



Neues im Grundeigentumsrecht

Auf den ersten Januar des kommenden Jahres treten verschiedene, nicht unbedeutende Änderungen im Immobiliarsachenrecht in Kraft, die sich im (Rechts-)Alltag bemerkbar auswirken werden. Eine kleine Auswahl:

Bauhandwerkerpfandrecht

Nachdem manche auch schon die Abschaffung des Bauhandwerkerpfandrechtes postuliert haben, weil es für die Grundeigentümer regelmässig schöne Überraschungen und ärgerliche Auseinandersetzungen bis hin zum finanziellen Verlust wegen Doppelzahlung bereithält, hat die Revision des Sachenrechtes nun sogar zu einer Ausweitung des Schutzes des Bauhandwerkers geführt (Art. 837 ZGB). So ist die Frist, innert der – seit Abschluss der massgebenden Arbeiten – spätestens ein Bauhandwerkerpfandrecht im Grundbuch eingetragen werden kann, von drei Monaten auf vier erstreckt worden (Art. 839 ZGB). Weiter ist der Kreis der pfandrechtsfähigen Arbeiten einmal im Nachvollzug der Gerichtspraxis, einmal im Widerspruch dazu ausgedehnt worden: Ausdrücklich pfandberechtigt sind jetzt auch Gerüstbau-, Abbruch- und Baugrubensicherungsarbeiten. Und weil im Gesetzestext «und dergleichen» hinzugefügt ist, wird eine expandierende Auslegung denkbar. Schon im Parlament wurden ausdrücklich auch Aushubarbeiten darunter subsumiert. Nach der Gerichtspraxis nicht neu, aber im Gesetz jetzt klargestellt ist, dass vom Pfandrechtsprivileg auch Bauhandwerker profitieren können, die nicht für den Grundeigentümer oder den Hauptunternehmer Arbeiten am Objekt leisten, sondern für einen Mieter oder Pächter. Voraussetzung ist allerdings, und dazu hat sich bereits unter altem Recht eine Gerichtspraxis entwickelt, dass der Grundeigentümer dem Mieter- oder Pächterausbau zugestimmt hat. Schliesslich ist eine besondere Lücke

im Schutz der Bauhandwerker geschlossen worden: Wie schon früher kann ein Bauhandwerkerpfandrecht nicht erwirkt werden, wenn sich das Baugrundstück im so genannten Verwaltungsvmögen der öffentlichen Hand befindet, denn solche Grundstücke, die der Erfüllung von Staatsaufgaben dienen, können nicht zwangsversteigert, das sichernde Pfand könnte also nicht verwertet werden. Dagegen hilft nun eine gesetzliche Bürgschaftsverpflichtung der öffentlichen Hand.

Immissionen auf Nachbargrundstücke

Bis anhin hat das Zivilgesetzbuch einem Grundeigentümer ausdrücklich nur verboten, seine Nachbarn durch so genannte positive Immissionen zu beeinträchtigen, «durch Rauch oder Russ, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterung» (Art. 684 ZGB). Neu bezeichnet das Gesetz jetzt auch die negativen Immissionen ausdrücklich als unzulässig und zieht damit der bereits geübten Gerichtspraxis nach, die in jüngerer Zeit mit Urteilen über die Pflicht zur Beseitigung von Bäumen im Sonnenlicht oder zum Rückschneiden von Hecken in der Aussicht Aufmerksamkeit erlangt hat. Im Gesetz beispielhaft genannt werden Entzug von Besonnung oder Tageslicht. Voraussetzung für einen Unterlassungs- oder Beseitigungsanspruch ist weiterhin, dass die Immissionen übermässig sind.

Ebenfalls neu ins Gesetz aufgenommen worden sind Immissionen, die bei Bauarbeiten auftreten: Nach Art. 679 ZGB kann ein Grundeigentümer verpflichtet werden, Handlungen zu unterlassen, die den Nachbarn schädigen, oder entsprechende Störungen zu beseitigen und allenfalls Schadenersatz zu leisten. Mit der Revision wird nun klargestellt, dass rechtmässiges Bauen nicht verboten werden kann: Eine nach Gesetz erstellte Baute muss nicht zurückgebaut werden, auch wenn sie

im Licht steht. Und eine vorübergehende, nicht vermeidbare Beeinträchtigung durch rechtmässige Bauarbeiten kann zwar Schadenersatz auslösen, aber nicht untersagt werden (Art. 679 und 679a ZGB).

Beurkundungszwang für alle Dienstbarkeiten

Bis dahin konnten Dienstbarkeiten dem Grundbuch nach durch einfachen schriftlichen Vertrag begründet und aufgrund dieses Vertrages im Grundbuch eingetragen werden. Ausnahmen galten beispielsweise in den Fällen, in denen eine Dienstbarkeit gesetzliche Eigentumsbeschränkungen abänderte oder als Schenkung begründet wurde. Neu unterliegen alle Rechtsgeschäfte zur Errichtung einer Dienstbarkeit dem Zwang der öffentlichen Beurkundung (Art. 732, 781 Abs. 3 und 779a ZGB). Das gilt insbesondere auch für Dienstbarkeiten, die ein Eigentümer zulasten seines eigenen Grundstückes errichtet (zum Beispiel eine Baubeschränkungsdienstbarkeit im Hinblick auf den Verkauf eines eigenen Nachbargrundstückes).

Bindung bei gemeinschaftlichen Dienstbarkeiten

Neu ist es schliesslich möglich, dass eine Gemeinschaft von Personen, die an einer Einrichtung (z. B. einer Heizungsanlage) dienstbarkeitsberechtiget sind, wie Miteigentümer eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung vereinbaren und diese im Grundbuch anmerken lässt. Ebenso können sie mit öffentlicher Urkunde für längstens 30 Jahre einen Verzicht auf das Dienstbarkeitsrecht ausschliessen und dies im Grundbuch vormerken: Damit kann vermieden werden, dass jemand aus der Gemeinschaft ausscheidet und sich so zulasten der Übrigen von den Dienstbarkeitslasten befreit (z. B. von Unterhaltskosten, Art. 740a ZGB).

Dominik Bachmann