



## Newsletter Dezember 2018

### INHALT

Zweite Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes	1
Gesetzesänderung: Schutz vor (ungerechtfertigten) Betreibungen	2
Minimaler Grenzabstand, welcher einzuhalten ist beim Bauen an der Grenze zur Landwirtschaftszone	3

### RAUMPLANUNGSRECHT

#### **Zweite Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes**

*Corina Berger, Rechtsanwältin*

**Nachdem im Jahr 2014 die erste Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes in Kraft getreten ist, soll nun in einer zweiten Etappe insbesondere das Bauen ausserhalb der Bauzonen neu geregelt werden. Der Bundesrat hat dazu am 31. Oktober 2018 die entsprechende Botschaft verabschiedet, die mit dem Planungs- und Kompensationsgrundsatz und dem Beseitigungsgrundsatz zwei wesentliche neue Ansätze vorsieht.**

Grund für die zweite Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes ist gemäss Bundesrat, dass das geltende Recht für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen

aufgrund von verschiedenen Teilrevisionen unübersichtlich geworden ist und den heutigen Bedürfnissen (bspw. bei der Umnutzung von nicht mehr landwirtschaftlich benötigten Gebäuden aber auch mit Blick auf den Erhalt der Kulturlandschaften) kaum noch gerecht wird.

Im Zentrum der vorgesehenen Regelung stehen zwei neue Grundsätze, nämlich der Planungs- und Kompensationsgrundsatz sowie der Beseitigungsgrundsatz. Daneben sollen weitere untergeordnete Änderungen vorgenommen sowie die Systematik des Gesetzes verbessert werden. Mit dem Planungs- und Kompensationsgrundsatz sollen die Kantone bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone mehr Gestaltungsspielraum erhalten, damit sie auf besondere kantonale und regionale Situationen besser eingehen können. Die Kantone erhalten namentlich die Möglichkeit, für gewisse Gebiete (bspw. Tourismusgebiet) und/oder für gewisse Objekte (bspw. bei bestehenden landwirtschaftlichen Wohnbauten) Ausnahmen von den bundesrechtlichen Regelungen vorzusehen. Voraussetzung für die Zulässigkeit solcher Ausnahmen ist, dass damit die Gesamtsituation im Gebiet ausserhalb der Bauzonen im Lichte der Ziele und Grundsätze der Raumplanung verbessert wird sowie, dass die zugelassenen Nutzungen im Ergebnis insgesamt zu keinen grösseren und zu keinen störenderen Nutzungen führen. Dazu sind insbesondere Kompensationsmassnahmen erforderlich.

Mit dem Beseitigungsgrundsatz soll ein Beitrag an die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet geleistet werden und dazu beigetragen werden, dass sich der Gebäudebestand ausserhalb der Bauzonen stabilisiert. Gemäss diesem Grundsatz sollen Baubewilligungen für neue Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

künftig nicht mehr für die Ewigkeit erteilt werden, sondern nur noch für einen bestimmten Zweck. Sobald der bewilligte Zweck wegfällt und sich die Bauten und Anlagen keiner neuen zonenkonformen oder standortgebundenen Nutzung zuführen lassen, müssen sie entfernt und der natürliche Zustand wieder hergestellt werden. Eine Ausnahme von der Beseitigungspflicht soll bei nicht leicht entfernbaren Wohnbauten sowie bei neuen Bauten oder Anlagen, die bereits bei ihrer Erstellung durch Beseitigung einer anderen Baute oder Anlage volumen- und flächenmässig kompensiert wurden, bestehen.

Bei beiden neuen Grundsätzen handelt es sich unseres Erachtens um interessante Ansätze, die zu wesentlichen Neuerungen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen führen können. Noch ist unklar, ob und wann die RPG-2 Revision in Kraft treten wird und wie die bundesrechtlichen Vorgaben von den Kantonen umgesetzt werden. Interessant wird insbesondere sein, wie die Kantone mit ihrem Handlungsspielraum umgehen, wie die Grundsätze in der Praxis angewendet werden und wie Kompensationsmassnahmen vollzogen werden. Unseres Erachtens können die neuen Ansätze aufgrund der grösseren Flexibilität für Eigentümer von Land ausserhalb der Bauzonen künftig Vorteile bringen; sie bergen jedoch auch Risiken. Auch diese Grundsätze werden künftig dem Spannungsfeld zwischen den Bedürfnissen der Siedlungsentwicklung und der Grundeigentümer einerseits und den Anliegen des Natur- und Kulturlandschutzes andererseits ausgesetzt sein. Auf jeden Fall lohnt es sich, die aktuellen Entwicklungen im Raumplanungsrecht aktiv mitzuverfolgen.

Bei Bedarf beraten und vertreten wir Sie in raumplanungsrechtlichen Angelegenheiten und stehen Ihnen mit unserer langjährigen Erfahrung gerne zur Verfügung.

[www.haeusermann.ch](http://www.haeusermann.ch)

## SCHULDBETREIBUNGSRECHT

### Gesetzesänderung: Schutz vor (ungerechtfertigten) Betreibungen

*Kathrin Häcki, Rechtsanwältin*

**Eine Spezialität des Schweizer Betreibungsrechts ist, dass eine Betreibung auch ohne vorangehendes Gerichtsverfahren gegen jedermann eingeleitet werden kann und danach jahrelang im Betreibungsregister eingetragen und für Dritte ersichtlich bleibt. Dies kann auch der Fall sein, wenn die in Betreibung gesetzte Forderung gar nie bestanden hat.**

**Mit drei per 1. Januar 2019 in Kraft tretenden Änderungen des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG) sollen Schuldner gegen (ungerechtfertigte) Betreibungen besser geschützt werden.**

#### Die bisherige Rechtslage

Wer eine Betreibung einleitet, kann dies tun, ohne dass ein Gericht je über den Bestand der in Betreibung gesetzten Forderung geurteilt hat.

Wird jemand ungerechtfertigt betrieben, kann er sich zwar mittels Erhebung eines Rechtsvorschlages sehr einfach gegen diese Betreibung wehren. Der Betreibende muss in der Folge ein Gerichtsverfahren einleiten und den Bestand seiner Forderung durch ein Gericht prüfen lassen, um das Betreibungsverfahren weiter voranzutreiben.

Doch auch wenn ein Gläubiger auf ein solches Gerichtsverfahren verzichtet, bleibt der Eintrag im Betreibungsregister bestehen: die Betreibung ist somit noch fünf Jahre daraus ersichtlich, auch wenn sie allenfalls gar nicht gerechtfertigt war.

Ein Betreibungsregisterauszug wird oft bei Bewerbungen für Mietobjekte, Arbeitsstellen etc. angefordert. Zudem kann eine Drittperson auch von sich aus und ohne Zustimmung der betroffenen Person beim Betreibungsamt Einsicht in das Betreibungsregister verlangen, sofern sei ein Interessens an der Einsicht glaub-

haft macht. Letzteres ist relativ einfach zu bewerkstelligen, beispielsweise genügt in der Regel der Hinweis auf einen beabsichtigten Vertragsabschluss mit der betroffenen Person.

Nach bisherigem Recht kann ein Gläubiger den Eintrag einer ungerechtfertigten Betreibung nur in Ausnahmefällen vorzeitig aus dem Betreibungsregister löschen lassen, wenn im Rahmen eines Gerichtsverfahrens festgestellt wurde, dass die Betreibung zu Unrecht erfolgt ist, der Gläubiger die Betreibung von sich aus zurückgezogen hat, oder wenn der Betriebene dem Betreibungsamt gegenüber nachweist, dass die Betreibung offensichtlich nichtig ist, beispielsweise, weil sie nur als Schikane erhoben wurde. Als nichtig gilt jedoch nicht bereits eine Betreibung, die aufgrund einer ungerechtfertigten Forderung erfolgt. Vielmehr hat der Betriebene zweifelsfrei darzulegen, dass die Betreibung ohne jegliche sachliche Grundlage mit dem einzigen Zweck, dem Betriebenen zu schaden, eingeleitet worden war, oder dass sie aus anderen Gründen zweifelsfrei nichtig war.

### **Besserer Schutz gegen ungerechtfertigte Beteiligungen ab 1. Januar 2019**

Infolge einer per 1. Januar 2019 in Kraft tretenden Änderung des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts sind Betriebene in Zukunft besser gegen ungerechtfertigte Beteiligungen geschützt.

Ab 1. Januar 2019 erscheint eine **Beteiligung nämlich dann nicht mehr im Beteiligungsregisterauszug**, wenn die betriebene Person nach Ablauf einer Frist von drei Monaten ab Zustellung des Zahlungsbefehls ein entsprechendes Gesuch stellt, und der betreibende Gläubiger nach Ablauf einer vom Beteiligungsamt anzusetzenden weiteren Frist von 20 Tagen keinen Nachweis erbringt, dass rechtzeitig ein Verfahren zur Beseitigung des Rechtsvorschlags eingeleitet wurde. Sofern dieser Nachweis nachträglich erbracht oder die Beteiligung später mit Hilfe eines Gerichtsverfahrens fortgesetzt wird, erscheint sie wieder im Beteiligungsregister (Art. 85a Abs. 3 lit. d nSchKG).

Ist der betreibende Gläubiger auch dann, wenn seine Forderung an sich gerechtfertigt war, nach Erhebung

des Rechtsvorschlags nicht tätig geworden, ist die Beteiligung bei einem entsprechenden Gesuch des Schuldners nicht mehr im Beteiligungsregisterauszug ersichtlich.

Diese Neuerung schützt somit betriebene Personen vor ungerechtfertigten Beteiligungen, sie bedeutet aber auch, dass an sich gerechtfertigte Beteiligungen welche, beispielsweise aus Kostengründen oder mangels Solvenz des Betriebenen, nicht weitergeführt wurden, unter Umständen auch nicht mehr im Beteiligungsregister ersichtlich sind.

Eine **weitere Neuerung**, welche per 1. Januar 2019 in Kraft tritt, ist das Recht eines Schuldners zu verlangen, dass der Gläubiger, der ein Beteiligungsbegehren eingeleitet hat, die Beweismittel für seine Forderung zusammen mit einer Übersicht über alle gegenüber dem Schuldner fälligen Ansprüche beim Beteiligungsamt zur Einsicht vorlegt. Geschieht dies nicht, ist dies bei der Verlegung der Prozesskosten im Rahmen eines nachfolgenden Gerichtsverfahrens zur Beseitigung des Rechtsvorschlags zu berücksichtigen (Art. 73 nSchKG). Ein Gläubiger, der die entsprechenden Beweismittel auf Aufforderung des Schuldners nicht vorlegt, riskiert somit, dass er auch bei späterer erfolgreicher Geltendmachung seiner Forderung vor Gericht dennoch die Gerichts- und Anwaltskosten des Betriebenen zu bezahlen hat.

Nach bisherigem Recht hatte ein Schuldner nur gerade die Möglichkeit, während der 10tägigen Frist zur Erhebung des Rechtsvorschlags eine Vorlage der Beweismittel zu verlangen.

Als **dritte Neuerung** hat eine betriebene Person neu auch dann, wenn sie einen Rechtsvorschlag gegen eine Beteiligung erhoben hat oder wenn dieser Rechtsvorschlag noch nicht aufgehoben wurde, die Möglichkeit, gerichtlich feststellen zu lassen, dass die Schuld nicht oder nicht mehr besteht oder gestundet ist (Art. 85a Abs. 1 n SchKG). Wird eine solche Klage in der Folge gutgeheissen, so figuriert die entsprechende Beteiligung auch nicht mehr im Beteiligungsregisterauszug. Nach bisherigem Recht war eine solche Feststellungsklage nur dann möglich, wenn kein Rechtsvorschlag

gegen die Betreibung erhoben wurde, oder wenn dieser beseitigt worden ist.

Haben Sie Probleme offene Forderungen einzutreiben? Häusermann + Partner erarbeitet gerne eine massgeschneiderte Lösung für Sie.

[www.haeusermann.ch](http://www.haeusermann.ch)

## BAURECHT

### **Minimaler Grenzabstand, welcher einzuhalten ist beim Bauen an der Grenze zur Landwirtschaftszone**

*Claude Monnier, Rechtsanwalt und Notar*

**Im Entscheid vom 31. Oktober 2018 beschäftigte sich das Bundesgericht mit der Frage, ob zwischen der Bauzone und der Landwirtschaftszone ein minimaler Grenzabstand einzuhalten sei. Im Januar 2016 reichte die Bauherrschaft bei der Gemeinde Wollerau ein Gesuch für den Abbruch einer Scheune auf der Parzelle KTN 2392 und den Neubau von drei Einfamilienhäusern auf den Parzellen KTN 2392 und KTN 1663 ein. In der Folge gelangte eine Privatperson bis vor das Bundesgericht, welches die Beschwerde gutheisst, den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz aufhebt und die Streitsache zur neuen Entscheid Findung an die Vorinstanz zurückweist.**

Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass zwischen der Bauzone und der Landwirtschaftszone ein minimaler Grenzabstand einzuhalten sei, da das Landwirtschaftsland sonst nicht umfassend nutzbar sei. Das Bundesgericht hielt fest, dass sich der Anspruch der Beschwerdeführerin weder auf kantonales noch auf kommunales Recht stützen lasse und auch das Bundesrecht keine ausdrückliche Bestimmung kenne. Indessen ist das Bundesgericht der Auffassung, dass der in Art. 25 Abs. 1 USG (Umweltschutzgesetz; SR 814.01) festgehaltene Grundsatz auch in raumplanerischer Hinsicht gelte. Die Bestimmung besagt, dass ortsfeste Anlagen nur errichtet werden dürfen, wenn die durch

diese Anlagen erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte **in der Umgebung** nicht überschreiten.

Gemäss Bundesgericht bedeutet dies für den vorliegenden Fall folgendes:

*Eine Wohnbaute, die wegen ihrer Platzierung an der Zonengrenze Auswirkungen auf eine benachbarte Landwirtschaftszone hat, muss [...] sowohl die Vorschriften der Bauzone, in der das Gebäude errichtet wird, als auch jene der Landwirtschaftszone einhalten. Da nichtlandwirtschaftliche Wohnbauten in der Letzteren nicht zonenkonform sind und deshalb — soweit nicht die Erteilung einer Ausnahmegewilligung in Betracht kommt (Art. 24 ff. RPG) — nicht bewilligt werden können, müssen solche Wohnbauten so weit von der Grenze zurückversetzt werden, dass ihre Erstellung auf die Landwirtschaftszone keine nennenswerten Auswirkungen mehr hat. (E. 6.3.)*

Da die Vorinstanz die Auswirkungen der Wohnhäuser auf das Agrarland nicht geprüft hat, konnte das Bundesgericht auch nicht endgültig entscheiden. Hier muss nun das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz auf der Basis der vom Bundesgericht festgehaltenen Grundsätze neu entscheiden.

Häusermann + Partner verfügt über langjährige Erfahrungen in baurechtlichen Angelegenheiten. Gerne stehen wir Ihnen sowohl beratend als auch zur Unterstützung baurechtlichen Prozessen zur Seite.

[www.haeusermann.ch](http://www.haeusermann.ch)

**DAS GESAMTE TEAM BEI  
HÄUSERMANN + PARTNER  
WÜNSCHT IHNEN FROHE  
FESTTAGE SOWIE EINEN  
ERFOLGREICHEN UND  
GLÜCKLICHEN START INS  
NEUE JAHR!**