

Bulletin 1

REAL ESTATE

Oktober 2011

Neuerungen im Sachenrecht

Der Bundesrat hat die neuen Bestimmungen des ZGB über das Immobiliarsachenrecht auf den 1. Januar 2012 in Kraft gesetzt. Diese Bestimmungen enthalten verschiedene Vorschriften, welche für alle, die sich mit Immobilien beschäftigen, von Interesse sind.

Autor: Dr. David Dussy

WENGER PLATTNER

RECHTSANWÄLTE

NOTARE

STEUERBERATER

B A S E L · Z Ü R I C H · B E R N



DR. DAVID DUSSY, Advokat
spezialisiert auf
Bau- und Immobilienrecht

Neuerungen im Sachenrecht

Der Bundesrat hat die neuen Bestimmungen des ZGB über das Immobiliarsachenrecht auf den 1. Januar 2012 in Kraft gesetzt. Diese Bestimmungen enthalten verschiedene Vorschriften, welche für alle, die sich mit Immobilien beschäftigen, von Interesse sind. Zusätzlich zum neu eingeführten Register-Schuldbrief gibt es weitere wichtige Neuerungen bei den Dienstbarkeiten sowie beim Bauhandwerkerpfandrecht. Schliesslich wird mit den neuen Vorschriften auch die Grundlage geschaffen für ein umfassendes elektronisches Bodeninformationssystem, welches die Informationen des Grundbuchs wesentlich ergänzt.

Register-Schuldbrief

Eine der wichtigsten Änderungen stellt die Einführung des papierlosen Register-Schuldbriefs dar. Neben und anstelle des altbewährten herkömmlichen Schuldbriefs in Papierform stellt der Register-Schuldbrief nun eine wichtige Ergänzung der Finanzierungsinstrumente im Immobilienhandel dar. Der Register-Schuldbrief wird durch Eintrag im Grundbuch errichtet, übertragen und wieder gelöscht. Er weist sämtliche Merkmale und Vorteile des Papier-Schuldbriefs auf. Der wesentliche Vorteil besteht jedoch darin, dass keine Urkunde für den Register-Schuldbrief ausgestellt wird. Damit entfällt die heute bestehende Notwendigkeit, beim Verkauf einer Liegenschaft den Schuldbrief vorzulegen. Verhindert wird mit dem Register-Schuldbrief aber auch, dass Schuldbriefe verloren gehen und in einem aufwendigen Verfahren für kraftlos erklärt werden müssen. Es empfiehlt sich deshalb, zukünftige Schuldbriefe als Register-Schuldbriefe zu

begründen. Heute bereits bestehende Papier-Schuldbriefe können in einem vereinfachten Verfahren in Register-Schuldbriefe umgewandelt werden: dafür genügt ein von Gläubiger und Schuldner unterzeichneter Brief an das Grundbuchamt unter Beilage des Papier-Schuldbriefs. Wir empfehlen, diese Umwandlung bei nächster Gelegenheit vorzunehmen.

Grunddienstbarkeiten

Neu bedarf die Errichtung einer Grunddienstbarkeit zu ihrer Gültigkeit grundsätzlich immer einer öffentlichen Beurkundung. Nach geltendem Recht müssen nur einzelne Verträge über die Errichtung einer Grunddienstbarkeit öffentlich beurkundet werden. Die erleichterte Errichtung von Eigentümerdienstbarkeiten ist inskünftig nicht mehr vorgesehen. Ebenso entfällt die manchmal nicht einfache Ermittlung der jeweils erforderlichen Form der Begründung von Grunddienstbarkeiten.

Als Grundsatz gilt nach heutiger Regelung, dass mit einer Grunddienstbarkeit verbundene Nebenleistungspflichten nur dann dingliche Wirkung entfalten, wenn sie sich aus dem Grundbucheintrag ergeben. Soweit die Nebenleistungspflichten ausschliesslich in den Belegen zu finden sind, können sie dem Erwerber eines berechtigten oder belasteten Grundstückes nicht entgegen gehalten werden. Dieser Grundsatz wird neu ausdrücklich im revidierten ZGB festgeschrieben. Als einzige Ausnahme wird die Regelung betreffend die Aufteilung der Kosten für den Unterhalt einer Vorrichtung im Zusammenhang mit einer Grunddienstbarkeit eingeführt. Eine von der gesetzlichen Vorschrift abweichende Kostenverteilung



wird für den Erwerber des berechtigten oder belasteten Grundstücks auch dann verbindlich, wenn sich diese Kostenverteilungsregelung bloss aus den Belegen des Grundbuchs erschliessen lässt. Wir empfehlen, inskünftig darauf zu achten, dass bereits im Grundbucheintrag auf Nebenleistungspflichten hingewiesen wird.

Personaldienstbarkeiten

Nach der neuen Regelung ist für die Errichtung einer Personaldienstbarkeit immer eine öffentliche Beurkundung erforderlich. Dies gilt unterschiedslos auch für alle Baurechte. Damit ist die heute in gewissen Fällen mögliche einfache schriftliche Begründung eines Baurechts nicht mehr zulässig. Zudem stellt das neue Recht klar, dass der Baurechtszins ebenfalls in der öffentlichen Urkunde festgesetzt werden muss, wenn er im Grundbuch vorgemerkt werden soll. Schliesslich können neu auch sämtliche Abreden zwischen den Parteien im Baurechtsvertrag im Grundbuch vorgemerkt werden. Sie erlangen damit auch gegenüber Rechtsnachfolgern verbindliche Wirkung.

Bauhandwerkerpfandrecht

Der Anspruch der Bauhandwerker auf Eintragung eines Grundpfands ist in verschiedener Hinsicht ausgeweitet worden. Damit steigt für Grundstückseigentümer das Risiko, bei Bauarbeiten zur Abwendung von Bauhandwerkerpfandrechten doppelte Zahlungen leisten zu müssen. Neu umfasst der Anspruch auf Errichtung eines Bauhandwerkerpfandes ausdrücklich auch Abbrucharbeiten sowie Arbeiten zum Gerüstbau und zur Baugrubensicherung.

Klargestellt worden ist in der neuen Regelung ferner, dass der Anspruch auf Errichtung eines Bauhandwerkerpfandes auch besteht, wenn der Besteller der Arbeiten nicht Grundeigentümer ist. Immerhin wird in diesen Fällen vorausgesetzt, dass der Grundeigentümer seine Zustimmung zu den Arbeiten erteilt hat. Nicht erforderlich ist hingegen, dass die Arbeiten objektiv zu einem Mehrwert des Grundstückes beigetragen haben, wie dies nach der bisherigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung der Fall ist.

Von eminenter praktischer Bedeutung ist, dass die Frist für die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts von drei auf vier Monate verlängert worden ist. Daher wird ein Bauherr inskünftig die in Werkverträgen verlangte Geltungsdauer von Erfüllungsgarantien entsprechend anpassen müssen. Wir empfehlen, für die Sicherheiten eine Dauer von fünf Monaten über die Fertigstellung der Arbeiten hinaus zu vereinbaren.

Die Unternehmer werden mit der neuen Regelung auch in denjenigen Fällen abgesichert, in denen sie auf einem Grundstück der öffentlichen Hand bauen. Sofern das Grundstück im Verwaltungsvermögen liegt, kann zwar nach wie vor kein Bauhandwerkerpfandrecht eingetragen werden. Immerhin sieht die neue Regelung vor, dass das Gemeinwesen als Besteller nach den Vorschriften über die einfache Bürgschaft für die Werklohnforderung des Subunternehmers mithaftet.

WENGER PLATTNER
Advokatur und Notariat
Aeschenvorstadt 55
CH-4010 Basel
T +41 61 279 70 00
F +41 61 279 70 01
basel@wenger-plattner.ch

WENGER PLATTNER
Rechtsanwälte
Seestrasse 39
Goldbach-Center
CH-8700 Küsnacht-Zürich
T +41 43 222 38 00
F +41 43 222 38 01
zuerich@wenger-plattner.ch

WENGER PLATTNER
Rechtsanwälte
Jungfraustrasse 1
CH-3000 Bern 6
T +41 31 357 00 00
F +41 31 357 00 01
bern@wenger-plattner.ch

WENGER PLATTNER
11, rue du Général Dufour
1204 Genève
T +41 22 800 32 70
F +41 22 800 32 71
geneve@wenger-plattner.ch

www.wenger-plattner.ch

Nachbarrecht

Das neue Recht bringt verschiedene Klarstellungen im Bereich des Nachbarrechts. So unterscheidet das Gesetz neu zwischen der Verantwortlichkeit bei Überschreitung des Eigentumsrechts und jener bei rechtmässiger Ausübung des Eigentumsrechts. Damit wird die bisherige bundesgerichtliche Rechtsprechung ins Gesetz aufgenommen, wonach Nachbarn Schadenersatzansprüche geltend machen können, sofern ihnen bei rechtmässiger Bewirtschaftung eines Grundstücks, namentlich beim Bauen, vorübergehend übermässige und unvermeidliche Nachteile zugefügt werden.

Neu stellt das ZGB auch klar, dass unabhängig von kantonalen Vorschriften über Bauten oder Pflanzungen ein bundesrechtlicher Mindestschutz gegen negative Immissionen besteht. Grundeigentümer, welche durch solche übermässigen negativen Immissionen Nachteile erleiden, können auf Beseitigung oder Schadenersatzklagen, sofern unter anderem die nachbarlichen Bauten und Einrichtungen die im Zeitpunkt der Erstellung geltenden öffentlich-rechtlichen Regeln nicht eingehalten haben.

Anmerkungen von öffentlich-rechtlichen Beschränkungen

Schliesslich vereinheitlicht das neue Recht auch den Katalog der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, welche im Grundbuch angemerkt werden müssen. Zukünftig müssen alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, die für ein bestimmtes Grundstück verfügt werden und dem Grundeigentümer eine dauerhafte Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkung auferlegen, im Grundbuch angemerkt werden. Dies betrifft etwa Anordnungen betreffend Natur- und Heimatschutz, Schutzmassnahmen aufgrund des Gewässerschutzrechts oder Eigentumsbeschränkungen im Zusammenhang mit der Förderung des Wohnungsbaus. In Verbindung mit dem durch die Kantone noch einzuführenden Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen wird damit inskünftig ein einfacher Zugang zu allen für Grundstücke relevanten Informationen ermöglicht.

Aber auch bei den gesetzlichen Pfandrechten wird der Schutz von gutgläubigen Erwerbem ausgebaut: gesetzliche Pfandrechte, die auch ohne Eintrag im Grundbuch entstehen, können einem gutgläubigen Erwerber nur dann entgegen gehalten werden, wenn sie innerhalb einer Frist von vier Monaten ab Fälligkeit oder maximal zwei Jahren seit Entstehung der Forderung im Grundbuch eingetragen werden.