

Mauro Lardi / Christine Boldi (Hrsg.)

Immobilienrecht

**Handbuch zu rechtlichen und wirtschaftlichen
Aspekten**

Autoren

David Belart

Christine Boldi

Roman Bruhin

Alain Chaney

Dominik Dall'O

David Dür

Jörg Frei

Manuel C. Frick

Silvan Hauser

Mauro Lardi

Reto Nigg

Astrid Schifferli

Michael Schumacher

Balthasar Settelen

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsübersicht	VII
Herausgeber / Autoren	XI
Abkürzungsverzeichnis	XXI

Teil 1: Projektentwicklung 1

§ 1 Projektentwicklung	2
1. Was ist eine Projektentwicklung	2
2. Projektentwicklung erlebt einen Boom. Weshalb?	2
3. Ablauf einer Projektentwicklung	5
4. Welche Fachleute/Sparten sind in Projektentwicklungen involviert?	6
5. Wer sind die Projektentwickler?	9
6. Welche Risiken bestehen bei Projektentwicklungen?	11

Teil 2: Aktuelle Entwicklungen im Planungsrecht: Die Konkretisierung der Mehrwertabgabe 13

§ 1 Ausgangslage und aktueller Stand	14
1. Konkretisierung gemäss Art. 5 des neuen Raumplanungsgesetzes (RPG)	14
2. Hausaufgaben der Kantone	15
§ 2 Hinweise zur Anwendungspraxis	19
1. Bemessung des Mehrwertes	19
2. Der Abgabesatz	20
3. Fälligkeit der Abgabe	21
4. Berechnungsbeispiel	21
3. Exkurs: Basler Modell	26
4. Fazit	28

Teil 3: Einzonung von Landwirtschaftsland: Steuerfolgen und Handlungsoptionen 31

§ 1 Gegenstand, Ausgangspunkt und Aufbau des Beitrags	32
§ 2 Steuerfolgen bei Einzonung von Landwirtschaftsland	33
1. Vermögenssteuer	33
2. Einkommenssteuer	34
§ 3 Steuerfolgen bei Bebauung des Landes	34
1. Mietzinseinnahmen	35
2. Veräusserungserlöse	35
3. Exkurs: Privilegierung von unbebautem Land	36

§ 4 Handlungsoption Umstrukturierung	37
1. Mietzinseinnahmen	38
2. Veräusserungserlöse	39
3. Ausgewählte Probleme	39
a. BGGB-Erwerbsbewilligung	40
b. Vermögenssteuer bei Beteiligungsrechten	41

Teil 4: Apparthotel – Widerruf der Bewirtschaftungspflicht wegen Unzumutbarkeit

45

§ 1 Apparthotel – ein Konzept mit Tücken	46
1. Ausgestaltung im Gesetz und Umsetzung in der Praxis	46
2. Ausgangspunkt im konkreten Fall	47
§ 2 Bundesgerichtspraxis zur Unzumutbarkeit der Bewirtschaftungspflicht	49
1. Bewirtschaftungspflicht aus öffentlich-rechtlicher Sicht	49
2. Ausgleichsentschädigung über das Zivilgericht?	50
§ 3 Schlussfolgerungen für die betroffenen Parteien	51
1. Aus Sicht der Betriebsgesellschaften	51
2. Aus Sicht der Wohnungseigentümer	52
3. Widerruf auf gemeinsamen Antrag	53
4. Gibt es neuere Beispiele für ein erfolgreiches Konzept?	53

Teil 5: Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative

55

§ 1 Wichtigste Grundsätze	56
1. Keine neuen Zweitwohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent	56
2. Bestandesschutz bei altrechtlichen Wohnungen	57
3. Uneingeschränkte Zulassung neuer Erstwohnungen?	60
§ 2 Ausnahmen vom Verbot neuer Zweitwohnungen	61
1. Touristisch bewirtschaftete Wohnungen	61
2. Strukturierte Beherbergungsbetriebe	63
3. Geschützte oder ortsbildprägende Bauten	66
4. Projektbezogener Sondernutzungsplan	67

Teil 6: Denkmalgeschützte Baute – was nun?

69

§ 1 Rechtsgrundlagen der Denkmalpflege in der Schweiz	70
1. Rahmenbedingungen	70
a. Internationale Rechtsgrundlagen	70
b. Nationale Rechtsgrundlagen	70
ba) Begriffsdefinitionen	70
bb) Delegation an die Kantone	71
bc) Unabhängige Kommissionen	71

bd) Grundlagen	72
be) Inventare	72
bf) Schutzmassnahmen	73
2. Verpflichtungen	74
a. Aus der Inventaraufnahme	74
b. Bei einer Unterschutzstellung	74
ba) Veränderungsverbot	75
bb) Unterhaltspflicht	76
bc) Wiederherstellungspflicht	76
bd) Für die Umgebung	76
be) Für das Gemeinwesen	77
c. Unentgeltliche Beratung	77
d. Beiträge der öffentlichen Hand	77
da) Beiträge des Bundes	77
db) Beiträge der Kantone und Gemeinden	78
e. Fazit	79
 Teil 7: Baurechtsdienstbarkeiten und deren ökonomische Bedeutung	 81
§ 1 Einleitung	82
§ 2 Definition und Entstehung	82
§ 3 Motive	85
§ 4 Verbreitung der Baurechte und Hauptakteure	86
§ 5 Baurechtsmodelle und Parameter	88
1. Heimfallentschädigung	88
2. Baurechtszins und Anpassungsmechanismen	90
3. Zürcher Modell	92
4. Basler Modell	92
§ 6 Bewertung von Baurechten	94
§ 7 Fazit und Empfehlungen	98
 Teil 8: Stockwerkeigentümer in der Falle	 101
§ 1 Die Fehlkonstruktion des Stockwerkeigentums	102
1. Zwingende Gemeinschaft	102
2. Zwingender Interessenkonflikt	103
§ 2 Der Lösungsansatz	104
1. Outsourcen der allgemeinen Liegenschaftsteile	104
2. Sanieren und Finanzieren – «SanFin»	105
3. Eine Win-win-Situation	106

§ 3 Die rechtliche Umsetzung	107
1. Eine synthetische Rechtsstruktur	107
2. Rulings	108
§ 4 Ausblick	109

**Teil 9: Kauf einer Eigentumswohnung ab Plan –
Durchsetzung der Gewährleistungsrechte: Abnahme,
Mängelmanagement, prozessuale Stolpersteine**

111

§ 1 Mängelrechte des Käufers im Stockwerkeigentum – es wird komplex	112
1. Stockwerkeigentum	112
2. Kaufvertrag – Kauf ab Plan	112
a. Kauf ab Plan	112
b. Kaufvertrag oder gemischter Grundstückskauf-/Werkvertrag in öffentlicher Urkunde	113
c. Jedem Stockwerkeigentümer seinen eigenen Kaufvertrag ...	113
3. Mangel	114
4. Gewährleistung	115
a. Im Allgemeinen	115
b. Wandelungsrecht	115
c. Preisminderungsrecht	115
d. Nachbesserung	116
e. Ersatz des Mangelfolgeschadens	116
f. Das Zusammenspiel dieser Rechte im Stockwerkeigentum	116
§ 2 Der Mangel ist da – was nun?	117
1. Ab wann liegt ein Mangel im rechtlichen Sinn vor?	117
2. Prüfung der Kaufsache respektive Abnahme	118
3. Mängelrüge und -management	119
§ 3 Prozessuale Stolpersteine	120
1. Musterfall	120
2. Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung	121
3. Klage auf Nachbesserung	122

**Teil 10: Was Bauherren über die SIA-Normen 118 und 102
wissen sollten**

125

§ 1 Was ist der SIA, was sind die Normen des SIA	126
§ 2 Bauwerkverträge: SIA-Norm 118	126
1. Einleitung	126
2. Anwendungsbereich	127
3. Abschluss des Werkvertrages	128
4. Inhaltsbestimmungen der SIA-Norm 118	128
a. Die Vergütung der Leistungen	128

b. Beststellungsänderungen	129
c. Abnahme des Werkes	129
d. Mängel und Mängelrechte	130
5. Fazit	131
§ 3 SIA-Normen 102/103/105/108	131
1. Im Allgemeinen	131
2. SIA-Norm 102	132
a. Grundlegende Pflichten und Rechte	133
b. Leistungsbeschreibung	133
c. Honorar	134
d. Die wichtigsten Änderungen der Fassung 2014	134

Teil 11: Verantwortlichkeit des Grundeigentümers bei Schäden infolge Bauarbeiten

137

§ 1 Verbot schädigender Grabungen und Bauten	138
1. Allgemeines	138
2. Grabungen und Bauten	138
3. Übermässigkeit	138
4. Nachbargrundstück	139
§ 2 Haftung des Grundeigentümers	139
1. Haftung	139
2. Schaden	140
3. Kausalzusammenhang	140
4. Legitimation	141
a. Aktivlegitimation – Wer kann klagen?	141
b. Passivlegitimation – Wer kann beklagt werden?	142
§ 3 Weitere Aspekte	142
1. Art des Schadenersatzes	142
2. Mehrheit von Schädigern	143
3. Verjährung	143
4. Beweissicherung	144
5. Abgrenzung zur Beseitigungsklage	145

Teil 12: Abwehransprüche bei Immissionen zulasten eines Grundstücks

147

§ 1 Übermässige Immissionen	148
1. Vorbemerkung	148
2. Immissionsarten	148
a. Materielle Immissionen	149
b. Ideelle Immissionen	149
c. Negative Immissionen	150

3. Begriff der Übermässigkeit	150
4. Die öffentliche Hand als Immissionsverursacher	151
§ 2 Rechtsbehelfe nach Art. 679/684 ZGB	152
1. Vorbemerkungen	152
2. Beseitigungsklage	153
3. Unterlassungsklage	154
4. Präventivklage	154
5. Schadenersatzklage	155
6. Feststellungsklage	155
7. Einschränkungen der Klagemöglichkeit	156
a. Negative Immissionen durch bestehende Bauten und Einrichtungen	156
b. Unvermeidbare Immissionen beim Bauen	156
§ 3 Verjährung	157
§ 4 Weitere privatrechtliche Klagemöglichkeiten	157
1. Privatrechtliche (kantonale) Baueinsprache	157
2. Eigentumsfreiheitsklage nach Art. 641 Abs. 2 ZGB	158
3. Besitzesstörungsklage	159
§ 5 Verhältnis zwischen privat- und öffentlich-rechtlichem Immissionsschutz	160
 Teil 13: Zivile Drohnen im Lichte von Besitz und Eigentumsstörungen	 163
§ 1 Einsatz von Drohnen	164
1. Der Begriff der Drohne	164
2. Gesetzliche Rahmenbedingungen für den Drohneneinsatz in der Schweiz	165
§ 2 Sachenrechtliche Rechtsbehelfe gegen den Einsatz ziviler Drohnen	166
1. Problemstellung	166
2. Abgrenzung der Liegenschaft (insb. vertikale Ausdehnung)	167
3. Übersicht über die sachenrechtlichen Rechtsbehelfe	168
a. Besitzesschutz: Selbsthilfe (Art. 926 ZGB)/Klage aus Besitzesstörung (Art. 928 ZGB)	168
b. Klage aus Nachbarrecht (Art. 679 f. ZGB)	170
c. Klage aus dem Eigentumsrecht (Art. 641 Abs. 2 ZGB)	171
4. Verfahrensmöglichkeiten und Beweismass	172
 Sachregister	 175