

Anwaltsbüro Delphinstrasse

Rechtstipps «rund um die Liegenschaft»

- Nachbarrecht/Sachenrecht -

Rechtsanwalt Thomas Leuner

Anwaltsbüro Delphinstrasse, Rechtsanwalt Thomas Leuner,
Delphinstrasse 5, 8008 Zürich, www.rechtsanwalt-leuner-zuerich.ch

10.7.2020

Vielen Dank für Ihr Interesse an meiner Arbeit!

Mein Rechtstipps „rund um die Liegenschaft“ beruhen auf meiner langjähriger anwaltlicher Tätigkeit im Liegenschafts- und Nachbarrecht. Diese Rechtstipps sollen juristische Laien Hilfestellung geben, um besser die Probleme dieser Rechtsgebiete einschätzen zu können. Welche Entscheidung kann man als Betroffener selbst treffen und wann ist anwaltliche Beratung zu empfehlen.

Mittlerweile findet man im Internet eine Fülle von Informationen und juristische Darstellungen zu jedem Rechtsgebiet, aber wenig praxisnah Rechtstipps. Hier, so hoffe ich, füllen meine Rechtstipps im Nachbar- und Sachenrecht eine Lücke und sind hilfreich für die Leser.

Sie können die Rechtstipps auch einzeln jeweils in der aktualisierten Form von meiner Homepage herunterladen. www.rechtsanwalt-leuner-zuerich.ch Für Hinweise und Anregungen zu diesen Rechtstipps bin ich dankbar, Sie können mich auch über Facebook erreichen. <https://www.facebook.com/ra.thomas.leuner>

Inhaltsverzeichnis

A. Rechtstipps Nachbarrecht

- 1. Grundstücksbeeinträchtigungen und Immissionen**
- 2. Wegerechte**
- 3. Dienstbarkeit**
- 4. Grenzstreitigkeiten**

B. Rechtstipps Liegenschaft/Sachenrecht

- 1. Grundstückskaufverträge/Liegenschaftsverträge**
- 2. Baurechtsverträge**
- 3. Grundbuchrecht**
- 4. Nachbarrechtliche Enteignungen**

A. Nachbarrecht

Rechtstipp Nachbarrecht Nr. 1

Grundstücksbeeinträchtigungen und Immissionen

Stichworte: Immissionen, Emissionen, schädliche Anlagen, Entziehung von Licht, Erschütterung, Stützmauern, Bäume und Pflanzen, Überstand, Anries und Wasserablauf

Die Grundstücksbeeinträchtigung im Nachbarrecht kann man in zwei Konfliktbereiche einteilen: Auf der einen Seite gibt es die sogenannten Immissionen, also Einwirkungen, die durch die Nutzung des Nachbargrundstücks entstehen, wie zum Beispiel Verschattung, Gerüche oder Lärm, siehe Art. 684 ZGB.

Auf der anderen Seite stehen Einwirkungen auf den Grund und Boden selbst, als unmittelbare Folgen etwa von Grabungen, Erschütterungen, Wasserablauf oder Pflanzenüberstand, siehe Art. 686 ff. ZGB und die kantonalen Vorschriften.

In der anwaltlichen Praxis unterscheiden sich diese beiden Bereiche des Grundstücksnachbarrechts deutlich, insbesondere wenn die Abwehransprüche gegen den Nachbarn auch gerichtlich durchgesetzt werden sollen.

Für das Mandat bei Einwirkung durch Immissionen vom Nachbargrundstück steht die Beschaffung der notwendigen Beweise im Mittelpunkt. Denn die Einwirkung auf das Grundstück muss von einer übermässigen Intensität sein, und zwar aus der Sicht eines durchschnittlichen Menschen und unter Berücksichtigung des Ortsgebrauchs. Nur dann besteht eine Klagemöglichkeit nach Art. 679 ZGB, und dem Nachbarn (auch Pächtern/Mieter) können bei der Grundstücksnutzung durch Gerichtsurteil Einschränkungen auferlegt werden.

Für die Beweisbeschaffung bei Lärm ist zum Beispiel eine grobe Messung mit der Natel-App ein erster Ansatz. Als Beweisgrundlage für ein Klageverfahren dürfte das aber nicht ausreichen. Gerade bei dauerhaften Immissionen müssen aufwendige 24-Stunden-Lärmmessungen durchgeführt oder Lärmprotokolle geführt werden.

Ähnliche Schwierigkeiten gibt es zum Beispiel bei Staubemissionen, Hundegebell und störendem Lärm von Betrieben. Besonders problematisch ist dabei der Einsatz von

Überwachungskameras oder Videoaufnahmen zur Beweissicherung. In der Regel dürften Geräusch- und Tonprotokolle für den Beweis von Immissionen ausreichen. Die Angabe von Zeugen und entsprechende Protokolle sind natürlich möglich.

Spezielle Beweisprobleme ergeben sich auch durch Immissionen bei Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück. Der Begriff Nachbargrundstück bedeutet übrigens nicht, dass das Immissionen verursachende Grundstück unmittelbar an das eigene Grundstück angrenzen muss. Ein bausachverständiges Gutachten wird man meist nicht vermeiden können, insbesondere wenn die eigene Bausubstanz betroffen ist oder das Erdreich auf dem eigenen Grundstück destabilisiert wird. Ein solches Gutachten ist dann auch für eine möglicherweise notwendige Schadensersatzklage verwendbar, wenn bereits Schäden auf dem Grundstück entstanden sind.

Im Grundsatz sind in diesen Fällen auch Präventivklagen möglich – oder Unterlassungsklagen, wenn die Immissionen sich zu wiederholen drohen oder unmittelbar bevorstehen. Zu berücksichtigen ist aber, dass die Ansprüche der übermässigen Immissionen verjähren können, Art. 60 Abs. 1 OR.

Die Ansprüche aus dem Eigentum an der Liegenschaft selbst sind Eigentumsfreiheitsklagen, Art. 641 ZGB bzw. Klagen auf Besitzstörung, Art. 928 ZGB. Das heisst, es liegt ein unmittelbarer Eingriff in das Grundstückseigentum bzw. in den Besitz durch den Nachbarn vor.

Diese Abwehrmöglichkeiten der Eigentumsfreiheitsklage verjähren nicht, weil das Eigentum im Grundsatz immer vor fremden Eingriffen geschützt ist. Anders ist es bei der Klage auf Besitzstörung. Eingriffe in den Besitz aus verbotener Eigenmacht unterliegen der Verjährung von einem Jahr.

Klassische Beispiele für Eigentumsfreiheitsklagen: Der Nachbar nutzt Teile des eigenen Grundstücks mit einem Gebäude (Überbau); es wird bei Bauarbeiten eine Grenzeinrichtung beschädigt oder zerstört; Früchte von überragenden Ästen müssen geerntet oder eindringende Wurzeln gekappt werden. Zu diesen Ansprüchen aus dem Grundstückseigentum gehören auch die Verletzung der Abstandsflächen bei nachbarlichen Pflanzungen und Bäumen sowie der baulichen Abstandsflächen.

Für das gesamte auf das Eigentum bezogene Nachbarrecht besteht der Vorbehalt der kantonalen Regelung. Das bedeutet: Wenn es kantonale Regelungen zum Nachbarrecht gibt – ob im Zivilrecht (meist im Einführungsgesetz des ZGB der Kantone) oder auch im öffentlich-rechtlichen Baurecht (u.a. in den Raumplanungsgesetzen), gehen diese

Regelungen vor. Auch mögliche dortige Verjährungsfristen oder Fristen der Verwirkung haben Vorrang.

Was zunächst einfach scheint, etwa das Kappungsrecht bei Ästen und Wurzeln, ist in der Praxis doch ein aufwendigeres Verfahren. Konkret muss der Nachbar angeschrieben werden, die Art und Weise der Kappung geklärt und möglichst eine einvernehmliche Regelung gefunden werden. Auch können kantonale Strassengesetze zu beachten sein oder es ist auf besonders geschützte Pflanzenarten Rücksicht zu nehmen.

Wie sich aus dieser komplizierten Rechtslage mit Bundesrecht und kantonalem Recht, öffentlichem und privatem Recht ergibt, ist der anwaltliche Beratungsbedarf bei diesen Nachbarstreitigkeiten relativ hoch, auch wenn häufig der wirtschaftliche Wert der Grundstücksbeeinträchtigung schwer zu bemessen ist.

Rechtstipp Nachbarrecht Nr. 2

Wegerechte

Stichworte: Grunddienstbarkeit, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Notweg, kantonale Wegerechte, Durchleitungsrecht

Die geläufigste Form, Wegerechte über Nachbargrundstücke zu sichern, ist die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch (siehe dazu auch meinen Rechtstipp „Dienstbarkeiten“).

Den genauen Verlauf des Wegerechts auf dem belasteten Grundstück findet man im entsprechenden Grundbucheintrag. Die örtliche Lage ist im Rechtsgrundnachweis zwar umschrieben, den genauen Verlauf jedoch zeigt die massstabsgetreue Planbeilage. Dieser Plan ist auch Teil des Grundbuchs und gilt als Flächennachweis bei Eigentümerwechsel.

Bei der Vereinbarung eines Dienstbarkeitsvertrags über ein Wegerecht ist daher eine massstabsgetreue Karte mit dem Verlauf des Weges beim Grundbuchamt einzureichen. Ein Plan eines Geometers wird empfohlen.

Gibt es Streit über den Verlauf des Weges, weil der Plan unterschiedlich interpretiert wird, gilt im Zweifel die bisherige einvernehmliche Nutzung, Art. 738 ZGB.

Ein weiterer Streitpunkt bei Wegerechten, die als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind, ergibt sich bei Änderung der Nutzung des begünstigten Grundstücks.

Nach Art. 739 ZGB kommt es darauf an, ob die Nutzungsänderung zu einer Mehrbelastung des belasteten Grundstücks führt. Diese Regelung scheint auf den ersten Blick eine Nutzungserweiterung des Wegerechts auszuschliessen. Jedoch geht die Rechtsprechung des Bundesgerichts dahin, dass im Rahmen des ursprünglich vereinbarten Nutzungszwecks des Weges eine Nutzungserweiterung zu dulden ist, wenn sie sich aus der technologischen und wirtschaftlichen Fortentwicklung ergibt.

Rechtlich gesehen, können Wegerechte auch mit einem Dienstbarkeitsvertrag ohne Eintragung im Grundbuch vereinbart werden, die notarielle Beurkundung wird also umgangen. Jedoch hat das zur Folge, dass bei Eigentümerwechsel diese Wegerechte erlöschen. Werden Wegerechte über Jahre hin ausgeübt, ohne dass es zu einem Dienstbarkeitsvertrag gekommen ist, sind diese Wegerechte sofort kündbar, es gibt dafür kein Gewohnheitsrecht.

Eine rechtliche Besonderheit stellt das sogenannte Notwegerecht dar. Es ist in Art. 694 ZGB geregelt und verschafft dem Grundstück mit einem ungenügenden Zugang zur öffentlichen Strasse ein ins Grundbuch einzutragendes Wegerecht. Dieses Wegerecht kann einvernehmlich mit einem Dienstbarkeitsvertrag geregelt werden, der die Eintragung ins Grundbuch vorsieht. Wenn eine vertragliche Einigung nicht möglich ist, kann Klage erhoben werden. Mit dem Urteil kann das Wegerecht direkt ins Grundbuch eingetragen werden, wobei es erst mit der Eintragung ins Grundbuch entsteht.

Typische Streitpunkte bei den Notwegen sind die Fragen, wer der verpflichtete Nachbar ist, wie die Linienführung des Weges festgelegt werden kann und in welchem Umfang das Wegerecht entsteht. Hierzu gibt es keine besonderen gesetzlichen Vorgaben, sondern es werden die Grundsätze für die Dienstbarkeiten herangezogen, Art. 730 ff. ZGB. Die Erfolgsaussicht für die Durchsetzung von Notwegerechten ist daher relativ schwierig zu beurteilen.

Oft wird bei den Notwegeprozessen übersehen, dass im Rechtsbegehren der Klage die Einräumung des Notwegerechts nur gegen Zahlung einer Entschädigung verlangt werden kann, sonst wird sie abgewiesen, Art. 694 Abs. 1 ZGB.

Eine Besonderheit stellt das sogenannte Durchleitungsrecht nach den Art. 691, 692 und 693 ZGB dar. Dieses Recht gilt für Leitungen aller Art, also Wasserleitungen, Elektroleitungen, Drainageröhren usw. Es ist ein zivilrechtliches Notleitungsrecht, also ähnlich wie der Notweg, ist es nur begründet, wenn eine Notlage des Grundstücks bei fehlendem Leitungsrechte besteht. Der Rechtsbegriff der Durchleitung umfasst

unterirdische und überirdische Durchleitung als auch die diskutierten oberirdischen Stromleitungen.

Besonderes gilt für Transitleitungen des Kantons oder des Bundes. Nach Art. 691 Abs. 2 ZGB handelt es sich um eine Enteignung nach den Enteignungsgesetzen, wenn in den entsprechenden Verordnungen oder Gesetzen des Kantons oder des Bundes ausdrücklich eine Enteignung der Grundstückseigentümer vorgesehen ist (siehe dazu meinen Rechtstipp „Nachbarrechtliche Enteignungen“).

Liegt solch eine ausdrücklich gesetzliche Enteignungsmöglichkeit nicht vor, kann ein entsprechendes Durchleitungsrecht nur zivilrechtlich nach Art. 691, 692 und 693 ZGB als Notleitungsrecht durchgesetzt werden. Ein sogenannter Notfall kann auch vorliegen, wenn die Verlegung der Leitungen anderweitig nur mit unverhältnismässigen Kosten möglich ist. Wie dabei die unverhältnismässigen Kosten zu berechnen sind, wird kontrovers diskutiert. Die Tendenz geht dahin, das Notrecht zulasten der Grundstückseigentümer auszudehnen.

Bei den Wege- und Leitungsrechten sind in der Regel Entschädigungen an den Grundstückseigentümer zu zahlen, dessen Grundstück belastet wird. Meist wird auch vertraglich vereinbart, dass die Wege- oder Leitungsnutzer die Kosten für den Ausbau und die Instandhaltung tragen. Entsprechendes gilt für der Gefahr (Haftung) für die Nutzung, besonders wenn die Nutzung durch mehrere Nutzer erfolgt.

Rechtstipp Nachbarrecht Nr. 3

Dienstbarkeiten

Stichworte: Dienstbarkeiten, Servitutenprotokolle, Ablösung und Beeinträchtigungen von Dienstbarkeiten, schonende Ausübung

Durch eine Dienstbarkeit kann zwischen zwei Grundstückseigentümern vereinbart, dass die Eigentumsrechte des einen Grundstücks beschränkt werden, während die Eigentumsrechte des anderen Grundstücks dadurch erweitert sind. Auf dem mit einer Dienstbarkeit belasteten Grundstück kann beispielsweise eine Beschränkung durch ein Bauverbot vereinbart sein. Umgekehrt können dem begünstigten Grundstück auf dem belasteten Grundstück Nutzungsrechte eingeräumt sein, beispielsweise Wegerechte. Auch

ist es möglich zu vereinbaren, dass die Nutzungsmöglichkeiten nur für bestimmte Personen gelten.

Der Vertrag zwischen den Grundstückseigentümern muss notariell beurkundet und die Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden. Für die Rechtspraxis hat die Eintragung in das Grundbuch Konsequenzen. Die Eintragung im Grundbuchblatt erfolgt stichwortartig, der vollständige Wortlaut der Dienstbarkeit wird je nach Kanton im Servitutenprotokoll niedergelegt. Wird das Grundstück verkauft oder übertragen, gehen Dienstbarkeiten automatisch auf den neuen Eigentümer über, auch wenn er diese nicht kennt. Ansprüche aus den Dienstbarkeiten können nicht verjähren.

In der Praxis hat dies zur Folge, dass viele Dienstbarkeiten älteren Datums sind und sich aber die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse bei den Grundstücken geändert haben. Hier sieht das Zivilgesetzbuch verschiedene Möglichkeiten vor, Dienstbarkeiten ändern oder löschen zu lassen, Art. 730 ff. ZGB, Art. 736 und 739 ZGB.

In diesem Bereich liegen die Schwerpunkte der Rechtsstreitigkeiten, weil die Dienstbarkeiten meist eine erhebliche Bedeutung für den Wert des Grundstücks haben. Möglich sind hier Klagen auf Feststellung oder auf Grundbuchberichtigung. Der Grundstückseigentümer, zu dessen Gunsten entschieden werden soll, trägt die Beweislast, dass die Dienstbarkeit geändert oder gelöscht werden muss. Weil die Dienstbarkeitsvereinbarungen meist schon Jahre oder Jahrzehnte zurückliegen, steht im Mittelpunkt dieser Rechtsstreitigkeiten die Frage, was der ursprünglich Inhalt der Dienstbarkeit war und ob dieser Inhalt noch mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmt oder die Nutzung aufgegeben wurde. Zu diesem Rechtskomplex existiert eine umfangreiche Rechtsprechung des Bundesgerichts, trotzdem bleiben die Rechtslagen unübersichtlich. Vielfach sind umfangreiche historische Recherchen notwendig mit einem entsprechenden Sachvortrag im Klageverfahren.

Klassische nachbarrechtliche Ansprüche sind die Abwehransprüche aus den Dienstbarkeiten – wenn etwa der Grundstückseigentümer die gestattete Nutzung der Dienstbarkeit behindert oder beschränkt, oder wenn der Dienstbarkeitsberechtigte die Nutzungsrechte missbraucht oder über das vereinbarte Mass hinaus anwendet. Hier wird in der Regel eine Unterlassungsklage notwendig. Kern dieser Rechtsstreitigkeiten ist hier ebenfalls die Frage, wie der Inhalt der Dienstbarkeit auszulegen ist, also wo die Grenzen der Nutzung liegen.

Sollte die Dienstbarkeit – zum Beispiel bei einem Wegerecht – im Rahmen von besonderen Anlässen, wie Bauarbeiten, genutzt werden, so greift Art. 695 ZGB mit den entsprechenden

kantonalen Regelungen ein. Es handelt sich um das sogenannte Hammerschlags- und Leiterrecht, das inhaltlich mit den Rechten aus der Dienstbarkeit nichts zu tun hat.

Die Bestellung einer Dienstbarkeit und den Unterhalt der dortigen Vorrichtung hat der Eigentümer des begünstigten Grundstücks zu tragen, Art. 741 ZGB. Bei mehreren Grundstücksbeteiligten ist es sinnvoll, eine Nutzungsvereinbarung oder -verordnung zwischen den Parteien abzuschliessen bzw. durch den Richter diese Vereinbarung festlegen zu lassen, Art. 741a ZGB.

Lesen Sie dazu auch meinen Rechtstipp zum Wegerecht.

Rechtstipp Nachbarrecht Nr. 4

Grenzstreitigkeiten

Stichworte: Vermessung, Vermessungsfehler, Grenzzeichen, Grundbuchplan, Grenzscheidungsklage, Grenzfeststellungsklage, Grenzvorrichtungen

Für eine Reihe von nachbarrechtlichen Streitigkeiten ist die genaue Kenntnis der Grenzlinie vor Ort sehr wichtig. Das gilt zum Beispiel für den Verlauf der Einfriedung, die rechtliche Einordnung von Grenzvorrichtungen wie Scheidemauern, die Verantwortung für Stützmauern, Bäume und Sträucher und auch für Gebäudeabstandsflächen.

Entscheidend für den Verlauf der Grenzlinie ist der sogenannte Grundbuchplan, also die grafische Darstellung der durch die Vermessung erlangten Grunddaten. Entsprechend Art. 668 Abs. 2 ZGB gilt für den Grundbuchplan die Vermutung der Richtigkeit. Gibt es einen Unterschied zwischen den Grenzzeichen vor Ort und der im Grundbuchplan verzeichneten Grenzlinie, so geht Letztere vor. Mit anderen Worten: Die Grenzzeichen vor Ort markieren nicht verbindlich die Grundstücksgrenzen. Sicher ist der Grenzverlauf nur, wenn man in den Grundbuchplan eingesehen hat.

Gegen die Eintragung im Grundbuchplan können nur Vermessungsfehler geltend gemacht werden. Wie diese Fehler aussehen können, ergibt sich aus den aktuellen Vermessungsverfahren.

Bei der Vermessung hat der Geometer die Wahl zwischen den möglichen Vermessungs-

methoden. Mittlerweile hat sich aus wirtschaftlichen und Genauigkeitsgründen das satellitengestützte GNSS-Verfahren durchgesetzt. Trigonometrische Messungen und andere ältere Verfahren werden nur noch hilfsweise hinzugenommen, zum Beispiel in Innenstädten, wo der Empfang über Satelliten eingeschränkt ist.

Die Neuvermessung mit dem GNSS-Verfahren kann daher einen leicht veränderten Grenzverlauf anzeigen, vor allem wenn die letzte Vermessung schon weit zurückliegt. Vermessungsfehler können nur dadurch entstehen, dass bei der Kombination der möglichen Vermessungsmethoden einseitig gewertet oder die gemessenen Grunddaten fehlerhaft in den Plan übertragen wurden. Bei Grenzstreitigkeiten eine fehlerhafte Vermessung nachzuweisen, ist daher schwierig, sofern der Fehler nicht offensichtlich erkennbar ist.

Ist der Grenzverlauf vor Ort unklar, kann er anhand der Grunddaten und des Grundbuchplans neu durch Grenzzeichen vermarktet und visualisiert werden.

Ist die Grenze ungewiss, also der Grenzverlauf unklar, sind die jeweiligen Grundstückseigentümer verpflichtet, an der Feststellung der rechtlich verbindlichen Grenzen mitzuwirken, Art. 669 ZGB. Gemeint ist mit dieser Regelung die Mitwirkungspflicht bei unbestrittenem Grenzverlauf. Es fehlen die Grenzzeichen, sie sind unkenntlich oder verloren gegangen, oder der Grundbuchplan ist anzupassen. Verweigert der Nachbar die Mitwirkung kann Abgrenzungsklage erhoben werden. Wird die Anpassung des Grundbuchplans gefordert, ist die Grundbuchberichtigungsklage zu erheben. (Zur Grundbuchberichtigungsklage siehe meinen Rechtstipp Grundbuchrecht)

Ungewiss ist der Grenzverlauf auch, wenn keiner der beiden Nachbarn beweisen kann, wo die Grenze verläuft. Entsprechend der Regelung des Art. 669 ZGB kann dann die Grenzscheidungsklage erhoben werden, wenn eine einvernehmliche Regelung zwischen den Nachbarn nicht möglich ist. Mit dem Grenzscheidungsurteil legt das Gericht den genauen Verlauf der Grenze fest. Dieser Grenzverlauf ist auch in den Grundbuchplan zu übernehmen.

Eine Grenzfeststellungsklage kann ein Nachbar erheben, wenn er meint, er wisse, wo die Grenze verlaufe, und Teile seines Grundstücks würden vom Nachbarn genutzt, die dieser zu räumen habe.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts können die Grenzscheidungsklage und die Grenzfeststellungsklage kombiniert werden.

Die Vermarkung durch Grenzzeichen kann dann schwierig sein, wenn Grundstücksteile an

der Grenze bebaut oder zum Beispiel mit Hecken bepflanzt sind. Dann wird nach Art. 670 ZGB eine Grenzeinrichtung vermutet, das heisst diese privaten Grenzvorrichtungen stehen im Miteigentum des Nachbarn. Bei der Grenzfeststellung gehen die amtlichen Vermessungen dann davon aus, dass die Grenze in der Mitte des Miteigentums verläuft. Bei einer Brand- oder Stützmauer beispielsweise wird vermutet, dass die Grenze in der Mitte der Mauer liegt.

Handelt es sich jedoch um einen Bau, der vom Nachbargrundstück auf das eigene Grundstück überragt, sog. Überbau oder überragender Bau, Art. 674 ZGB, gilt diese Vermutung des Grenzverlaufs nicht. Die Grenze verläuft durch den Bau hindurch, der überragende Bau bleibt aber im Eigentum des Nachbarn.

B. Liegenschaftsrecht

Rechtstipp Liegenschaft/Sachenrecht Nr. 1

Grundstückskaufverträge/Liegenschaftsverträge

Stichworte: Grundstückskaufverträge, Überprüfung von Liegenschaftsverträgen, Sachgewährleistung, Vorkauf- und Rückkaufrechte, Nichtigkeit von Grundstückskaufverträgen, Rückabwicklung

Der Grundstückskauf/Liegenschaftsverkauf ist relativ ausführlich in den Art. 216 bis 221 des Obligationenrechts (OR) geregelt. Danach sind Grundstückskaufverträge notariell zu beurkunden, sonst sind diese Verträge nichtig. Das gilt auch für Vorverträge, also für alle Verträge, bei denen der Kaufgegenstand ein Grundstück ist oder grundstücksähnliche Rechte umfasst und der Kaufpreis festgelegt wurde. Unter die Nichtigkeit fallen auch Kaufverträge, bei denen der Kaufpreis zu niedrig angegeben wird.

Die Aufgabe des Notars ist bei der Beurkundung dafür zu sorgen, dass ein fachlich korrekter Vertrag aufgesetzt wird, der Vertrag also verständlich formuliert ist und nicht den Gesetzen widerspricht und die Grundbuchlage Eingang in den Vertrag gefunden hat. Der Notar berät die Parteien nicht und gibt keinerlei Hinweise auf mögliche wirtschaftliche Nachteile. Dafür sind die Vertragsparteien jeweils selbst verantwortlich.

Der Erwerber des Grundstückseigentums muss in das Grundbuch eingetragen werden. Erst

dann tritt der Eigentumserwerb ein. Etwas unglücklich ist die Regelung, dass der Verkäufer beim Grundbuchamt den Grundbucheintrag über den Eigentumswechsel schriftlich anmelden muss. Diesen Anspruch auf Eintragung in das Grundbuch kann der Käufer notfalls gegenüber dem Verkäufer gerichtlich durchsetzen.

Der Übergang des Eigentums ist nicht zu verwechseln mit der Übergabe des Grundstücks an den Käufer. Das Datum des Besitzantritts wird vertraglich vereinbart und hat zur Folge, dass die Nutzung und die Verantwortung der Gefahren (Haftung) des Grundstücks auf den Käufer übergehen.

Wesentliche Teile des Grundstückskaufvertrags sind neben dem Kaufpreis der Kaufgegenstand, also das Grundstück nebst Baulichkeiten, die fest mit dem Boden verbunden sind. Welches Zubehör – also nicht mit dem Boden fest verbundene Baulichkeiten/Sachen – mit verkauft werden soll, sollte ausdrücklich vertraglich vereinbart werden.

Das verkaufte Grundstück in seinem Flächenumfang ist durch die Eintragung im Grundbuch festgelegt. Dabei gehen die Angaben im Grundbuchplan den örtlichen Grenzzeichen wie Marksteinen oder Metallbolzen vor (zu den Besonderheiten des gutgläubigen Erwerbs siehe meinen Rechtstipp „Grundbuchrecht“).

Problematisch können falsche Flächenangaben sein, die u.a. durch Vermessungsfehler entstanden sind. Vorsicht ist beim Kauf von unvermessenen Grundstücksteilen geboten. In den meisten Kaufverträgen wird die genaue Flächenangabe, also die Quadratmeterzahl des verkauften Grundstücks, nicht rechtsverbindlich vereinbart. Eine rechtlich verbindliche Zusicherung des Verkäufers für eine bestimmte Grösse des verkauften Grundstücks dürfte daher die Ausnahme sein (vgl. dazu meinen Rechtstipp „Grenzstreitigkeiten“).

Beim Grundstückskauf wird für die Baulichkeiten in der Regel eine Gewährleistung ausgeschlossen, vergleichbar mit einem Kaufvertrag einer gebrauchte Sachen. Besonderheiten gelten, wenn es sich bei den Bauten um Neubauten handelt. Die Gewährleistungsansprüche für Mängelbeseitigung sollten in diesem Fall vertraglich geregelt werden.

Angaben im Grundbuch über die Art und Weise des Grundstücks (etwa Wald, Wiese, Acker) oder der Baulichkeiten haben für den Grundstückskaufvertrag keine Bedeutung. Es zählen allein die vertraglichen Vereinbarungen im Kaufvertrag, in der Regel wird gekauft wie vor Ort gesehen.

Besonderheiten ergeben sich durch die im Grundbuch eingetragenen Belastungen des

Grundstücks. Hat der Käufer diese Belastungen in ihrem vollen Umfang durch den Kaufvertrag nicht gekannt, kann er sich nicht auf Irrtum berufen und vom Kaufvertrag zurücktreten. Bei den vertraglichen Sorgfaltspflichten wird vom Käufer erwartet, dass er sich das Grundbuch und die dortigen Eintragungen zum Grundstück angesehen hat.

Andernfalls wird ihm Fahrlässigkeit beim Vertragsabschluss vorgeworfen. Im Ergebnis wird das Grundstück also mit den im Grundbuch eingetragenen Belastungen gekauft (siehe dazu auch meinen Rechtstipp „Grundbuchrecht“).

Neben diesem klassischen Grundstückskaufvertrag gibt es sogenannte vermischte und verbundene Grundstückskaufverträge: Mit dem Kaufvertrag über eine Liegenschaft werden andere Rechtsgeschäfte verknüpft, zum Beispiel eine Teilschenkung oder der Abschluss eines Architekten- oder Werkvertrags für ein Haus. Dabei entstehen komplizierte Rechtslagen und es muss jeweils anhand der Verträge ausgelegt werden, ob nur ein Grundstückskaufvertrag vorliegt oder auch Werkvertrags- und Fairnesskaufrecht zur Anwendung kommen.

Besonderheiten gelten für den Grundstückserwerb durch Personen im Ausland und für landwirtschaftliche Grundstücke. Für Grundstücke in der Schweiz kommt immer zwingend Schweizer Recht zur Anwendung und das örtliche Notariat ist für die Beurkundung zuständig.

Rechtstipp Liegenschaft/Sachenrecht Nr. 2

Baurechtsverträge

Stichworte: Baurechtsverträge, Heimfall, Baurechtsdienstbarkeiten

Der Baurechtsvertrag ist gesetzlich lediglich im Zivilgesetzbuch (ZGB) geregelt, Art. 779 bis 779 ZGB. Rechtlich betrachtet, ist das Baurecht als Dienstbarkeit ausgestaltet. Es werden die Rechte des Grundstückseigentümers auf Nutzung des Grundstücks für eine bestimmte Zeit ausgeschlossen und einem Dritten überlassen, Art. 655 Abs. 3 ZGB. (Zu Dienstbarkeiten im Allgemeinen siehe meine Rechtstipps zum Nachbarrecht.)

Der Baurechtsvertrag ist wie der Grundstückskaufvertrag und die Dienstbarkeitsbestellung notariell zu beurkunden. Die besonderen Schwierigkeiten des Baurechtsvertrages bestehen darin, dass das Baurecht bis zu 100 Jahre bestellt werden kann. Im

Baurechtsvertrag müssen also Regelungen für mögliche Konflikte zwischen den Parteien vereinbart werden, die aufgrund der langen Laufzeit nicht zu überschauen sind. Deshalb sind Baurechtsverträge relativ umfassend und kompliziert in ihren möglichen Folgen. Der Grundstückseigentümer möchte für die Zeit des Baurechtes einen entsprechenden Baurechtszins erhalten und die Kontrolle über die Baulichkeiten auf dem Grundstück nicht vollständig verlieren. Ebenfalls möchte er bei Heimfall, also der Beendigung des Baurechts, keine Entschädigung zahlen müssen für Bauwerke, die für das Grundstück wirtschaftlich bedeutungslos sind.

Für den Baurechtsberechtigten steht längerfristig gesehen im Vordergrund, dass auch bei wirtschaftlich schwieriger Lage nicht der Heimfall droht. Ferner ist in seinem Interesse, dass die Nutzungen der Bauwerke und des Grundstücks auch in Zukunft geändert werden können, um das Baurecht effektiv zu nutzen.

Ausdrücklich sieht Art. 779b lit. 2 ZGB vor, dass in einem Baurechtsvertrag umfangreiche Regelungen vereinbart werden können, die dann auch Teil des Grundbuchs werden. Es sind also weitgehende und differenzierte Regelungen im Baurechtsvertrag möglich.

Nach Art. 675 ZGB kann vereinbart werden, dass den Baurechtsberechtigten die Bauwerke auf dem Grundstück gehören, wobei deren Bestand in der Baurechtsdienstbarkeit eingetragen werden muss. Auf diese Weise kann das Baurecht Sicherheit für Kredite bieten, ebenso kann es einen Marktwert erhalten und den Verkauf ermöglichen.

Angesichts der komplexen Vertragslage und der unterschiedlichen Interessen der Beteiligten empfiehlt sich eine anwaltliche Beratung der jeweiligen Parteien bei Abschluss des Baurechtsvertrags.

Rechtstipp Liegenschaft/Sachenrecht Nr. 3

Grundbuchrecht

Stichworte: Grundstückskaufverträge, Dienstbarkeiten, Grundbuchberichtigung, gutgläubiger Erwerb von Eigentumsrechten, Tagebuch, Grundbuchplan, Grundbuchberichtigungsklage

Eine grosse Rolle spielt das Grundbuchrecht beim Liegenschafts Kauf, und zwar bei der Festlegung, welches Grundstück übertragen werden soll. Ausserdem ist es relevant für die

Klagemöglichkeit des Grundstückseigentümers oder Betroffenen, wenn die Eintragung im Grundbuch mit der tatsächlichen Rechtslage nicht übereinstimmt.

Zentraler Tatbestand des Grundbuchrechts ist der gutgläubige Erwerb der im Grundbuch eingetragenen Rechte. Erworben oder übertragen werden nur die Rechte in ihrem jeweiligen Umfang, die durch das Grundbuchamt eingetragen wurden. Jedoch bezieht sich die Richtigkeit des Grundbuches, also die Möglichkeit des gutgläubigen Erwerbs, nur auf gewisse Grundbucheintragungen. Insofern ist es wichtig, sich die Funktionsweise des Grundbuches als öffentliches Register klarzumachen, um zu wissen, welche Inhalte die eingetragenen Rechte haben und welche Rechte übertragen werden.

Das durch die Grundbucheintragung geführte Tagebuch zeigt, wann und von wem welche Anträge auf Eintragung beim Grundbuchamt gestellt worden sind.

Das Hauptbuch enthält die Grundstücksbeschreibungen – also die konkreten Angaben über das Grundstück – sowie die Grundstücksbelastungen. Dabei sind die Grundbucheinträge chronologisch angelegt.

Der gute Glaube, also auf welche Angaben man sich verlassen kann, beschränkt sich auf die eingetragenen Grundstückseigentümer sowie auf die Eintragungen von Belastungen, Art. 971–974 ZGB. Es wird häufig übersehen, dass die Grundstücksbeschreibungen, also zum Beispiel die Quadratmeter-Angaben, nicht darunterfallen.

Inhaltlich ausschlaggebend ist der Wortlaut der Eintragung und gegebenenfalls der Inhalt der ergänzenden Dienstbarkeitsprotokolle. Ist der Wortlaut der Eintragung rechtlich eindeutig, besteht kein Grund, weiter in den Hauptbelegen A zu recherchieren, ob der Grundbucheintrag in dieser eindeutigen Formulierung auch richtig ist.

In den Hauptbelegen A befinden sich die Rechtsgrundnachweise, also die Verträge und Anträge, auf deren Grundlage die Grundbucheintragungen vorgenommen wurden. Diese Unterlagen haben nur für den guten Glauben Relevanz, wenn der Grundbucheintrag von seinem Wortlaut her nicht eindeutig ist.

Der sogenannte Plan für das Grundbuch enthält die Daten der amtlichen Vermessung, also die Angaben zur Fläche und Lage des Grundstücks. Der Grundbuchplan ist ein grafischer Auszug aus den elektronisch gespeicherten und vermessenen Grunddaten. Die im Grundbuchplan eingezeichneten Grenzlinien legen das Grundstück in seinem flächenmässigen Umfang fest und unterliegen dem guten Glauben.

Dabei gehen die Grenzlinien des Plans denen der Grenzzeichen auf der Liegenschaft vor.

Das ergibt sich aus Art. 668 Abs. 2 ZGB. Die Grenzen der Liegenschaft bei einer Besichtigung vor Ort müssen nicht mit den tatsächlichen Grenzverläufen übereinstimmen. Gekauft wird also das Grundstück in den Grenzen des Liegenschaftsplans, entsprechendes gilt auch für Dienstbarkeiten und deren Vereinbarung. Ausnahmen gibt es nur in den Kantonen, in denen grossflächige dauernde Bodenverschiebungen, sogenannte Rutschflächen, ausgewiesen sind.

Grundbuchberichtigungsansprüche und deren Klagen sind Folgeverfahren. Die ursprünglichen Eintragungen im Grundbuch entsprechen nicht mehr der materiellrechtlichen Lage. Daher hat der betroffene Grundstückseigentümer oder Berechtigte einen Anspruch darauf, dass das Grundbuch an die korrekte Rechtslage angeglichen bzw. berichtigt wird, Art. 975 ZGB. Es handelt sich hier um eine zivilrechtliche Klage, die sich gegen die durch die Grundbucheintragung unberechtigt bevorteilte Person richtet. Das Ergebnis ist ein Gerichtsurteil, das direkt durch das Grundbuchamt umgesetzt werden muss. Auch vorsorgliche Massnahmen zur Sicherung der Rechte können beim Zivilgericht beantragt werden.

Konkrete Fälle sind Grundstückskaufverträge, die nachträglich nach Eintragung im Grundbuch unwirksam oder nichtig geworden sind. Entsprechendes gilt für Erbfolgen, die zu einer ungerechtfertigten Eintragung geführt haben, sowie für Dienstbarkeiten und Vormerkungen, wenn sie ohne Rechtsgrund oder mit falschem Inhalt eingetragen wurden.

Diese Ansprüche verjähren nicht, jedoch erlöschen sie, wenn aufgrund des guten Glaubens die Liegenschaft oder Grundstücksrechte an Dritte veräussert oder auf sie übergegangen sind.

Hat das Grundbuchamt, Grundbuchverwalter, einen Fehler bei der Eintragung gemacht, so sind diese administrativen Unrichtigkeiten nach Art. 977 ZGB und Art. 140 GBV zu berichtigen. Dieses Verfahren kann nach Art. 142 Abs. 3 GBV bei fehlender Mitwirkung eines der Betroffenen zu einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren übergehen. Gegen den Gerichtsentscheid ist dann das Rechtsmittel der Beschwerde beim Bundesgericht möglich.

Daneben gibt es noch die Beschwerde gegen eine vom Grundbuchamt erlassene Verfügung, Art. 956a ZGB. Dieser Rechtsbehelf ist vergleichbar mit einer Aufsichtsbeschwerde, wenn zum Beispiel das Grundbuchamt einen Eintragungsantrag abweist oder nicht bearbeitet. Inhalt dieser Beschwerde kann nicht das Vorbringen sein,

die Eintragungen im Hauptbuch seien rechtlich und inhaltlich falsch, denn dafür ist die Grundbuchberichtigungsklage vorgesehen.

Rechtstipp Liegenschaft/Sachenrecht Nr. 4

Nachbarrechtliche Enteignungen

Stichworte: nachbarrechtliche Enteignungen, Enteignungsverfahren, Schätzungskommission, Beschwerde beim Bundesamt, Abtretung von Privatrechten

Für Aufgaben des Gemeinwesens können staatliche Institutionen oder Dritte, wie zum Beispiel die SBB, Grundstückseigentümern vermögenswerte Rechte entziehen oder beschränken. Solche Enteignungen setzen ein entsprechendes Gesetz oder eine entsprechende gesetzliche Regelung in einer Verordnung voraus. Für die Abwicklung des Enteignungsverfahrens kommen die entsprechenden Enteignungsgesetze des Bundes oder des Kantons zur Anwendung. In der Regel gilt, dass bei einer Enteignung auch eine Entschädigung gezahlt werden muss.

Zu unterscheiden sind zwei Hauptverfahren: Bei den Administrativverfahren durch die Kantone greift das kantonale Recht ein (im Kanton Zürich zum Beispiel das Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten). Erfolgt die Enteignung durch den Bund oder durch Unternehmen, die öffentliche Aufgaben wahrnehmen, so handelt es sich um das Administrationsverfahren, das nach dem Bundesenteignungsgesetz abläuft.

Rechtlich gesehen, hat der betroffene Grundstückseigentümer jeweils die Möglichkeit, sich durch Einsprachen gegen Art und Umfang der Enteignung zu wehren und/oder eine höhere Entschädigung zu verlangen.

Alle Enteignungsverfahren sind Verfahren nach dem öffentlichen Recht, zielen jedoch auf Änderung zivilrechtlicher Eigentumsverhältnisse ab. Besonders deutlich wird das bei den nachbarrechtlichen Enteignungen. Denn Ziel dieser Enteignungen ist es, zugunsten des Gemeinwesens und zulasten der Grundstückseigentümer eine Dienstbarkeit in das Grundbuch eintragen zu lassen (zu Dienstbarkeiten im Allgemeinen siehe Rechtstipp „Dienstbarkeiten“).

In der Praxis wird häufig vor der Einleitung des Enteignungsverfahrens eine amtliche Verständigung zwischen dem Enteigner und dem betroffenen Grundstückseigentümer

angestrebt: Dem Grundstückseigentümer wird der notarielle Entwurf eines Vertrags vorgelegt, der die gesamten Rechte und auch die Entschädigung regeln soll.

Für die betroffenen Grundstückseigentümer ist das eine nicht ganz einfache Situation, denn sie stehen dem Staat bzw. einem grossen Staatsbetrieb gegenüber, der für sich beansprucht, die Interessen des Gemeinwohls zu vertreten. Bei wirtschaftlicher Betrachtung wird aber deutlich, dass die staatlichen Enteignungsansprüche in erster Linie ohne grossen Kostenaufwand durchgesetzt werden sollen. Insofern ist der Vertrag im Rahmen der amtlichen Verständigung nicht anders zu bewerten als ein zivilrechtlicher Vertrag mit einem Nachbarn.

Diese Interessenlage gilt auch für die förmlichen Einigungsverfahren, die bei den entsprechenden Enteignungsgesetzen einer Enteignung vorgeschaltet sind. Man sollte sich nicht scheuen, die eigenen wirtschaftlichen Interessen auch in diesem Verfahren wahrzunehmen. Diese Einigungsverfahren des Kantons und des Bundes sind förmliche Verfahren, die auch immer einen Verhandlungstermin umfassen. Die anwaltliche Vertretung und Beratung bereits in diesem Verfahrensstadium wird empfohlen.

Im Fortgang des Enteignungsverfahrens kommt der Schätzungskommission eine grosse Bedeutung zu. Die Eidgenössische Schätzungskommission ist ein Teil der Gerichtsbarkeit mit der speziellen Aufgabe, bei Anrufung über die Höhe der Enteignungsentschädigung oder den Umfang der Enteignungsmassnahmen zu entscheiden. Weil die Mitglieder der Schätzungskommission Fachkompetenz besitzen, kann auf Sachverständigengutachten verzichtet werden. Es handelt sich also um ein spezielles Fachgericht mit einem weniger formal strukturierten Verfahrensgang als in einem Gerichtsverfahren. Entscheidungen der Schätzungskommission können schneller ergehen und Verhandlungen einfacher geführt werden. Bei erkennbaren Mängeln der Enteignung ist die Anrufung der Schätzungskommission daher empfehlenswert, im Übrigen wird bei entsprechendem Erfolg auch eine Parteientschädigung, also das Anwaltshonorar, zugesprochen.

Die Schätzungskommission kann in den Enteignungsverfahren der Kantone erst dann angerufen werden, wenn das Einigungsverfahren durch die Kantonsregierung gescheitert ist (siehe dazu die jeweiligen kantonalen Abtretungs- und Enteignungsgesetze). Bei Enteignung durch den Bund oder ein mit öffentlichen Aufgaben betreutes Unternehmen kann die Schätzungskommission schon im Einigungsverfahren angerufen werden, sodass das förmliche Einigungsverfahren bereits vor der Schätzungskommission stattfindet (siehe dazu die Regelungen im Bundesenteignungsgesetz).

Die Kosten eines Schätzungskommissionsverfahrens werden anders berechnet als die Kosten eines Zivilgerichtsverfahrens. Die Schätzungskommission wird nach den benötigten Stunden mit einem festgelegten Stundensatz/Tagegeld honoriert. Die

Kostentragungspflicht ist entsprechend dem Gerichtsverfahren von dem zu tragen, der unterliegt. Die Verfahren der Schätzungskommission sind daher im Ergebnis kostengünstiger verglichen mit den allgemeinen Kosten für Zivilgerichtsverfahren.

Eine Besonderheit sind Enteignungen durch Unternehmen, die mit öffentlichen Aufgaben betraut sind, zum Beispiel die SBB. Diese Unternehmen sind zwar teilweise im Staatsbesitz, agieren aber wirtschaftlich weitgehend wie Privatunternehmen. Die gesetzlichen Vorgaben für das Enteignungsverfahren werden dabei teilweise nicht eingehalten. Hier kann beim zuständigen Bundesamt Beschwerde eingelegt werden. Das Bundesamt hat dann das Vorgehen des Unternehmens zu prüfen und gegebenenfalls Auflagen zu erteilen, wie das Enteignungsverfahren durchzuführen ist.

Die Rechtstipps dieser Broschüre sind mit grösster Sorgfalt zusammengestellt worden, jedoch kann keine anwaltliche Haftung für die Richtigkeit der gemachten Angaben und Rechtsmeinungen übernommen werden. Falls Sie Fragen und Anregungen haben, können Sie sich gerne per E-Mail melden. kanzlei@raleuner.ch