Häusermann+Partner

Notare | Rechtsanwälte

PROJEKTENTWICKLUNG – RECHTLICHE GESTALTUNGS-MÖGLICHKEITEN

PROJEKTENTWICKLUNG – RECHTLICHE GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN

INHALTSVERZEICHNIS

:: Beteiligte Akteure

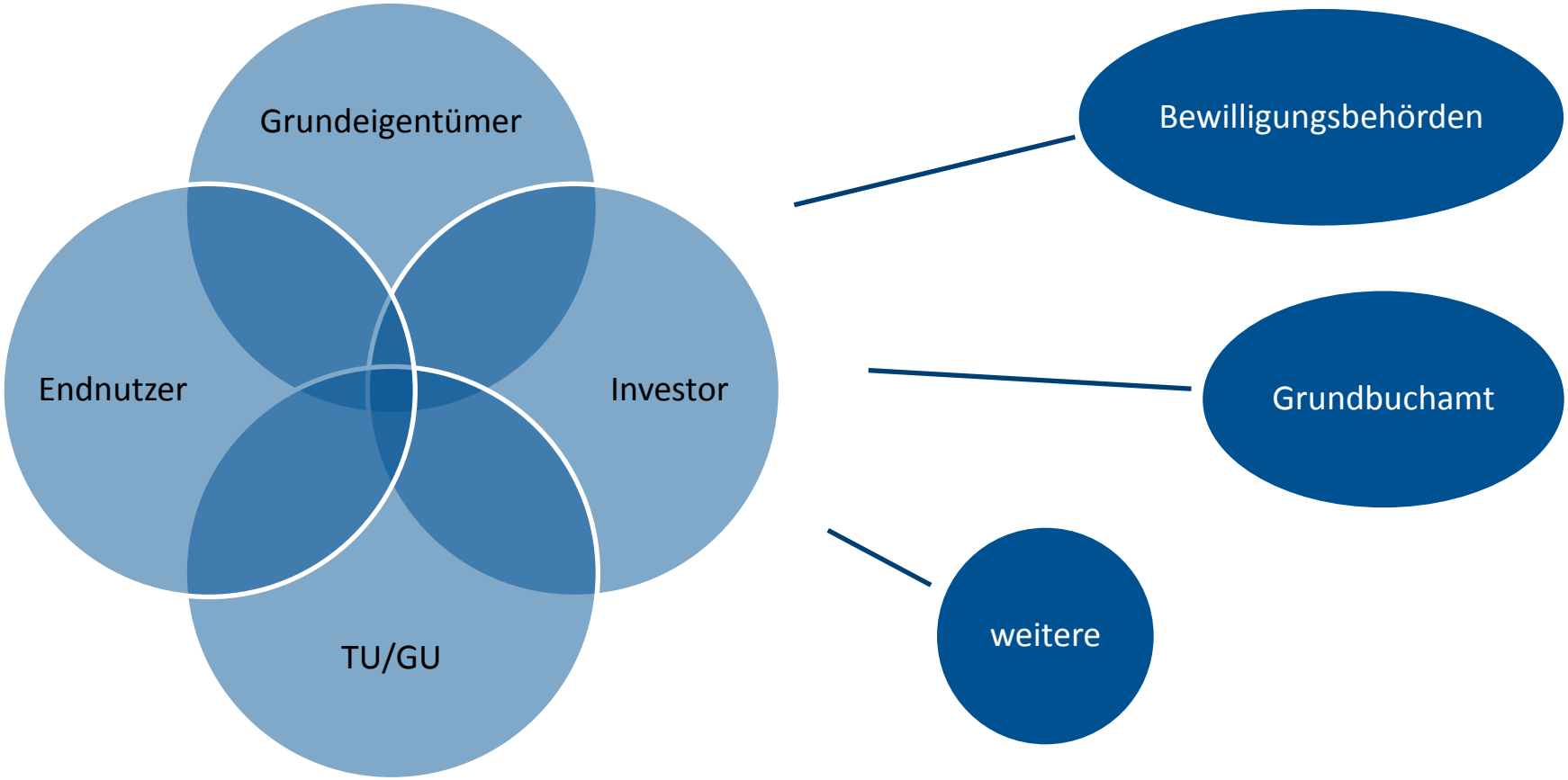
:: Beispiele aus der Praxis

:: Kriterien für die Ausgestaltung

:: Einzelne Lösungsansätze und ihre Vor-/Nachteile

:: Lösungsansätze für Einstellhallen und Gemeinschaftsanlagen

BETEILIGTE AKTEURE



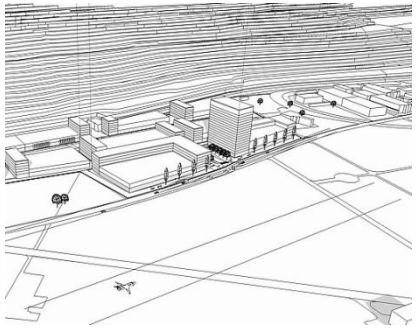
Häusermann+Partner
Notare | Rechtsanwälte

BEISPIELE AUS DER PRAXIS

Bern

Kanton Bern

Kanton Aargau



Nidwalden

Zürich

Kanton Zürich

Schaffhausen

KRITERIEN FÜR DIE AUSGESTALTUNG

:: Tauglichkeit für Investoren / Endnutzer (➔ Anlagevorschriften, Risiken, etc.)

:: Einstimmigkeit vermeiden (➔ Anzahl der Beteiligten?)

:: Erleichterung von Bereinigungen (➔ gestaffelte Realisierung?)

:: BewG (➔ Person des GU/TU und des Investors? Art der Nutzung?)

:: Weitere

EINZELNE LÖSUNGSANSÄTZE UND IHRE VOR-/NACHTEILE

- Stockwerkeigentum
- Selbständige und dauernde Baurechte
- Parzellierung, Überbaurechte
- Miteigentum (evtl. mit reglementarischem Nutzungsrecht)
- Weitere
- Für Gemeinschaftsanlagen:
  - rein vertragliche Regelung
  - Regelung im Reglement
  - Anmerkungsgrundstück
  - Infrastrukturgenossenschaft

EINZELNE LÖSUNGSANSÄTZE UND IHRE VOR-/NACHTEILE

STOCKWERKEIGENTUM

Pro:

- klare Verhältnisse
- juristisch sauber, hohe Rechtssicherheit
- einheitliche Struktur; nur eine Gemeinschaft
- diverse Regelungen im Reglement möglich; weniger Dienstbarkeiten
- nahe an der wirtschaftlichen Realität
- zulässige Anlage gemäss KAG (Art. 86 KKV)

Contra:

- räumliche Ausgestaltung; evtl. bauliche Massnahmen erforderlich (Abgeschlossenheit, eigener Zugang)
- kein Alleineigentum
- evtl. Anlagevorschriften bei Immobilienfonds; Akzeptanz bei Investoren

EINZELNE LÖSUNGSANSÄTZE UND IHRE VOR-/NACHTEILE

SELBSTÄNDIGE UND DAUERNDE BAURECHTE

Pro:

- klare Verhältnisse
- Alleineigentum am Gebäude
- zulässige Anlage gemäss KAG (Art. 86 KKV) evtl. Anlagevorschriften

Contra:

- Rechtssicherheit:
  - unzulässig: Baurecht an einem Gebäudeteil, z.B. an einem Stockwerk
  - bauliche und funktionelle Selbständigkeit zwingend
  - kantonale Praxis beachten
- evtl. bauliche Massnahmen; Kosten
- kein Eigentum am Boden
- diverse separate Regelungen nötig; mehr Dienstbarkeiten

EINZELNE LÖSUNGSANSÄTZE UND IHRE VOR-/NACHTEILE

PARZELLIEREN, ÜBERBAURECHTE

Pro:

- räumliche Ausgestaltung problemlos; keine baulichen Massnahmen erforderlich
  Anforderungen an bautechnische Unabhängigkeit gelockert
- Alleineigentum
- Anlagevorschriften bei Immobilienfonds; Akzeptanz bei Investoren

Contra:

- separater + zusätzlicher Regelungsbedarf für gemeinsame Anlagen und andere Schnittstellen
- Rechtssicherheit
  „Einfahrt mit Überbaurecht Einstellhalle" nicht unumstritten
- Parzellengrenzen entsprechen nicht der wirtschaftlichen Realität

EINZELNE LÖSUNGSANSÄTZE UND IHRE VOR-/NACHTEILE

MITEIGENTUM (EVTL. MIT REGLEMENTARISCHEM NUTZUNGSRECHT)

Pro:

- räumliche Ausgestaltung problemlos; keine baulichen Massnahmen erforderlich
- diverse Regelungen im Reglement möglich weniger Dienstbarkeiten
- Risikoverteilung

Contra:

- Anlagevorschriften: beherrschender Einfluss
- kein Alleineigentum
- ausschliessliche Berechtigungen nur reglementarisch (Kombination mit Dienstbarkeit möglich)
- Aufhebung kann nur auf 50 Jahre ausgeschlossen werden (bis 2011: 30 Jahre)
- Anpassungen Reglement bis 2011 nur einstimmig, neu Mehrheitsbeschluss möglich (Einstimmigkeit hinsichtlich Eintragungsbewilligung!)

LÖSUNGSANSÄTZE FÜR EINSTELLHALLEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

- Rein obligatorische Verträge
- Dienstbarkeiten / Grundlasten
- StWE-Reglement
- Ausparzellieren
  - selbständiges oder unselbständiges Miteigentum (Anmerkungsgrundstück)
  - Infrastrukturgenossenschaft
    Vormerkung im Grundbuch, Art. 850 OR
    zusätzlicher Aufwand (Rechtssubjekt, Steuersubjekt…)

HERZLICHEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

Häusermann+Partner
Notare | Rechtsanwälte

KONTAKTANGABEN

Häusermann + Partner
Notare | Rechtsanwälte
Schwanengasse 5/7
Postfach 6519
3001 Bern
www.haeusermann.ch

Referent

Claude Monnier
Rechtsanwalt und Notar
claude.monnier@haeusermann.ch
Tel. 031 326 51 53

Referent

Thomas J. Wenger
Notar
thomas.wenger@haeusermann.ch
Tel. 031 326 51 21