



NEWSLETTER

INHALT

Revision des Umweltschutzgesetzes
(Massnahmen gegen invasive gebietsfremde
Organismen): Pflichten als Privatperson?
— 1 —

Baurecht im Stockwerkeigentum –
ein komplexes Konstrukt mit Fallstricken
— 3 —

U M W E L T R E C H T

Revision des Umweltschutzgesetzes (Massnahmen gegen invasive gebietsfremde Organismen): Pflichten als Privatperson?

Celine Krebs, Rechtsanwältin und Notarin

Joanis Halter, MLaw Praktikant

Durch die Globalisierung werden Tiere und Pflanzen über ihre natürlichen Grenzen hinausgetragen. Werden invasive und gebietsfremde Arten eingebracht, kann dies zur Verdrängung einheimischer Arten, zu Gesundheitsproblemen beim Menschen und zu ökonomischen Verlusten führen. Um solche Auswirkungen in Zukunft zu verhindern, werden im Rahmen der Umsetzung der Strategie der Schweiz, unter anderem auch die rechtlichen Grundlagen angepasst, da betreffend die unbeabsichtigte Einschleppung und

Ausbreitung von invasiven gebietsfremden Arten und betreffend Bekämpfungsmassnahmen bis dato Vorschriften fehlen. Das Umweltschutzgesetz (USG) soll somit revidiert werden und so angepasst werden, dass nicht-einheimische Pflanzen und Tiere, die in der Schweiz potenziell Schäden verursachen, effizienter bekämpft werden können. Um das Ziel zu erreichen, sollen künftig auch Privatpersonen verpflichtet werden, bestimmte Arten von ihren Grundstücken fernzuhalten.

Was soll geändert werden?

Um die Strategie der Schweiz zu invasiven gebietsfremden Arten umsetzen zu können, wird im bestehenden Entwurf des revidierten Umweltschutzgesetzes eine Ergänzung des bestehenden Kapitels zu den Organismen (Art. 29a ff. E-USG) vorgeschlagen.

Mit dem neuen Art. 29fbis E-USG soll der Bundesrat beauftragt werden, Vorschriften zur Verhütung, Be-

kämpfung und Überwachung von invasiven gebietsfremden Organismen zu erlassen. Der Bundesrat hat dabei insbesondere Regelungen zu erlassen über (Abs. 1 und 2):

- die Massnahmen zur Reduktion der unbeabsichtigten Einschleppung von invasiven gebietsfremden Organismen;
- die Meldepflicht bei Auftreten von invasiven gebietsfremden Organismen;
- über die Unterhalts- und Bekämpfungspflichten; sowie
- über die Koordination kantonsübergreifender Massnahmen.

Die Unterhaltungspflicht im Besonderen und die Auswirkungen auf Private

Art. 29f^{bis} Abs. 2 lit. c E-USG statuiert eine Unterhalts- und Bekämpfungspflicht, die der Bundesrat noch genauer zu regeln haben wird.

Die vom Bundesrat zu erlassenden Regelungen zu den Unterhalts- und Bekämpfungspflichten sind zentral, da die Unterhaltungspflicht auch Private betrifft. Die Unterhaltungspflicht wird voraussichtlich für folgende Arten gelten:

- Arten, welche eine grosse Gefährdung für Menschen, Tiere und die Umwelt darstellen und starke Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt sowie deren nachhaltige Nutzung verursachen, bspw. die Asiatische Tigermücke, sofern dass es den Privaten möglich ist, die notwendigen Massnahmen zu ergreifen; und
- Arten, welche nachweislich Schaden verursachen und gleichzeitig eine sehr hohe Ausbreitungsdynamik aufweisen, bspw. das Drüsige Springkraut.

Die Pflicht wird Inhaberinnen und Inhabern von Grundstücken, Anlagen und Gegenständen betreffen, die dafür sorgen sollen, dass sich die genannten Arten nicht

weiter ausbreiten und auf benachbarte Flächen übergreifen, indem sie bspw. die Versamung von Pflanzen verhindern. Die Unterhaltungspflicht umfasst dabei einfache Tätigkeiten wie Mähen, Jäten, Ausreissen und Ausgraben, also Massnahmen, die nur geringe Kosten verursachen. Der Begriff "Inhaberinnen und Inhaber" wird dabei weit gefasst und umfasst Eigentümer, Pachtende, Baurechtsnehmende, Mietende und Bewirtschaftende. Die Pflicht erstreckt sich also auch auf Private, in erster Linie um zu verhindern, dass invasive gebietsfremde Arten, die auf öffentlichen Grundstücken bekämpft werden, sich auf privaten Grundstücken wieder ausbreiten können. Ob die betreffenden Privaten dieser Unterhaltungspflicht auch tatsächlich nachkommen, wird vom Kanton kontrolliert.

Gemäss Abs. 4 wird den Vollzugsbehörden neu die Kompetenz eingeräumt werden, die Inhaberinnen und Inhabern von Grundstücken, Anlagen und Gegenständen zu Bekämpfungsmassnahmen bzw. zur Duldung solcher Bekämpfungsmassnahmen, zu verpflichten. Wo der Unterhaltungspflicht durch die Privaten also nicht nachgekommen wird, wird der Kanton die nötigen Massnahmen, nach vorgängiger Androhung einer **Ersatzvornahme**, selbst durchführen können, **auf Kosten des Privaten**. In erster Linie werden dadurch die Grundeigentümer betroffen sein.

Eine **Nichtbeachtung** dieser Regelungen wird schwerwiegende strafrechtliche Konsequenzen haben können. So kann mit **Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Gelstrafe** bestraft werden, wer die Vorschriften über invasive gebietsfremde Organismen verletzt (Art. 60 Abs. 1 lit. k^{bis} E-USG).

Was heisst dies nun für Sie, insbesondere als Grundeigentümer?

Die geplanten Änderungen gehen nun in die Vernehmlassung, welche noch bis zum 4. September 2019 andauert. Definitiv, ist somit noch nichts. Dennoch sollen



auch Privatpersonen in die Pflicht genommen werden, um die Bekämpfung von invasiven gebietsfremden Arten auch auf Privatgrundstücken zu verhindern. Wird die Vorlage umgesetzt, wird insbesondere der Aufwand für Inhaberinnen und Inhabern von Grundstücken, die bisher vernachlässigt wurden, steigen.

Häusermann + Partner verfolgt die laufende Revision des Umweltschutzgesetzes aufmerksam und orientiert Sie weiterhin über den aktuellen Stand. Selbstverständlich stehen wir Ihnen bei Fragen oder Anliegen gerne zur Verfügung.

www.haeusermann.ch

Weitere Informationen finden Sie auch unter:

<https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/biodiversitaet/mitteilungen.msg-id-75033.html>

BAURECHT

Baurecht im Stockwerkeigentum – ein komplexes Konstrukt mit Fallstricken

Thomas J. Wenger, Notar und Partner

Maxi Annina Müller, MLaw

Vor allem in Städten werden Gebäude häufig „im Baurecht“ verkauft. An solchen Baurechten kann Stockwerkeigentum begründet werden. Was bedeutet dies für den einzelnen Stockwerkeigentümer? Was soll geändert werden?

Es sind mehr als 50 Jahre vergangen, seit das Stockwerkeigentum Eingang ins Schweizerische Zivilgesetzbuch gefunden hat. Gleichzeitig wurden auch die Bestimmungen zum Baurecht revidiert und erweitert. Seitdem ist die Begründung von Stockwerkeigentum an einem Baurecht möglich und in der Praxis regelmässig anzutreffen.

Das Stockwerkeigentum umfasst diesfalls nur das Gebäude, aber nicht den Boden. Die Stockwerkeigentümer sind Bauberechtigte und jeder von ihnen hat ein Sonderrecht an einem Gebäudeteil. Das Baurecht kann in solchen Fällen für eine Dauer von höchstens 100 Jahren begründet werden und endet mit deren Ablauf automatisch, wenn nicht rechtzeitig eine Verlängerung erfolgt. Mit dem Ende und damit dem Untergang des Baurechts erfolgt der sogenannte Heimfall, das heisst, das Gebäude geht ins Eigentum des Bodeneigentümers über. Mit dem Heimfall gehen auch das Stockwerkeigentum sowie sämtliche Dienstbarkeiten und Pfandrechte unter, die am Baurecht oder an einzelnen Stockwerkeinheiten begründet wurden.

Der Vertrag über die Verlängerung des Baurechts bedarf der Mitwirkung des Bodeneigentümers und sämtli-



cher Stockwerkeigentümer. Diese können nur einstimmig über die gemeinsame Sache verfügen. Wenn also in einer Gemeinschaft mit über 50 Stockwerkeigentümern eine Verlängerung des Baurechts erfolgen soll, kann das Unterfangen unter Umständen durch einen Querulanten, durch den Tod oder die Demenz eines Stockwerkeigentümers blockiert werden. Mit einstimmigem Beschluss der Stockwerkeigentümer ist es zudem möglich, für die künftige Verlängerung die Zustimmung der Mehrheit vorzusehen. Kommt es zu keiner Verlängerung, ist häufig die Höhe der für den Heimfall zu bezahlenden Entschädigung streitig. Nicht selten erfolgt deren Festlegung durch ein Schiedsgutachten oder ein Gericht.

Im Stockwerkeigentumsverhältnis stellt sich zudem die Frage, wie die Entschädigung unter den ehemaligen Stockwerkeigentümern zu teilen ist. Ohne anderslautende Vereinbarung erfolgt dies nach Massgabe der Wertquoten. Unterschiedliche Investitionen für den Ausbau der einzelnen Stockwerkeinheiten werden dabei nicht berücksichtigt. Ein Stockwerkeigentümer könnte also für seine Investitionen eine zu tiefe Entschädigung erhalten. Im Extremfall ist diese für die Tilgung seiner Hypothekarschuld nicht ausreichend.

Das Stockwerkeigentum wie auch das Baurecht sind anspruchsvolle Rechtsverhältnisse. Es gilt, verschiedenste Interessen unter einen Hut zu bringen und sachgerechte Regelungen für bis zu hundert Jahre zu treffen, die einerseits klar und präzise sind, andererseits aber Raum lassen für die sich laufend ändernden Verhältnisse und Bedürfnisse. All dies beugt späteren Auseinandersetzungen vor. Für viele Baurechte naht nach über 50 Jahren langsam, aber sicher das vertragliche Enddatum. Stockwerkeigentümer sind gut beraten, die damit verbundenen Unsicherheiten durch frühzeitige Verlängerung zu beseitigen.

Wir kümmern uns gerne um eine massgeschneiderte Lösung für Sie und freuen uns über eine Kontaktaufnahme. Mehr Informationen über uns finden Sie unter www.haeusermann.ch.

Siehe auch [folgenden Artikel](#), publiziert in der NZZ online am 11.08.2019.