



Neues Immobiliarsachenrecht – Das Wichtigste auf einen Blick!

In rund 10 Monaten tritt das revidierte Sachenrecht in Kraft. Welches sind die wichtigsten Änderungen? Was betrifft Sie? Was empfiehlt Häusermann + Partner? Welche Vorkehrungen sind zu treffen?

1. WEITERE NEUERUNGEN	2
1.1. Möglichkeit der Abänderbarkeit von Nutzungs- und Verwaltungsordnungen ("Miteigentümerreglementen") durch Mehrheitsbeschluss	2
1.2. Anmerkungen und Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen	2

1. Weitere Neuerungen

Die Revision des Immobiliarsachenrechts umfasst aber auch die vereinfachte Abänderbarkeit von Miteigentümerreglementen, die zwingende Eintragung von Anmerkungen und insbesondere einen massiven Ausbau des Schutzes der Bauhandwerker.

1.1. Möglichkeit der Abänderbarkeit von Nutzungs- und Verwaltungsordnungen ("Miteigentümerreglementen") durch Mehrheitsbeschluss

Als Reaktion auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts (BGE 103 Ib 76), wonach eine Abänderung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung einstimmig zu erfolgen hat, sieht das neue Recht vor, dass die Miteigentümer einstimmig die Abänderbarkeit mittels Mehrheitsbeschluss im Reglement selber vorsehen können (neuArt. 647 Abs. 1 ZGB).

Damit soll die viel geforderte Flexibilität innerhalb der Miteigentümergeinschaft gefördert werden. Falls ein Mehrheitsbeschluss im Reglement vorgesehen wird, können beispielsweise Regeln über die Nutzung von gemeinschaftlichen Anlagen, an die aktuellen Bedürfnisse Gemeinschaft angepasst werden, ohne dass ein querulatorischer Miteigentümer dies blockieren kann. Ganz allgemein formuliert garantiert dieses neue Instrument eine funktionierende Miteigentümergeinschaft.

Zum Schutze von ausschliesslichen Nutzungsrechten sieht neuArt. 647 Abs. 1bis ZGB jedoch zwingend vor, dass bei der Abänderung von Reglementsbestimmungen über die Zuteilung von ausschliesslichen Nutzungsrechten immer die Zustimmung der direkt betroffenen Miteigentümer vorliegen muss. Durch diese neue Bestimmung – die analog auch beim Stockwerkeigentum eingeführt wird (neuArt. 712g Abs. 4 ZGB) – wird verhindert, dass reglementarisch zugewiesene ausschliessliche Nutzungsrechte durch Mehrheitsbeschluss entzogen werden können.

Empfehlung von Häusermann + Partner

Die Möglichkeit des Mehrbeschlusses mit Wirkung ab Inkrafttreten des neuen Gesetzes kann bereits heute vereinbart werden und ist daher in sämtliche neue Miteigentümerreglemente aufzunehmen.

Auch die Anpassung der bestehenden Miteigentümerreglemente ist zu empfehlen, was aber einen einstimmigen Beschluss erfordert.

1.2. Anmerkungen und Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Neu werden Behörden verpflichtet öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken (neuArt. 962 ZGB) oder in den neuen Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen einzutragen (Art. 16 ff. des Bundesgesetzes über Geoinformation, GeoIG). Damit sollen zwei zentrale Auskunftstellen und somit mehr Transparenz geschaffen werden.

Im Grundbuch angemerkt werden nur Einschränkungen, die ein bestimmtes Grundstück betreffen (individuell-konkrete Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkungen), zum Beispiel ein behördliches Veräusserungsverbot. Demgegenüber werden im neuen Kataster Einschränkungen eingetragen, die ein ganzes Gebiet und somit mehrere Grundstücke betreffen (generell-abstrakte Erlasse), beispielsweise die Einbezug in eine Planungszone.

Sicherlich werden die neuen Bestimmungen zu einer erhöhten Transparenz führen. Doch darf die neue Transparenz nicht überschätzt werden, denn sie ist in zwei wesentlichen Punkten zu relativieren. Erstens müssen nicht alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen eingetragen werden, sondern nur in den vom Bundesrat definierten Bereichen (z.B. Strassen- und Wasserbau, Heimat- und Umweltschutz). Zweitens sind die Anmerkungen und Einträge im Kataster nicht

abschliessend. Fehlt beispielsweise eine Anmerkung einer Altlast auf einem bestimmten Grundstück, kann daraus nicht geschlossen werden, dass keine Altlast besteht. Das Grundbuch und der Kataster geben keine umfassende Auskunft.

Weiter ist zu beachten, dass der Bund den Kantonen zur Errichtung des neuen Katasters eine Übergangsfrist bis zum 1. Januar 2020 gewährt hat.

Empfehlung von Häusermann + Partner

Für Grundeigentümer besteht kein Handlungsbedarf, da die Anmerkungen durch die zuständigen Behörden beim Grundbuchamt anzumelden sind.

Die Anmerkung eines Verwalters einer Stockwerkeigentümergeinschaft verbessert die Transparenz.