

# MEHR RECHTE, MEHR PFLICHTEN

Eigentum ist mit vielen Pflichten und Einschränkungen verbunden. Dieses Thema beschäftigte auch die Referenten und Teilnehmenden am diesjährigen Real Estate Symposium.

TEXT – REMI BUCHSCHACHER\*



## ► FREIHEIT DES EIGENTUMS

«Eigentum verpflichtet» – ein aktuelles, in der öffentlichen Wahrnehmung allerdings zu wenig beachtetes, Thema stand über dem diesjährigen Real Estate Symposium der fünf Fachkammern des SVIT. Nicht im Trafo in Baden fand es statt, sondern erstmals im Ambassador House in Zürich. Kritisch setzen sich Histori-

ker, Fachexperten und Juristen mit dem Motto auseinander und beleuchteten es von verschiedenen Seiten. Eine Tour d'horizon über Themen, welche die Immobilienbranche zunehmend beeinflussen werden.

Vor allem rechtlich und politisch wird der Druck auf die gebaute Umwelt immer grösser. Die Freiheit des Eigentums hat zwar einen hohen

Stellenwert in der liberalen Wirtschaftsordnung, sie unterliegt aber auch Einschränkungen und Verpflichtungen aus dem Privatrecht, dem öffentlichen Recht und nicht zuletzt dem moralischen Anspruch einer Gesellschaft. Die Zunahme der Bevölkerung und das Gebot zur Verdichtung der Siedlungsfläche schaffen Situationen mit denen die Immobilienwirtschaft umgehen muss.

## UNTER VERSCHIEDENEN HÜTEN

Grundsätzlich trete jeder Inhaber von Kapital und jeder Eigentümer, in verschiedene Beziehungen: als Gläubiger, als Haus- oder Bodenbesitzer, als Arbeitgeber, als Anbieter oder Nachfrager. So begann der Oekonom und Sozialwissenschaftler Beat Kappeler seine Ausführungen. «Eigentum sei meistens «relationell» und der Eigentümer stehe immer in Pflichten und Rechten zu andern. «Wer Eigentum als Schatz hält wie Gold, Edelsteine oder Sammlungen, steht ausserhalb. Hingegen ist Bo-



Bildlegende.  
BILDER:

denbesitz stark exklusiv, wie viele Inserate aussagen: ausschliessend für andere und damit regelgebundener, verpflichtet», hielt er fest. Dazu genieisse das Bodeneigentum eine ökonomische «Rente», werte sich also bei steigendem Volkseinkommen ewig auf. Hingegen ist es «immobil», der Eigentümer ist ein «sitting duck» und könne vom Staat oder von Opponenten belangt werden. «Eigentum ist der Person als Grundrecht zugeordnet. Die Abstriche daran, wegen seiner relationalen Zusatzqualität, sollen seinen Kern nicht aufheben. Wenn eine Gesellschaft keine Eigentümer mehr kennt, hat sie keine Paten für ihren Wohlstand mehr», bekräftigte Beat Kappeler. «Eigentum ist nicht verpflichtet für die Gesellschaft wohl tätig zu sein, sondern die Gesellschaft ist verpflichtet, Eigentum sich streuen zu lassen.»

«Liegenschaften wertgeschätzt – Ein Streifzug durch zwei Jahrhunderte Schweizer Bewertungsgeschichte», so der Titel des Buches von Urs Hausmann, selbständiger Unternehmensberater mit Fokus Strategieentwicklung. Er stellte auch sein Referat unter dieses Thema und wies zu Beginn auf die vielen Verpflichtungen hin, welchen Liegenschaftsbesitzer ausgesetzt sind. «Dazu kommt grosse Anzahl von Gesetzen, die eingehalten werden müssen und so das Grundeigentum tangieren». Dazu zitierte er Art. 58 Abs. 1 des Obligationenrechts: «Der Eigentümer eines Gebäudes oder eines andern Werkes hat den Schaden zu ersetzen, den diese infolge von fehlerhafter Anlage oder Herstellung oder von mangelhafter Unterhaltung verursachen.» Und weiter Art. 679 Abs. 1 im Zivilgesetzbuch: «Wird jemand dadurch, dass ein Grundeigentümer sein Eigentumsrecht überschreitet, geschädigt oder mit Schaden bedroht, so kann er auf Beseitigung der Schädigung oder auf Schutz gegen drohenden Schaden und auf Schadenersatz klagen.»

## BEWUSSTSEIN HAT SICH VERÄNDERT

Um Eigentum einordnen zu können, muss es geschätzt, also bewertet werden, sagte Urs Hausmann und blickte in die Vergangenheit des Schätz- und Bewertungswesen. Innerhalb der letzten gut 200 Jahre veränderte sich das kollektive, mentale Bewusstsein der Marktteilnehmer fundamental. So wurde bei der Grundlage zur individuellen Erwartungsbildung über die zukünftig zu erwerbenden «Cashflows» ein Richtungswechsel um 180 Grad vollzogen. «Statt wie ursprünglich die vergangene und später die

Bildlegende.  
BILDER:



gegenwärtige Ertragssituation als Referenz für die Zukunft zu nehmen, orientiert man sich richtigerweise an der weitgehend unbekanntem Zukunft. Ergebnis: Die Streubreite der Schätzergebnisse hat sich vergrössert», hielt Urs Hausmann fest. Doch eines ist geblieben: Geschätzt wird seit jeher durch Vergleichen. Allen Werten sei letztlich gemein, dass sie ein relatives Konstrukt darstellen. Sie beinhalten immer

eine Subjekt-Objekt-Beziehung: «Nichts ist wertvoll, nichts wertlos an sich», zitierte Urs Hausmann Paul Oertmann aus dessen «Die Volkswirtschaftslehre des Corpus Juris civilis», aus dem Jahr 1891. Mit Eigentum befasste sich auch Christian Ehl, CTO von ShareYourSpace. Er entwickelte ein Modell für die bessere Auslastung von Büroflächen. Nicht Coworking steht dabei im Mittelpunkt,

sondern die Nutzung von Gemeinschaftsräumen in grossen Bürogebäuden nach Arbeitschluss. Vor allem Sitzungs- und Tagungsräume sind abends oft unternutzt, was dazu führt, «dass viele Bürotürme in Frankfurt am Abend leer und dunkel sind. Dabei gäbe es gute Möglichkeiten, diese besser zu nutzen», hielt Christian Ehl fest. Nicht das Eigentum werde dadurch tangiert, sondern die Ausnutzung. «Und diese zu verbessern ist auch im Interesse des Eigentümers».

## INTERESSANTE GESPRÄCHSRUNDEN

Mit verschiedenen Gesprächsrunden vertieften die Anwesenden am Real Estate Symposium ihre Eindrücke des Hauptthemas und der Referate. «Unter Grundeigentum verstehen wir das dingliche Vollrecht, das der berechtigten Person umfassende Herrschaftsbefugnisse an einem Grundstück einräumt», stellte der Notar und Grundbuchverwalter Adrian Mühlematter klar. Aber: «Je mehr Rechte man hat, desto mehr Pflichten hat man». In seiner Ausführungen fand sich denn auch eine lange Liste von Einschränkungen, die den Eigentümer von Land oder Liegenschaften tangieren.

Abgerundet und aufgelockert wurde das Symposium von Vorträgen über Psychologie (Hans-Georg Häusel, Diplompsychologe und Autor), Urs Zeiser (Experte für Körpersprache) sowie von Stephanie Gerteis, die quasi eine Simultangrafik des ganzen Tages erstellte. ■

ANZEIGE

