

B) DROIT PRIVE

DIE GRUNDFRAGEN DES STOCKWERKEIGENTUMS

Prof. Dr. İsmet SUNGURBEY

(übersetzt von Dr. Neclâ GİRİTLİOĞLU)

In diesem Artikel werden zu den Einwänden mancher Schriftsteller der türkischen Rechtslehre gegen das türkische Stockwerkeigentumsgesetz, das im 2.1.1966 in Kraft getreten ist, Stellung genommen.

I. § 3, I des türkischen Stockwerkeigentumsgesetzes, welches nach dem Vorbild des § 1. II des deutschen Wohnungseigentumsgesetzes (15.III.1951) vorbereitet worden ist, lautet: «Das Stockwerkeigentum ist ein Sondereigentum, in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem Boden und den gemeinsamen Teilen am Grundstück.»

Nun nehmen manche Schriftsteller in der türkischen Rechtslehre an, dass dieses Sondereigentum der Miteigentümer auf den Stockwerken ein alleines, echtes Eigentum ist und erheben den Einwand, dass diese Lösung prinzipiell falsch sei.

Doch kann auch im türkischen Recht, wie im deutschen Recht die Ansicht vertreten werden, dass dieses Sondereigentum der Miteigentümer auf den Stockwerken ein alleines, echtes Eigentum ist. Tatsächlich ist es eine Frage der Zweckmaassigkeit, nicht der Logik, welche räumlich abgegrenzten Bereiche der Aussenwelt zum Gegenstand besonderer Herrschaftsrechte gemacht werden sollen. Deswegen kann eine solche Ansicht prinzipiell nicht als falsch betrachtet werden.

Ausserdem besteht im türkischen, wie auch im deutschen Recht kein Zwang, die Ansicht anzunehmen, dass dieses Sondereigentum der Miteigentümer ein alleines, echtes Eigentum ist. Es kann aber wohl die Ansicht vertreten werden, dass dieses Sondereigentum ein auf den Stockwerken lokalisiertes Herrschaftsrecht «sui generis», ein ausschliessliches Nutzungsrecht ist. Diese Ansicht entspricht dem Grundbuchsystem des deutschen bürgerlichen Gesetzbuches und dem des schweizerisch-türkischen Zivilgesetzbuches, nach welchen die Bestandteile nicht selbständig der Gegenstand des Eigentums sein können. Das kann auch ein Vorzugsgrund sein. Tat-

saechlich rechtfertigt kein Zweckmaessigkeitsgedanke die Abweichung von diesem Grundprinzip und es besteht auch keinen Zwang dazu. Auch unter dem Gesichtspunkt der vergleichenden Rechtslehre entspricht diese Ansicht erstens der neuen und richtigen Ansicht, die für das französische Stockwerkeigentumsgesetz vom 28. VI. 1938 vertreten wurde, zweitens dem österreichischen Stockwerkeigentumsgesetz vom 8. VII. 1948, drittens der Ansicht, welche mit Recht für das deutsche Wohnungseigentumsgesetz vertreten ist und schliesslich der Definition des Art. 712a des schweizerischen ZGB, welcher im 19. XII. 1963 als einer der Stockwerkeigentumsbestimmungen zum Gesetz angehaengt wurde.

II. Gegen der Meinung mancher Schriftsteller der türkischen Rechtslehre, die Art. 13 des türkischen Stockwerkeigentumsgesetzes als Aufnahme der selbstaendigen Teile des Baues in ein besonderes Blatt im Stockwerkeigentumsregister auslegt und dies als ein Grundfehler betrachtet, soll diese Regel im Sinne des § 7 des deutschen Wohnungseigentumsgesetzes und im Sinne des schweizerischen ZGB Art. 655, Nr. 4, Art. 943, I, Nr. 4, Art. 712d, welche als Stockwerkeigentumsbestimmungen zum Gesetz angehaengt wurden, als "die Aufnahme des Miteigentumsanteils an dem Boden, welcher auf den selbstaendigen Teilen des Baues ein ausschliessliches Nutzungsrecht gewaehrt und der Erwerb dieses Miteigentumsanteils die Eigenschaft eines Grundstückes" verstanden werden.

III. In der türkischen Rechtslehre wird von manchen Schriftstellern Art. 10, V des Stockwerkeigentumsgesetzes, nach welchem der Richter auf Antrag eines Mit- oder Gesamteigentümers zur Begründung des Stockwerkeigentums befugt ist, prinzipiell als falsch angesehen, mit der Erwaegung, dass ein solches Urteil dem Zweck der Teilungsklage nicht entspricht.

Es ist aber bei den Klagen, die die Aufhebung des gemeinschaftlichen Eigentums bezwecken, eine rein rechtspolitische Frage, dass neben der Befugnis des Richters zum Versteigerungskauf des Grundstückes und das Geld zu verteilen, ihm auch die Befugnis zu gewaehren, das gemeinschaftliche Eigentum zu den Miteigentumsanteilen verwandeln, welche auf den Stockwerken ausschliessliches Nutzungsrecht gewaehren. Ein Gesetzgeber kann dem Richter eine solche Befugnis gewaehren, wenn er es für nützlich und zweckmaessig haelt. Auf diese Weise kann er die Ansprüche zur Aufhebung des gemeinschaftlichen Eigentums beschaenken. Wie es im islamischen Recht möglich ist, dass der Richter das Gebaeude unter

den Miteigentümern verteilt, wird auch in der französischen Rechtslehre die Nützlichkeit der Gerichtsurteile, welche dem Richter eine solche Befugnis verleihen, bestäetigt, da auf diese Weise die im Gebaeude vohnenden Erben geschützt werden.

IV. Gemaess dem deutschen Wohnungseigentumsgesetz § 12, I/II, gewaehrte auch der Art. 14, II des Entwurfes zum türkischen Stockwerkeigentumsgesetz die Möglichkeit einen Vertrag abzuschliessen, welcher die Übertragung des Eigentums eines Stockwerkes auf einen Dritten von der schriftlichen Einwilligung der anderen Stockwerkeigentümer abhaengig macht und diesen Vertrag ins Stockwerkeigentumsregister vorzumerken, um den Stockwerkeigentumserwerb durch unerwünschten Personen zu verhindern.

Allerdings wurde diese Regel aus dem Entwurfe gestrichen, in Gefolge der Erwaegung mancher Schriftstellern der türkischen Rechtslehre, dass diese Regel mit der Bestimmung des Entwurfes des türkischen Stockwerkeigentumsgesetzes in Widerspruch stand, naemlich, dass bei den Stockwerkeigentumsverkaeufen kein Vorkaufsrecht möglich ist, solange keine besondere Vereinbarung vorliegt.

Indessen ist in § 12, I/II des deutschen Wohnungseigentumsgesetzes die Möglichkeit des Abschlusses eines Vertrages auf Übertragung des Stockwerkeigentums gewaehrleistet, obwohl bei Stockwerkeigentumsverkaeufen kein Vorkaufsrecht anerkannt wurde, solange keine besondere Vereinbarung vorlag. Hinzu kommt, dass obwohl in Art. 712c des schweizerischen ZGB bei den Stockwerkeigentumsverkaeufen kein Vorkaufsrecht anerkannt wurde, man bei der Aenderung des schweizerischen Entwurfes die Regel aufgestellt hat, dass man einen rechtswirksamen Vertrag über die Übertragung des Stockwerkeigentums, die Belastung mit einem Nutznießungs- und Wohnrecht oder die Vermietung des Stockwerkes nur abschliessen kann, wenn die anderen Stockwerkeigentümer keinen Einwand aus wichtigem Grunde erheben. Nun hat niemand in der deutschen und schweizerischen Rechtslehre behauptet, dass in dieser Lösung Widerspruch vorliegt. Aus diesem Grunde ist es bedauerlich, dass durch die falsche Kritik in der türkischen Rechtslehre des Art. 14, II des Entwurfes zum Stockwerkeigentumsgesetzes, welcher eine ganz andere Funktion als die des Vorkaufsrechts erfüllen und ein grosses Bedürfnis befriedigen würde, aus dem Entwurf gestrichen ist.