Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 86 (2011)

Heft: 12

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 26.07.2025

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

Ruedi Schoch

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8042 Zürich

Telefonische Auskünfte:
044 362 42 40
Mo–Do 8.30–11.30 Uhr
ruedi.schoch@svw.ch
enrico.magro@svw.ch

Änderungen im Sachen- und Revisionsrecht

Per 1. Januar 2012 treten sowohl im Sachen- als auch im Revisionsrecht Änderungen in Kraft, die für Immobilienbesitzer einige wichtige Neuerungen enthalten. So muss von bestimmten bis anhin bekannten Fristen oder Kennzahlen Abschied genommen werden.

Der neue Registerschuldbrief

Bis Ende Jahr müssen, wie bis anhin, sämtliche Schuldbriefe, die zur Sicherstellung von Hypothekarforderungen verwendet werden, als sogenanntes Wertpapier ausgestellt werden. Einerseits entstehen dabei Kosten für die Aufbewahrung und andererseits für den Transfer der Schuldbriefe zwischen Banken, Notariaten, Grundbuchämtern und Grundeigentümern. Neu ist nun ein sogenannter Registerschuldbrief vorgesehen, der nicht mehr als Wertpapier verbrieft wird, sondern nur noch im Grundbuch eingetragen ist. Das Pfandrecht entsteht dabei gleichzeitig mit dem Eintrag des Gläubigers ins Grundbuch. Durch Löschung des bisherigen und Eintragung eines neuen Gläubigers ist auch die Übertragung des Registerschuldbriefes relativ einfach, erforderlich ist einzig und allein eine schriftliche Übertragungserklärung des bisherigen Gläubigers (also meistens des Bankinstituts).

Selbstverständlich hat die Einführung des Registerschuldbriefes keinen Einfluss auf die Gültigkeit der bisher bestehenden Papierschuldbriefe. Damit können auch nach dem 1. Januar 2012 weiterhin gültig Hypotheken abgesichert werden. Der Papierschuldbrief kann zudem auch nach dem 1. Januar 2012 noch neu errichtet werden. Bisher bestehende Papierschuldbriefe können jederzeit in die neuen Registerschuldbriefe umgewandelt werden. Für die Umwandlung ist jedoch eine öffentliche Beurkundung notwendig. Für bisher bestehende Papierschuldbriefe kann diese Umwandlung jederzeit in einem vereinfachten Verfahren beansprucht werden. Es braucht dafür die schriftliche Erklärung des Grundeigentümers und des berechtigten Gläubigers sowie die Vorlage des bestehenden Papierschuldbriefes. Nach der Eintragung des Registerpfandrechtes durch das Grundbuchamt wird der alte Papierschuldbrief vernichtet. Aus Sicht der Grundeigentümer besteht jedoch heute kein Grund, all die Schuldbriefe in die neue Form umzuwandeln. Dies kann dann erfolgen, wenn aufgrund anderer Umstände eine Anpassung notwendig wird.

Nachbarrecht

Bereits das bisherige Recht verbietet grundsätzlich übermässige Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn. Der Gesetzgeber hat nun ausführlich festgehalten, dass darunter Luftverunreinigungen, üblicher Geruch, Lärm, Schall, Erschütterung, Strahlung oder auch der Entzug von Besonnung und Tageslicht verstanden werden können.[1] Zu diskutieren gaben bis anhin immer wieder Fälle von Lichtentzug oder Schattenwurf von neuen Gebäuden. Diese negativen Einwirkungen infolge von Bauten führen aber nicht zu einem Beseitigungsanspruch des Nachbarn, solange die bei der Erstellung des Baus geltenden Vorschriften eingehalten werden. Entstehen bei rechtmässiger Bewirtschaftung eines Grundstückes, namentlich beim Bauen, für einen Nachbarn vorübergehende übermässige und unvermeidliche Nachteile, so kann er vom benachbarten Grundeigentümer für diese Zeit Schadenersatz verlangen.[2] Mit diesen Bestimmungen hat die geltende Gerichtspraxis ihren Niederschlag nun im Gesetz gefunden, mit der Hoffnung, dass dadurch weniger Streitfälle entstehen werden.

Miteigentum

Es kommt auch im genossenschaftlichen Bereich immer wieder vor, dass Miteigentumsverhältnisse vorliegen, so zum Beispiel wenn zwei Bauträger eine gemeinsame Einstellgarage vermieten. Gemäss der bisherigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung konnte die Nutzungs- und Verwaltungsordnung dazu nur mit der Zustimmung sämtlicher Miteigentümer geändert werden. Neu können Miteigentümer im genannten Reglement vorsehen, dass mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer das Reglement geändert werden kann.[3] Die Bestimmungen über die Zuteilung ausschliesslicher Nutzungsrechte (beispielsweise an einer bestimmten Fläche) bedarf aber weiterhin der Zustimmung der direkt betroffenen Miteigentümer, was explizit im Gesetz festgehalten worden ist. Diese soeben genannten Regelungen sind neu auch anwendbar für Miteigentümer, wenn zum Beispiel mehrere Berechtigte gestützt auf eine Dienstbarkeit an einer gemeinschaftlichen Vorrichtung wie einer Strasse beteiligt sind.

Stockwerkeigentum

Bis anhin muss die Wertquote jedes Stockwerkanteils in Einhundertsten oder Eintausendsten ausgedrückt werden, neu ist dies auch in Bruchteilen (¼ usw.) möglich.[4] Wie beim Miteigentum ist auch beim Stockwerkeigentum neu festgehalten, dass vom Reglement zugeteilte ausschliessliche Nut-

zungsrechte wie der Gartensitzplatz usw. dem betroffenen Stockwerkeigentümer nicht ohne seine Zustimmung entzogen werden können.[5]

Das Stockwerkeigentum hat in manchen Fällen, wie dies vor allem im Ausland beobachtet werden kann, den Nachteil, dass die Stockwerkeigentümer sich nicht mehr über die Renovation der Liegenschaft einigen können. Künftig kann ein Stockwerkeigentümer auf Aufhebung der Gemeinschaft klagen, wenn das Gebäude seit mehr als fünfzig Jahren im Stockwerkeigentum aufgeteilt ist und wegen des schlechten baulichen Zustandes nicht mehr bestimmungsgemäss genutzt werden kann. Die Praxis wird zeigen müssen, ob diese Möglichkeit tatsächlich genutzt wird oder ob sie vielmehr zu Gerichtsverfahren führen wird.

Bauhandwerkerpfandrecht

Bekanntlich können Handwerker und Unternehmen zur Sicherung ihrer Rechnungen ein Grundpfandrecht auf dem Grundstück errichten lassen, für das sie Arbeit und Material verwendet haben. Diese Haftung gilt selbst dann für offene Forderungen, wenn die Schuld nicht gegenüber dem Grundeigentümer, sondern gegenüber einer Drittperson besteht, wie beispielsweise einem Generalunternehmer. Unerheblich ist dabei, ob der Generalunternehmer vom Grundeigentümer bereits bezahlt worden ist. Dieses sogenannte Doppelzahlungsrisiko wurde durch die Neuformulierung zusätzlich vergrössert. Neu gilt der Pfandrechtsschutz auch für Abbrucharbeiten, den Gerüstbau und die Baugrubensicherung und dergleichen.[6]

Abschied nehmen muss man von der bisherigen Dreimonatsfrist zur Anmeldung des Bauhandwerkerpfandrechtes, da der Handwerker neu sogar vier Monate seit der Vollendung der Arbeiten dafür Zeit hat. Der Anspruch auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechtes besteht sodann nach der gesetzlichen Regelung auch für Arbeiten, die von einem Dritten, zum Beispiel einem Mieter, veranlasst wurden, sofern der Grundeigentümer zuvor seine Zustimmung zur Ausführung dieser Arbeiten erteilt hat.[7] Bei Mietereinbauten und entsprechenden Anfragen ist diesem Punkt bei der Bewilligung durch die Vermieterin sicherlich Beachtung zu schenken.

Revisionsbestimmungen

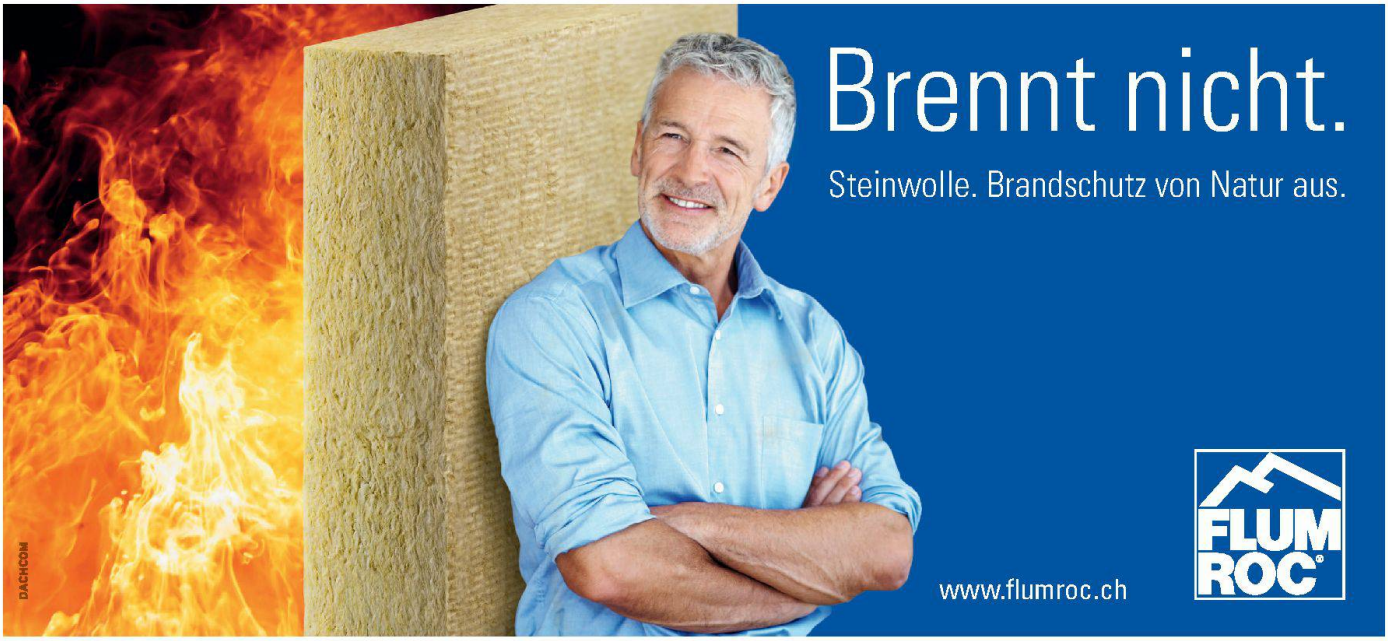
Beinahe klammheimlich und wenig beachtet hat das Parlament im Zusammenhang mit der Revision des Aktien-, des Rechnungslegungs- und des Revisionsrechtes die letzteren Bestimmungen insofern abgeändert, als dass die Schwellenwerte von Art. 727 Abs. 1 Ziff. 2 OR, die die eingeschränkte von der ordentlichen Revision abgrenzen, erhöht wurden. Die bisher bestehenden Schwellenwerte von zehn Millionen Franken Bilanzsumme, zwanzig Millionen Franken Umsatzerlös und fünfzig Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt wurden auf zwanzig Millionen Franken Bilanzsumme, vierzig Millionen Franken Umsatzerlös und 250 Vollzeitstellen erhöht. Eine ordentliche Prüfung der Jahresrechnung ist wie bis anhin durchzuführen, wenn zwei der drei Schwellenwerte in zwei aufeinanderfolgenden Geschäftsjahren überschritten werden.

In Kürze

Der Lebenspartner als Untermieter

In einem Entscheid vom Frühjahr 2010 hat das Bundesgericht festgehalten, dass das Überlassen der Wohnung an Angehörige keinen Verstoss gegen das Gebot des sorgfältigen Gebrauchs der Mietsache darstellt. Das Bundesgericht ist dabei der Auffassung, dass ein Mieter die Wohnung unentgeltlich nahen Verwandten oder Freunden überlassen darf, sofern im Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wurde, weil es zum normalen Gebrauch einer Wohnung gehöre, dass darin auch Familienmitglieder des Mieters oder ihm nahestehende Personen wohnen dürfen. Entsprechend gehört auch der Zuzug eines Lebenspartners beziehungsweise einer Lebenspartnerin dazu.

Der Fall betraf eine Wohnung im Kanton Genf. Der Mieter wohnte während der Woche im Kanton Waadt und hatte die Wohnung seinem Bruder und einem Freund unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Im Mietvertrag wurden die Gebrauchsmodalitäten wie der Benutzerkreis nicht weiter geregelt. Entsprechend war der Mieter gemäss bundesgerichtlicher Auffassung und mangels gegenteiliger Vereinbarung befugt, auch Familienmitglieder und nahestehende Personen zu beherbergen (vergleiche BGE 136 III 186 beziehungsweise BGE 4A_47/2010 vom 6. April 2010).

1 Vergleiche neu Art. 684 Abs. 2 ZGB
2 Vergleiche neu Art. 679a ZGB
3 Vergleiche neu Art. 647 Abs. 1 und 1bis ZGB
4 Vergleiche neu Art. 712e Abs. 1 ZGB
5 Vergleiche neu Art. 712g Abs. 4 ZGB
6 Vergleiche neu Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB
7 Vergleiche Art. 837 Abs. 2 ZGB

Anzeige