und zwar auch bei der Variante Raumeigentum.

262 Also gleich wie ein Schuld- oder Baurechtszins, im Gegensatz zum Mietzins.

263 Auch dann, wenn man etwa eine einmalige kapitalisierte Leistung vorsehen würde.

Anhang 1

Förderung von Wohneigentum durch Bereitstellung eines "kleinen" Wohnungseigentums

Systematische Einordnung des Änderungsbedarfs innerhalb des geltenden Sachenrechts (ZGB und GBVo)

Tabellarische Übersicht

Bedeutung der 4 Kolonnen

- Systematik des geltenden Rechts mit Einfügungen de lege ferenda
- Gegenstände gemäss geltendem Recht
- Änderungsbedarf Ansatz Raumrecht
- Änderungsbedarf Ansatz Raumeigentum

Die grau schraffierte Fläche markiert jene Bereiche des Sachenrechts, die von der postulierten Revision tangiert werden.

Systematik ZGB	Geltendes Recht	Ansatz Raumrecht	Ansatz Raumeigentum
Vierter Teil	Das Sachenrecht		
Erste Abteilung	Das Eigentum		
Achtzehnter Titel	Allgemeine Bestimmungen		
A.	Inhalt des Eigentums		
B.	Umfang des Eigentums		
I.	Bestandteile		
	Art. 642		Art. 642
	(1) Wer Eigentümer einer Sache ist, hat das Eigentum an allen ihren Bestandteilen.		(1) Bleibt unverändert.
	(2) Bestandteil einer Sache ist alles, was nach der am Ort üblichen Auffassung zu ihrem Bestande gehört und ohne ihre Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung nicht abgetrennt werden kann.		(2) Bleibt unverändert.
II.	Natürliche Früchte		
III.	Zugehör		
C.	Gemeinschaftliches Eigentum		(3) Vorbehalt der Bestimmungen des neunzehnten Titels betreffend Raumeigentum.

Systematik ZGB	Geltendes Recht	Ansatz Raumrecht	Ansatz Raumeigentum
Neunzehnter Titel	Das Grundeigentum		
Erster Abschnitt	Gegenstand, Erwerb und Verlust des Grundeigentums		
A.	Gegenstand Art. 655 (1) Gegenstand des Grundeigentums sind Grundstücke. (2) Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes sind 1. die Liegenschaften; 2. die in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte; 3. die Bergwerke; 4. die Miteigentumsanteile an Grundstücken.	Art. 655 (1) Bleibt unverändert. (2) Bleibt unverändert, da das Raumrecht ohne weiteres unter Ziff. 2. subsumiert werden kann.	Art. 655 (1) Bleibt unverändert. (2) Bleibt unverändert. (3) Hinweis auf die Raumeigentumsanteile an Grundstücken, die ihrerseits Grundstücke im Sinn des Gesetzes sind.
B.	Erwerb		
C.	Verlust		

Zweiter Abschnitt	Inhalt und Beschränkung des Grundeigentums		
A.	Inhalt		
I.	Umfang		
II.	Abgrenzung		
III.	Bauten auf dem Grundstück		
1.	Boden und Baumaterial		
2.	Überragende Bauten		
3.	Baurecht		
	Art. 675	Art. 675	Art. 675
	(1) Bauwerke und andere Vorrichtungen, die auf fremdem Boden eingegraben, aufgemauert oder sonstwie dauernd auf oder unter der Bodenfläche mit dem Grundstücke verbunden sind, können einen besonderen Eigentümer haben, wenn ihr Bestand als Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen ist.	(1) Bleibt unverändert.	(1) Bleibt unverändert..
	(2) Die Bestellung eines Baurechtes an einzelnen Stockwerken eines Gebäudes ist ausgeschlossen.	(2) Bleibt unverändert. Doch ist im Sinn eines Vorbehalts auf die Bestimmungen des Raumrechts hinzuweisen.	(2) Bleibt unverändert.

4. 5.	Leitungen Fahrnisbauten		(3) Vorbehalt der Bestimmungen über das Raumeigentum.
III.a	(neue Marginalie)	Raumrecht	Abgeschlossene Raumeinheiten
		Art. 677a Hinweis darauf, dass Räume innerhalb von Bauwerken, die als Wohnungen (und wohl auch für andere Zwecke) mit eigenem Zugang abgeschlossen sind, einen eigenen Eigentümer haben können, wenn ihr Bestand als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen ist.	Art 677a Hinweis darauf, dass derart abgeschlossene Räume (vgl. Kolonne nebenan) sowie die nicht solchen Räumen zugeordneten allgemeinen Gebäudeteile unter den Voraussetzungen des Raumeigentums je einen eigenen Eigentümer haben können. Art. 677b ff. In Fortsetzung von Art. 677a allenfalls weitere Bestimmungen; vgl. jedoch Art. 712u hienach.

Systematik ZGB	Geltendes Recht	Ansatz Raumrecht	Ansatz Raumeigentum
Dritter Abschnitt	Das Stockwerkeigentum		
Vierter Abschnitt	(neue Überschrift)		Das Raumeigentum
A.			Art. 712u ff.
I.	(neue Marginalie)		Inhalt Aufteilung der Immobilie in die einzelnen Wohnungen beziehungsweise die allgemeinen Teile.
II	(neue Marginalie)		Gegenstand und Umfang
B	(neue Marginalie)		Begründung und Untergang
I.	(neue Marginalie)		Begründungsakt
II.	(neue Marginalie)		Wertquoten
III.	(neue Marginalie)		Untergang
C	(neue Marginalie)		Entgelt
Zwanzigster Titel	Das Fahrniseigentum		

Systematik ZGB	Geltendes Recht	Ansatz Raumrecht	Ansatz Raumeigentum
Zweite Abteilung	Die beschränkten dinglichen Rechte		
Einundzwanzigster Titel	Die Dienstbarkeiten und Grundlasten		
Erster Abschnitt	Die Grunddienstbarkeiten		
Zweiter Abschnitt	Nutzniessung und andere Dienstbarkeiten		
A.	Nutzniessung		
B.	Wohnrecht		
C.	Baurecht		
C.a	(neue Marginalie)	Raumrecht Art. 779m ff.	
I.	(neue Marginalie)	Gegenstand	
II.	(neue Marginalie)	Vertrag Gleich wie beim Baurecht sollte öffentliche Beurkundung vorgesehen werden.	
III.	(neue Marginalie)	Inhalt und Umfang Hier geht es nicht bloss um den Inhalt analog zu Art. 779b beim Baurecht, sondern um eine (zumindest subsidiäre) Regelung betreffend den Raumrechtszins und/oder das Verfahren zu seiner Festset- zung	
IV.	(neue Marginalie)	Folgen des Ablaufs	

V.	(neue Marginalie)	Vorzeitiger Heimfall
VI.	(neue Marginalie)	Entgelt
VII.	(neue Marginalie)	Höchstdauer In Analogie zum Baurecht bietet sich eine Maximaldauer von 100 Jahren an.

Systematik GBVo	Geltendes Recht	Ansatz Raumrecht	Ansatz Raumeigentum
I.	Aufnahme der Grundstücke	Art. 7 und 9 Selbständige und dauernde Rechte	Art. 10a Miteigentumsanteile etc.
II.	Voraussetzungen der Eintragung	Art. 22 a Abs. 2 Sicherung des Raumrechtszinses	Art. 22 Abs. 3 Pfandrecht für Beitragsforderung des Eigentümers der allgemeinen Teile
III.	Die Eintragungen		Art. 33 a/b/c Einzelheiten des Registerblattes

Anhang 2

Förderung von Wohneigentum durch Bereitstellung eines "kleinen" Wohnungseigentums

Gesetzestext Variante "Raumrecht"

Formulierungsskizze

Der nachstehende Text versteht sich als Rohskizze; namentlich ist folgendes zu beachten:

- Der Text enthält bloss die zentralen Bestimmungen; Anpassungen an anderen Stellen des Gesetzes sind nicht enthalten (dazu vor allem die tabellarische Übersicht in Anhang 1).
- Entsprechend erfolgt die Artikel-Numerierung ab 1, obwohl sich der Text nicht als eigenständiges Gesetz versteht.
- Der Aufbau folgt so getreu wie möglich der geltenden gesetzlichen Diktion des Baurechts (Art. 779 ff. ZGB, teilweise auch des Stockwerkeigentums gemäss Art. 712a ff. ZGB), um die entsprechende "Herkunft" deutlich zu machen; dies teilweise auf Kosten einer leichten Lesbarkeit.

Das Raumrecht

Art. 1

Ein Grundstück kann mit der Dienstbarkeit belastet werden, dass jemand das Recht erhält, einzelne Stockwerke oder Teile von Stockwerken ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen. Diese Gebäudeteile müssen als Wohnungen oder als Einheiten von Räumen zu geschäftlichen oder anderen Zwecken mit eigenem Zugang in sich abgeschlossen sein, können aber getrennte Nebenräume umfassen.

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

Ist das Raumrecht selbständig und dauernd, so kann es als Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden.

I.
Gegen-
stand

Art. 2

Der Vertrag über die Begründung eines selbständigen und dauernden Raumrechts bedarf zu seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung.

II.
Vertrag

Art. 3

Die vertraglichen Bestimmungen über den Inhalt und Umfang des Raumrechts, wie namentlich über Lage, Gestalt, Ausdehnung und Zweck der Räume sowie über die Benutzung der allgemeinen Gebäudeteile und nicht überbauter Flächen, die mit seiner Ausübung in Anspruch genommen werden, sind für jeden Erwerber des Raumrechts und des belasteten Grundstückes verbindlich.

III.
Inhalt und
Umfang

Art. 4

Geht das Raumrecht unter, so fallen die bestehenden Stockwerke beziehungsweise Raumeinheiten dem Gebäudeeigentümer heim, indem sie zu Bestandteilen seines Gebäudes werden.

IV.
Folgen des
Ablaufs
1.
Heimfall

Art. 5

Der Grundeigentümer hat dem bisherigen Raumberechtigten für die heimfallenden Stockwerke und Raumeinheiten eine angemessene Entschädigung zu leisten, die jedoch den Gläubigern, denen das Raumrecht verpfändet war, für ihre noch bestehenden Forderungen haftet und ohne ihre Zustimmung den bisherigen Raumberechtigten nicht ausbezahlt werden darf.

Wird die Entschädigung nicht bezahlt oder sichergestellt, so kann der bisherige Raumberechtigte oder ein Gläubiger, dem das Raumrecht verpfändet war, verlangen, dass anstelle des gelöschten Raumrechts ein Grundpfandrecht mit demselben Rang zur Sicherstellung der Entschädigungsforderung eingetragen werde.

Die Eintragung muss spätestens drei Monate nach dem Untergang des Raumrechts erfolgen.

2.
Entschädi-
gung

Art. 6

Über die Höhe der Entschädigung und das Verfahren zu ihrer Festsetzung sowie über die Aufhebung der Entschädigungspflicht und über die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Liegenschaft können Vereinbarungen in der Form, die für die Begründung des Raumrechts vorgeschrieben ist, getroffen und im Grundbuch vorge-merkt werden.

3.
Verein-
barungen

Art. 7

Wenn der Raumberechtigte in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, so kann der Gebäudeeigentümer den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem er die Übertragung des Raumrechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selbst verlangt.

V.
Vorzeitiger
Heimfall

1.
Voraus-
setzungen

Art. 8

Das Heimfallsrecht kann nur ausgeübt werden, wenn für die heimfallenden Stockwerke und Raumeinheiten eine angemessene Entschädigung geleistet wird, bei deren Bemessung das schuldhafte Verhalten des Raumberechtigten als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann.

2.
Ausübung
des
Heimfalls-
rechtes

Die Übertragung des Raumrechtes auf den Gebäudeeigentümer erfolgt erst, wenn die Entschädigung bezahlt oder sichergestellt ist.

Art. 9

Den Vorschriften über die Ausübung des Heimfallsrechtes unterliegt jedes Recht, das sich der Gebäudeeigentümer zur vorzeitigen Aufhebung oder Rückübertragung des Raumrechtes wegen Pflichtverletzung des Raumberechtigten vorbehalten hat.

3.
Andere
Anwend-
ungsfälle

Art. 10

Der Raumberechtigte hat dem Gebäudeeigentümer ein Entgelt zu leisten. Dessen Höhe, Fälligkeit und Verteilung auf mehrere Raumberechtigte richten sich nach den entsprechenden Vereinbarungen.

VI.
Entgelt

Mangels Vereinbarung ist das Entgelt in regelmässigen Raten zu entrichten und hat insbesondere folgende Lasten und Kosten abzudecken:

1.
Höhe,
Fälligkeit,
Verteilung

1. die Auslagen für den laufenden Unterhalt, für Reparaturen und Erneuerungen der Gebäudeteile und Anlagen in Gemeinnutzung;
2. die Kosten der Verwaltung der Gebäudeteile und Anlagen in Gemeinnutzung;
3. die auf die Raumrechts-Stockwerke und -Raumeinheiten entfallenden Anteile von Abgaben und sonstigen Kosten;
4. einen marktüblichen Beitrag an die Verzinsung und Amortisation des in die Gebäudeteile in Gemeinnutzung getätigten Investitionen.

Die Verteilung auf die einzelnen Raumberechtigten erfolgt nach Massgabe der Beanspruchung, mangels Eignung derselben zu gleichen Teilen.

Art. 11

Zur Sicherung des Entgelts hat der Gebäudeeigentümer gegenüber dem jeweiligen Raumberechtigten Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechtes an dem in das Grundbuch aufgenommen Raumrecht im Höchstbetrag von drei Jahresleistungen.

2.
Gesetzliches
Pfandrecht

Ist das Entgelt nicht in gleichmässigen Jahresleistungen festgesetzt, so besteht der Anspruch auf das gesetzliche Pfandrecht für den Betrag, der bei gleichmässiger Verteilung auf drei Jahre entfällt.

Das Pfandrecht kann jederzeit eingetragen werden, solange das Raumrecht besteht, und ist von der Löschung im Zwangsverwertungsverfahren ausgenommen. Im übrigen sind die Bestimmungen über die Errichtung des Bauhandwerkerpfandrechtes sinngemäss anwendbar.

Art. 12

Das Raumrecht kann als selbständiges Recht auf höchstens 100 Jahre begründet werden.

VII.
Höchst-
dauer

Es kann jederzeit in der für die Begründung vorgeschriebenen Form auf eine Dauer von höchstens 100 Jahren verlängert werden, doch ist eine im voraus eingegangene Verpflichtung hiezu nicht verbindlich.

Anhang 3

Förderung von Wohneigentum durch Bereitstellung eines "kleinen" Wohnungseigentums

Gesetzestext Variante "Raumeigentum"

Formulierungsskizze

Der nachstehende Text versteht sich als Rohskizze; namentlich ist folgendes zu beachten:

- Der Text enthält bloss die zentralen Bestimmungen; Anpassungen an anderen Stellen des Gesetzes sind nicht enthalten (dazu vor allem die tabellarische Übersicht in Anhang 1).
- Entsprechend erfolgt die Artikel-Numerierung ab 1, obwohl sich der Text nicht als eigenständiges Gesetz versteht.
- Der Aufbau folgt so getreu wie möglich der geltenden gesetzlichen Diktion des Stockwerkeigentums gemäss Art. 712a ff. ZGB, um die entsprechende "Herkunft" deutlich zu machen; dies teilweise auf Kosten einer leichten Lesbarkeit.

Das Raumeigentum

Art. 1

Raumeigentum ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Recht gibt, über bestimmte Teile eines Gebäudes zu verfügen.

Das Verfügungsrecht kann sich auf Gebäudeteile in Sondernutzung oder auf solche in Gemeinnutzung beziehen.

A.
Inhalt
und
Gegen-
stand

I.
Inhalt

Art. 2

Gegenstand des Verfügungsrechts in Sondernutzung können einzelne Stockwerke oder Teile von Stockwerken sein, die als Wohnungen oder als Einheiten von Räumen zu geschäftlichen oder anderen Zwecken mit eigenem Zugang in sich abgeschlossen sein müssen, aber getrennte Nebenräume umfassen können.

Der Raumeigentümer ist in der Verwaltung, Benützung und baulichen Ausgestaltung seiner eigenen Räume beziehungsweise Gebäudeteile frei, darf jedoch keinem anderen Raumeigentümer die Ausübung des gleichen Rechtes erschweren und die Gebäudeteile in Gemeinnutzung in keiner Weise beschädigen oder in ihrer Funktion und äusseren Erscheinung beeinträchtigen.

Der Eigentümer ist verpflichtet, seine Räume beziehungsweise Gebäudeteile so zu unterhalten, wie es zur Erhaltung des Gebäudes in einwandfreiem Zustand und gutem Aussehen erforderlich ist.

II.
Gegen-
stand
und
Umfang

1.
Teile in
Sonder-
nutzung

Art. 3

Gegenstand des Raumeigentums in Gemeinnutzung sind

1. der Boden der Liegenschaft und das Baurecht, kraft dessen gegebenenfalls das Gebäude erstellt wird;
2. die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume in Sondernutzung von Bedeutung sind oder die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen;
3. die Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Raumeigentümern für die Sondernutzung ihrer Räume dienen.

2.
Teile in
Gemeinnutzung

Der Eigentümer der Gebäudeteile in Gemeinnutzung hat diese den übrigen Eigentümern insoweit zur Verfügung zu halten, als sie diesen für die Sondernutzung ihrer Räume dienen. Bauliche Massnahmen dürfen die Gemeinnutzung und die Festigkeit des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Im übrigen ist der Eigentümer der Gebäudeteile in Gemeinnutzung in der Verwaltung frei.

Art. 4

Von Gesetzes wegen haben die Raumeigentümer kein Vorkaufsrecht gegenüber jedem Dritten, der einen Anteil erwirbt. Doch kann es im Begründungsakt oder durch nachherige Vereinbarung errichtet und im Grundbuch vorgemerkt werden.

3.
Verfügung

In gleicher Weise kann bestimmt werden, dass die Veräusserung eines Gebäudeteils in Sondernutzung oder in Gemeinnutzung, dessen Belastung mit einer Nutzniessung oder einem Wohnrecht sowie die Vermietung nur rechtsgültig ist, wenn die übrigen Raumeigentümer dagegen nicht aufgrund eines von ihnen gefassten Beschlusses binnen 14 Tagen seit der ihnen gemachten Mitteilung Einsprache erhoben haben. Für diesen Beschluss bedarf es der Mehrheit der je übrigen Miteigentümer, die zugleich die Mehrheit der Sache vertreten müssen.

Die Einsprache ist unwirksam, wenn sie ohne wichtigen Grund erhoben worden ist, worüber auf Begehren des Einspruchsgegners der Richter im summarischen Verfahren entscheidet.

Art. 5

Das Raumeigentum wird durch Eintragung im Grundbuch begründet.

Die Eintragung kann verlangt werden:

1. aufgrund eines Vertrags der Miteigentümer über die Ausgestaltung ihrer Anteile zu Raumeigentum;
2. aufgrund einer Erklärung des Eigentümers der Liegenschaft oder des Inhabers eines selbständigen und dauernden Baurechtes über die Bildung von Miteigentumsanteile und deren Ausgestaltung zu Raumeigentum.

B.
Begründung und
Unter-
gang

I.
Begründungs-
akt

Das Rechtsgeschäft bedarf zu seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung oder, wenn es eine Verfügung von Todes wegen oder ein Erbteilungsvertrag ist, der im Erbrecht vorgeschriebenen Form.

Art. 6

Im Begründungsakt ist ausser der räumlichen Ausscheidung der Anteile eines jeden Raumeigentümers in Hundertsteln oder Tausendsteln des Wertes der Liegenschaft oder des Baurechtes anzugeben.

II.
Wert-
quoten

Änderungen der Wertquoten bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten. Doch hat jeder Raumeigentümer Anspruch auf Berichtigung, wenn seine Quote aus Irrtum unrichtig festgesetzt wurde oder infolge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden ist.

Art. 7

Das Raumeigentum endet mit dem Untergang der Liegenschaft oder des Baurechts und mit der Löschung im Grundbuch.

III.
Unter-
gang

Die Löschung kann aufgrund einer Aufhebungsvereinbarung und ohne solche von einem Raumeigentümer, der alle Anteile in seiner Hand vereinigt, verlangt werden, bedarf jedoch der Zustimmung der an den einzelnen Eigentumsteilen dinglich berechtigten Personen, deren Rechte nicht ohne Nachteil auf das ganze Grundstück übertragen werden können.

Die Aufhebung kann von jedem Raumeigentümer verlangt werden, wenn das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und der Wiederaufbau nicht ohne eine für ihn schwer tragbare Belastung durchführbar ist; doch können die Raumeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, die Aufhebung durch Abfindung der übrigen abwenden.

Art. 8

Die Eigentümer der Räume in Sondernutzung, haben jenem der Räume in Gemeinnutzung ein Entgelt zu leisten. Dessen Höhe, Fälligkeit und Verteilung unter den Raumeigentümern in Sondernutzung richtet sich nach den entsprechenden Vereinbarungen.

C.
Entgelt
für
Gemein-
nutzung

Mangels Vereinbarung ist das Entgelt in regelmässigen Raten zu entrichten und hat insbesondere folgende Lasten und Kosten abzudecken:

I.
Höhe,
Fälligkeit,
Vertei-
lung

1. die Auslagen für den laufenden Unterhalt, für Reparaturen und Erneuerungen der Gebäudeteile und Anlagen in Gemeinnutzung;
2. die Kosten der Verwaltung der Gebäudeteile und Anlagen in Gemeinnutzung;
3. die auf die Teile in Sondernutzung entfallenden Anteile von Abgaben und sonstigen Kosten;
4. einen marktüblichen Beitrag an die Verzinsung und Amortisation des in die Gebäudeteile in Gemeinnutzung getätigten Investitionen.

Die Verteilung auf die einzelnen Eigentümer von Räumen in Sondernutzung erfolgt im gegenseitigen Verhältnis der auf sie entfallenden Wertquoten. Dienen bestimmte gemeinschaftliche Bauteile, Anlagen oder Einrichtungen einzelnen Gebäudeteilen in Sondernutzung nicht oder nur in ganz geringem Mass, so ist dies bei der Verteilung der Kosten zu berücksichtigen.

Art. 9

Der Eigentümer der Teile in Gemeinnutzung hat für die auf die letzten drei Jahre entfallende Entgeltforderung Anspruch gegenüber den jeweiligen Eigentümer von Räumen in Sondernutzung auf Errichtung eines Pfandrechts an dessen Anteil. Ist das Entgelt nicht in gleichmässigen Jahresleistungen festgesetzt, so besteht der Anspruch auf das gesetzliche Pfandrecht für den Betrag, der bei gleichmässiger Verteilung auf drei Jahre entfällt.

II.
Gesetz-
liches
Pfand-
recht

Das Pfandrecht kann jederzeit eingetragen werden und ist von der Löschung im Zwangsverwertungsverfahren ausgenommen. Im übrigen sind die Bestimmungen über die Errichtung des Bauhandwerker-pfandrechts sinngemäss anwendbar.

Anhang 4

Literatur

- | | |
|---|--|
| Bösch René | Basler Kommentar, Das Stockwerkeigentum, Basel 1998 |
| Botschaft | betreffend Art. 34 ^{sexies} und 34 ^{septies} BV, BBl 123 I 1657 ff. (Wohneigentumsförderung) |
| Brunner Christoph /
Wichtermann Jürg | Basler Kommentar, Das Gemeinschaftliche Eigentum, Basel 1998 |
| Dürr David | Wohnen und Eigentum im urbanen Umfeld, ZBGR 1997, 217 ff. |
| Dürr David | Erschwerung von Wohneigentum durch zwingendes Privatrecht, recht 1993, 120 ff. |
| Eggen Gerhard | Privatrechtliche Fragen des neuen Bauens und ihre Wirkungen auf das Grundbuch, ZBGR 1972, 207 ff. |
| Engler Urs | Die Wohngenossenschaft im Mietrecht, Zürich 1997 |
| Grünenfelder Anne | Rechtsprobleme im Zusammenhang mit neuen Erscheinungsbildern der räumlichen Boden- bzw. Grundstücksnutzung am Beispiel der Rechtsfigur „L'habocasa“, Zürich 1992 |

- | | |
|---|---|
| Heller Michael A. | The Tragedy of the Anticommons: Property in the Transition from Marx to Market, Harvard Law Review 111 (1998) 621 ff. |
| Higi Peter | Zürcher Kommentar, Die Miete, Zürich 1994/95/96 |
| Isler Peter | Basler Kommentar, Das Baurecht, Basel 1998 |
| Kratz Brigitta | Die genossenschaftliche Aktiengesellschaft, Zürich 1996 |
| Meier-Hayoz Arthur | Berner Kommentar, Das Eigentum, Bern 1974/1975/1981 |
| Meier-Hayoz Arthur /
Forstmoser Peter | Schweizerisches Gesellschaftsrecht, Bern 1998 |
| Meier-Hayoz Arthur /
Rey Heinz | Berner Kommentar, Das Stockwerkeigentum, Bern 1988 |
| Moser Susy | Wohnbaugenossenschaften, Zürich 1978 |
| Rey Heinz | Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Bern 1991 |
| Riemer Hans Michael | Die beschränkten dinglichen Rechte, Bern 1986 |
| Schneider Benno | Das Schweizerische Miteigentumsrecht, Bern 1973 |
| Simonius Pascal /
Sutter Thomas | Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, I und II, Basel Frankfurt am Main 1994/1990 |
| Singer Joseph William | Property Law, Boston Toronto London 1993 |
| Steinauer Paul-Henri | Les droits réels I, II und III, Bern 1990/1994/1996 |
| Wiegand Wolfgang | Basler Kommentar, Das Eigentum, Basel 1998 |
| Würmli Peter / Bessenich
Balthasar / Dürr David /
Hübschle Jörg | Zwischen Mietwohnung und Einfamilienhaus, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 66, Grenchen 1998 |

Schriftenreihe Wohnungswesen**Bulletin du logement****Bollettino dell'abitazione**

Band	1	1987	Grundlagen zur Auswahl und Benützung der Wohnung 3. überarbeitete Auflage Verena Huber	108 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.001 d
Volume	1	1979	Principes pour le choix et l'utilisation du logement Verena Huber	92 pages	Fr. 6.10	No de commande	725.001 f
Band	5	1978	Wohnungsmarkt und Wohnungsmarktpolitik in der Schweiz Rückblick und Ausblick Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.005 d
Volume	5	1978	Marché et politique du logement en Suisse - Rétrospective et prévisions Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 pages	Fr. 13.25	No de commande	725.005 f
Band	11	1979	Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten 2. Teil: Anwendungen Martin Geiger	64 Seiten	Fr. 5.10	Bestell-Nummer	725.011 d
Volume	11	1979	La détermination de la qualité et de la valeur de lieux d'habitation 2 ^{ème} partie: Applications Martin Geiger	64 pages	Fr. 5.10	No de commande	725.011 f
Band	13	1975	Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand (FKW-Band 28 d)	276 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.013 d
Volume	13	1979	Système d'évaluation de logements (SEL) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand	272 pages	Fr. 20.40	No de commande	725.013 f
Band	14	1980	Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Wohnung - Modelle, Fragen, Vorschläge	196 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.014 d
Volume	17	1981	Modes de financement du logement propre Jürg Welti	104 pages	Fr. 8.15	No de commande	725.017 f
Volume	19	1981	Propriété communautaire dans les ensembles d'habitation Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	80 pages	Fr. 6.10	No de commande	725.019 f
Band	21	1981	Bestimmungsfaktoren der schweizerischen Wohneigentumsquote Alfred Roelli	80 Seiten	Fr. 6.10	Bestell-Nummer	725.021 d
Band	22	1981	Gemeinsam Planen und Bauen/Handbuch für Bewohnermitwirkung bei Gruppenüberbauungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willmann	148 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.022 d
Volume	22	1981	Planifier et construire ensemble/manuel pour une élaboration collective d'un habitat groupé Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willmann	160 pages	Fr. 11.20	No de commande	725.022 f
Band	24	1982	Der Planungsablauf bei der Quartiererneuerung / Ein Leitfaden Stefan Deér, Markus Gugger	80 Seiten	Fr. 7.15	Bestell-Nummer	725.024 d
Volume	24	1982	Déroulement de la planification d'une réhabilitation de quartier / Un guide Stefan Deér, Markus Gugger	96 pages	Fr. 7.15	No de commande	725.024 f
Band	25	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartier- erneuerung / Bewohner und Hauseigentümer Frohmut Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 Seiten	Fr. 8.15	Bestell-Nummer	725.025 d

Volume	25	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier / Habitants et propriétaires Frohmut Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 pages	Fr. 8.15	No de commande	725.025 f
Band	26	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartier- erneuerung / Klein- und Mittelbetriebe Markus Furler, Philippe Oswald	88 Seiten	Fr. 8.15	Bestell-Nummer	725.026 d
Volume	26	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier / Petites et moyennes entreprises Markus Furler, Philippe Oswald	96 pages	Fr. 8.15	No de commande	725.026 f
Volume	27	1983	Habitat groupé/Aménagement local et procédure d'octroi de permis de construire Recommandations aux cantons et aux communes Walter Gottschall, Hansueli Remund	72 pages	Fr. 6.10	No de commande	725.027 f
Volume	27	1984	I nuclei residenziali/Raccomandazioni concernenti la prassi della pianificazione e dei permessi di costruzione nei cantoni e nei comuni Walter Gottschall, Hansueli Remund	68 pagine	Fr. 6.10	No di ordinazione	725.027 i
Band	29	1984	Räumliche Verteilung von Wohnbevölkerung und Arbeits- plätzen / Einflussfaktoren, Wirkungsketten, Szenarien Michal Arend, Werner Schlegel avec résumé en français	324 Seiten	Fr. 27.55	Bestell-Nummer	725.029 d
Band	32	1984	Die Wohnsiedlung "Bleiche" in Worb / Beispiel einer Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Siedlung und ihrer Wohnungen Thomas C. Guggenheim	128 Seiten	Fr. 14.30	Bestell-Nummer	725.032 d
Volume	32	1985	La Cité d'habitation "Bleiche" à Worb / Exemple d'une participation des occupants à l'élaboration de leur cité et de leurs logements Thomas C. Guggenheim	136 pages	Fr. 14.30	No de commande	725.032 f
Band	33	1985	Wohnung, Wohnstandort und Mietzins / Grundzüge einer Theorie des Wohnungs-Marktes basierend auf Wohnungsmarkt-Analysen in der Region Bern Martin Geiger	140 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.033 d
Volume	33	1985	Logement, lieu d'habitation et loyer / Eléments d'une théorie du marché du logement basée sur des analyses du marché du logement dans la région de Berne Martin Geiger	140 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.033 f
Band	35	1986	Wohnungs-Bewertung/Wohnungs-Bewertungs- System (WBS), Ausgabe 1986	116 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.035 d
Volume	35	1986	Evaluation de logements/Système d'évaluation de logements (S.E.L.), Edition 1986	116 pages	Fr. 13.25	No de commande	725.035 f
Volume	35	1987	Valutazione degli alloggi/Sistema di valutazione degli alloggi (SVA), edizione 1986	116 pagine	Fr. 13.25	No di ordinazione	725.035 i
Band	38	1988	Aus Fabriken werden Wohnungen / Erfahrungen und Hinweise Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.038 d
Volume	38	1988	Des usines aux logements / Expériences et suggestions Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.038 f
Volume	39	1988	La rénovation immobilière ... qu'en est-il du locataire / Une étude de cas: Fribourg Katia Horber-Papazian, Louis-M. Boulianne Jacques Macquat	88 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.039 f

Band	40	1988	Neue Aspekte zum Wohnen in der Schweiz / Ergebnisse aus dem Mikrozensus 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	120 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.040 d
Volume	40	1988	Nouveaux aspects du logement en Suisse/ Résultats du microrecensement 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	88 pages	Fr. 13.25	No de commande	725.040 f
Band	42	1988	Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.042 d
Volume	42	1989	Suggestions aux constructeurs et propriétaires d'immeubles locatifs Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 pages	Fr. 20.40	No de commande	725.042 f
Band	43	1989	Wohnungen für unterschiedliche Haushaltformen Martin Albers, Alexander Henz, Ursina Jakob	144 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.043 d
Volume	43	1989	Des habitations pour différents types de ménages Martin Albers, Alexander Henz, Ursine Jakob	144 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.043 f
Band	44	1989	Leitfaden für kleinräumige Wohnungsmarktanalysen und -prognosen Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.044 d
Volume	44	1989	Guide pour l'analyse et le pronostic du marché local du logement Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.044 f
Band	45	1990	Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt/ Probleme und Massnahmen Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 Seiten	Fr. 18.35	Bestell-Nummer	725.045 d
Volume	45	1990	Groupes défavorisés sur le marché du logement/ Problèmes et mesures Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 pages	Fr. 18.35	No de commande	725.045 f
Band	46	1991	Die Erneuerung von Mietwohnungen/ Vorgehen, Beispiele, Erläuterungen Verschiedene Autoren	132 Seiten	Fr. 17.35	Bestell-Nummer	725.046 d
Volume	46	1991	La rénovation des logements locatifs/ Processus, Exemples, Commentaires Divers auteurs	132 pages	Fr. 17.35	No de commande	725.046 f
Band	47	1991	Technische Bauvorschriften als Hürden der Wohnungs- erneuerung? Beispiele und Empfehlungen Hans Wirz	68 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.047 d
Volume	47	1991	Prescriptions de construction: obstacles à la rénovation de logements? Exemples et recommandations Hans Wirz	68 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.047 f
Volume	48	1991	Le devenir de l'habitat rural/Régions périphériques entre désinvestissement et réhabilitation Lydia Bonanomi, Thérèse Huissoud	136 pages	Fr. 18.35	No de commande	725.048 f
Band	49	1991	Braucht die Erneuerung von Wohnraum ein verbessertes Planungs- und Baurecht? Diskussionsgrundlage Luzius Huber, Urs Brüngger	60 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.049 d
Volume	49	1991	Faut-il améliorer le droit de construction et d'urbanisme pour la rénovation de l'habitat? Base de discussion Luzius Huber, Urs Brüngger	60 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.049 f
Band	50	1991	Die Erneuerung von Grossiedlungen/ Beispiele und Empfehlungen Rudolf Schilling, Otto Scherer	172 Seiten	Fr. 22.45	Bestell-Nummer	725.050 d

Volume	50	1991	La rénovation des cités résidentielles/ Exemples et recommandations Rudolf Schilling, Otto Scherer	172 pages	Fr. 22.45	No de commande	725.050 f
Band	51	1991	Liegenschaftsmarkt 1980 - 1989/ Käufer und Verkäufer von Mietobjekten Frohmut Gerheuser avec résumé en français	156 Seiten	Fr. 19.40	Bestell-Nummer	725.051 d
Band	53	1993	Wohnung und Haushaltgrösse/ Anleitung zur Nutzungsanalyse von Grundrissen Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 Seiten	Fr. 12.25	Bestell-Nummer	725.053 d
Volume	53	1993	Logements et tailles de ménages/ Comment analyser le potentiel d'utilisation d'après les plans Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 pages	Fr. 12.25	No de commande	725.053 f
Band	54	1993	Verhalten der Investoren auf dem Wohnungs- Immobilienmarkt Peter Farago, August Hager, Christine Panchaud	124 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.054 d
Volume	54	1993	Comportement des investisseurs sur le marché immobilier du logement Peter Farago, August Hager, Christine Panchaud	124 pages	Fr. 16.30	No de commande	725.054 f
Band	55	1993	Wohneigentumsförderung durch den Bund/Die Wirksamkeit des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) Hans-Rudolf Schulz, Christoph Muggli, Jörg Hübschle avec résumé en français	172 Seiten	Fr. 25.50	Bestell-Nummer	725.055 d
Band	56	1993	Kosten einer Subjekthilfe/Modell und Szenarien Frohmut Gerheuser, Walter Ott, Daniel Peter avec résumé en français	144 Seiten	Fr. 18.35	Bestell-Nummer	725.056 d
Band	57	1993	Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel/ Erfahrungsbericht über die Mietermitwirkung Doris Baumgartner, Susanne Gysi, Alexander Henz	160 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.057 d
Volume	57	1994	La Cité Davidsboden à Bâle/ Expériences faites avec la participation des locataires Doris Baumgartner, Susanne Gysi, Alexander Henz	164 pages	Fr. 20.40	No de commande	725.057 f
Band	58	1995	Miete und Einkommen 1990 - 1992 Die Wohnversorgung der Mieter- und Genossenschaftshaushalte Frohmut Gerheuser	184 Seiten	Fr. 22.05	Bestell-Nummer	725.058 d
Volume	58	1995	Loyer et revenu 1990 - 1992 L'approvisionnement en logements des ménages locataires et coopérateurs Frohmut Gerheuser	184 pages	Fr. 22.05	No de commande	725.058 f
Band	59	1995	Die Bundeshilfen für den Mietwohnungsbau/Vollzug und Wirkungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) Christian Hanser, Jürg Kuster, Peter Farago	180 Seiten	Fr. 22.05	Bestell-Nummer	725.059 d
Volume	59	1995	Les aides fédérales pour la construction de logements locatifs/ Exécution et effets de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) Christian Hanser, Jürg Kuster, Peter Farago	176 pages	Fr. 22.05	No de commande	725.059 f
Band	60	1995	Wohnungsbedarf 1995-2010/ Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz Daniel Tochtermann, Dieter Marmet	52 Seiten	Fr. 13.35	Bestell-Nummer	725.060 d
Volume	60	1995	Besoin de logements 1995-2010/ Prévisions des besoins régionaux de logements en Suisse Daniel Tochtermann, Dieter Marmet	52 pages	Fr. 13.35	No de commande	725.060 f

Band	61	1995	20 Jahre Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz/ Eine Dokumentation	132 Seiten	Fr. 16.40	Bestell-Nummer	725.061 d
Volume	61	1995	Les 20 ans de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements / Une documentation	132 pages	Fr. 16.40	No de commande	725.061 f
Band	62	1996	Programm 1996-1999 der Forschungskommission Wohnungswesen FWW	44 Seiten	Fr. 5.60	Bestell-Nummer	725.062 d
Volume	62	1996	Programme 1996-1999 de la Commission de recherche pour le logement CRL	44 pages	Fr. 5.60	No de commande	725.062 f
Band	63	1996	Siedlungswesen in der Schweiz	188 Seiten	Fr. 22.75	Bestell-Nummer	725.063 d
Volume	63	1996	L'habitat en Suisse	188 pages	Fr. 22.75	No de commande	725.063 f
Volume	63	1996	Human settlement in Switzerland	188 pages	Fr. 22.75	Bestell-Nummer	725.063 e
Volume	64	1996	MER HABITAT Méthode de diagnostic, des désordres et des manques et d'évaluation des coûts de remise en état des bâtiments d'habitation Daniel Marco, Daniel Haas (avec deux formulaires de calcul)	348 pages	Fr. 35.20	Bestell-Nummer	725.064 f
Band	64	1997	MER HABITAT Methode zur Erfassung der Schäden, Mängel und der Erneuerungskosten von Wohnbauten Daniel Marco, Daniel Haas (mit zwei Beiheften "Formular für die Berechnung")	348 Seiten	Fr. 35.20	No de commande	725.064 d
Band	65	1997	Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs/ Aktualisierung 1997-2000 Urs Rey, Urs Hausmann	48 Seiten	Fr. 12.35	Bestell-Nummer	725.065 d
Volume	65	1997	Prévisions des besoins régionaux de logements/ Réactualisation 1997-2000 Urs Rey, Urs Hausmann	48 pages	Fr. 12.35	No de commande	725.065 f
Band	66	1998	Zwischen Mietwohnung und Einfamilienhaus / Rechtsformen und Regelungsmöglichkeiten Peter Würmli, Balthasar Bessenich, David Dürr, Jörg Hübschle	84 Seiten	Fr. 24.20	Bestell-Nummer	725.066 d
Volume	66	1998	Entre logement locatif et propriété individuelle / Formes juridiques et réglementations possibles Peter Würmli, Balthasar Bessenich, David Dürr, Jörg Hübschle	84 pages	Fr. 24.20	No de commande	725.066 f
Band	67	1999	Wohnbau- und Eigentumsförderung – Wie weiter? Empfehlungen der Eidg. Wohnbaukommission zur künftigen Wohnungspolitik des Bundes	134 Seiten	Fr. 18.30	Bestell-Nummer	725.067 d
Volume	67	1999	Encouragement à la construction de logements et à l'accession à la propriété – Quel avenir? Recommandations de la Commission fédérale pour la construction de logements concernant la future politique du logement de la Confédération	140 Seiten	Fr. 18.30	No de commande	725.067 f
Band	68	1999	Kleines Wohnungseigentum / Ein neuer Vorschlag zur Eigentumsstreuung David Dürr	136 Seiten	Fr. 16.50	Bestell-Nummer	725.068 d
Volume	68	1999	Petite propriété du logement / Nouvelle formule pour accéder à la propriété? David Dürr	140 pages	Fr. 16.50	No de commande	725.068 f

Arbeitsberichte Wohnungswesen**Rapports de travail sur le logement****Rapporti di lavoro sull'abitazione**

Heft	2	1979	Bericht der Expertenkommission Wohneigentumsförderung ("Masset"-Bericht)	108 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.502 d
Cahier	2	1979	Rapport de la Commission d'experts pour l'encouragement de l'accession à la propriété de logements (Rapport "Masset")	112 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.502 f
Heft	10	1984	Revitalisierung am Beispiel der Bärenfelsenstr. in Basel/Entwicklung, Indikatoren, Folgerungen R. Bachmann, H. Huber, H.-J. Wittwer, D. Zimmer	128 Seiten	Fr. 12.25	Bestell-Nummer	725.510 d
Cahier	11	1984	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier: "LE BATI"/Méthodes rapides pour l'inventaire des bâtiments destabilisés Sophie Lin	104 pages	Fr. 11.20	No de commande	725.511 f
Heft	12	1986	Weiterentwicklung des Komponentenansatzes von Wohnungsmarktprognosen Daniel Homung	120 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.512 d
Heft	15	1988	Siedlungsökologie 1987/Grundlagen für die Praxis Arbeitsteam Jürg Dietiker, Beat Stöckli, René Stoos	468 Seiten	Fr. 35.70	Bestell-Nummer	725.515 d
Heft	16	1988	Wie Eigentümer ihre Mietwohnungen erneuern Roland Haari	112 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.516 d
Heft	17	1989	Möglichkeiten zur Verstärkung der Altbauerneuerung im Rahmen der Wohnbauförderung des Bundes Bericht der Expertenkommission Altbauerneuerung	102 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.517 d
Cahier	17	1989	Les possibilités de renforcer la rénovation de bâtiments anciens dans le cadre de l'encouragement à la construction de logements par la Confédération Rapport de la Commission d'experts pour la rénovation de bâtiments anciens	102 pages	Fr. 11.20	No de commande	725.517 f
Heft	18	1989	Ideen und Vorschläge für ein Programm "Exemplarisches Wohnungswesen Schweiz" Dietrich Garbrecht	108 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.518 d
Heft	19	1989	Städtische Liegenschaftsmärkte im Spannungsfeld privater und institutioneller Anleger/Entwicklung auf dem Liegenschaftsmarkt für Anlageobjekte, insbesondere Altbauten 1970-1985 Frohmüt Gerheuser, Elena Sartoris	196 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.519 d
Cahier	19	1989	Relations entre investisseurs privés et institutionnels sur le marché immobilier urbain/Evolution sur le marché immobilier des objets d'investissements, en particulier des immeubles anciens, 1970-1985/Version abrégée Frohmüt Gerheuser, Elena Sartoris	60 pages	Fr. 7.15	No de commande	725.519 f
Heft	20	1991	Sättigungs- und Desinvestitionsprozesse/Unzeitgemässe Gedanken zum Wohnungsmarkt? Peter Marti, Dieter Marmet, Elmar Ledergerber	132 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.520 d
Heft	22	1991	Bericht der Eidgenössischen Wohnbaukommission betreffend wohnungspolitische Massnahmen des Bundes	72 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.522 d
Cahier	22	1991	Rapport de la Commission pour la construction de logements concernant des mesures en matière de politique du logement	76 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.522 f
Heft	23	1991	Bericht der Expertenkommission für Fragen des Hypothekemarktes	140 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.523 d

Cahier	23	1991	Rapport de la Commission d'experts pour les questions relatives au marché hypothécaire	148 pages	Fr. 16.30	No de commande	725.523 f
Heft	24	1992	"Gassenhotel"/Ein Modell für Obdachlose? Verena Steiner, Hannes Lindenmeyer	72 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.524 d
Heft	25	1992	Die Hypothekarzins erhöhungen 1989-1991 und die Wohnkosten/Betroffenheit und Reaktionsweisen der Haushalte Rita Baur	108 Seiten	Fr. 14.30	Bestell-Nummer	725.525 d
Cahier	26	1992	Habitat MER OFL 2/Prototypes logement et chauffage Centre d'Etude pour l'Amélioration de l'Habitat CETAH de l'Ecole d'Architecture de l'Université de Genève EAUG	268 pages	Fr. 33.65	No de commande	725.526 f
Heft	27	1993	Baukosten senken im Wohnungsbau 1. Teil: Blick über die Grenze 2. Teil: Folgerungen für die Schweiz A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger	72 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.527 d
Cahier	27	1993	Abaissier les coûts dans la construction de logements 1ère partie: Coup d'oeil au-delà des frontières 2ème partie: Conséquences pour la Suisse A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger	76 pages	Fr. 11.20	No de commande	725.527 f
Heft	28	1993	Bericht der Studienkommission Marktmiete	128 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.528 d
Cahier	28	1993	Rapport de la Commission d'étude loyer libre	116 pages	Fr. 16.30	No de commande	725.528 f
Heft	29	1993	Materialien zum Bericht der Studienkommission Marktmiete Teil 1: Mietzinsniveau bei Marktmieten Bernd Schips, Esther Müller Teil 2: Finanzierung von Subjekthilfe Hansjörg Blöchliger, Elke Staehelin-Witt Teil 3: Verfassungsmässigkeit der Marktmiete Thomas Fleiner-Gerster, Thierry Steiert	184 Seiten	Fr. 23.45	Bestell-Nummer	725.529 d
Heft	30	1993	Struktur und Entwicklung des schweizerischen Bau- marktes 1987 bis 1995/Eine Analyse mit Hilfe von Marktverflechtungstabellen Roswitha Kruck	72 Seiten	Fr. 10.20	Bestell-Nummer	725.530 d
Heft	31	1995	Wohnungsbedarf 1995-2010 / Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz (ausführliche Fassung) D. Tochtermann u.a.	132 Seiten	Fr. 16.40	Bestell-Nummer	725.531 d
Heft	32	1996	Anders Wohnen - billiger Wohnen / Konzepte für einen einfacheren Wohnungsbau Martin Albers, Michael Wohlgemuth	76 Seiten	Fr. 9.30	Bestell-Nummer	725.532 d
Heft	33	1998	Stadt-und Quartiererneuerung als zukünftige Aufgabe der Wohnungspolitik? Beiträge zu den Grenchner Wohntagen 1997	104 Seiten	Fr. 13.35	Bestell-Nummer	725.533 d/f

Die fehlenden Nummern sind vergriffen

Les numéros manquants sont épuisés

I numeri mancanti sono esauriti

Bezugsquellen:
EDMZ (Vertrieb)
3003 Bern,
oder über den Buchhandel

Dépositaire:
EDMZ (diffusion)
3003 Berne,
ou par les librairies

Fonte d'acquisto:
EDMZ (distribuzione)
3003 Berna,
o attraverso le librerie