



**Konsumentenforum kf**  
Grossmannstrasse 29  
8049 Zürich  
[forum@konsum](mailto:forum@konsum) / [www.konsum.ch](http://www.konsum.ch)

Herr Bundesrat  
Dr. Christoph Blocher  
Eidg. Justiz- und Polizeidepartement  
3003 Bern

Zürich, den 30. November 2004

**Vernehmlassung  
Teilrevision des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Immobiliarsachen- und Grundbuchrecht)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit, uns an der Vernehmlassung in der oben stehenden Sache beteiligen zu können. Gerne nehmen wir dazu wie folgt Stellung.

I. Vorbemerkung

Es folgt nicht eine systematische Vollkommentierung aller Artikel, sondern eine generelle Kommentierung.

II. Grundsätzliches zur unterbreiteten Revision

Es handelt sich hier um die grösste Teilrevision des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts seit Inkrafttreten des Zivilgesetzbuches im Jahre 1912.

Es war Zeit, das Zivilgesetzbuch an die heutigen Verhältnisse anzupassen, denn gewisse Bestimmungen haben der geltenden Praxis nicht mehr Rechnung getragen (wie z.B. die Abschaffung der Gült, die in der heutigen Lebenswirklichkeit eine immer verschwindende Rolle spielt).

Das Konsumentenforum kf begrüsst im Ganzen diese Teilrevision, denn gewisse Neuerungen verankern im Gesetz eine Verbesserung der Rechtssicherheit.

Die Förderung des Wohneigentums ist seit langem ein Thema. Wer träumt nicht von den eigenen vier Wänden? Da aber die Bodenpreise sehr hoch und die ökonomischen Voraussetzungen nicht immer vorhanden sind, ist es gerade für Familien schwierig, ein Haus erwerben zu können.

Auch die Umwandlung von Mietobjekten in Eigentumsobjekte ist kaum möglich, solange die Preise der Stockwerkeigentumseinheiten die finanziellen Möglichkeiten der Mieter übersteigen.

Die Idee der Revision des Zivilgesetzbuches, den Erwerb von Wohnungseigentum zu erleichtern, wird vom Konsumentenforum kf zwar begrüsst, allerdings halten wir das vorgeschlagene Institut des Raumrechts für nicht geeignet. Die Schaffung eines neuen beschränkten dinglichen Rechts, nämlich des „Raumrechts“, welches in undurchsichtiger Weise mietrechtliche, dienstbarkeitsrechtliche sowie miteigentums- und stockwerkeigentumsrechtliche Aspekte miteinander vermischt, kann nur Verwirrung stiften. Es stellt sich die Frage, ob ein solches Konstrukt überhaupt praxistauglich ist (für nähere Erläuterungen vgl. Punkt 9).

### III. Zu den Bestimmungen im Einzelnen

#### **1. Der Schuldbrief (Art. 842 ff. VE-ZGB)**

Nach den heutigen Bestimmungen wird durch den Schuldbrief eine persönliche Forderung begründet und gesichert und gleichzeitig ein Wertpapier geschaffen, welches vom Gesetz mit einem besonderen Vertrauensschutz ausgestaltet wird. All dies dient dazu, durch den Schuldbrief ein Verkehrsgrundpfandrecht (einen zirkulationsfähigen Titel) zu schaffen. Ohne Wertpapier kann man die Forderung nicht übertragen lassen.

Der Vorentwurf sieht etwas Neues vor, und zwar einen papierlosen Schuldbrief, der mit seiner Eintragung ins Grundbuch (Registerpfand) errichtet wird.

Mit diesem neuen papierlosen Schuldbrief sollen teure Aufbewahrungen des Papiers, lange und teure Kraftloserklärungsverfahren bei Verlusten, Effizienz und Sicherheit im Vordergrund stehen.

Das Konsumentenforum kf begrüsst diese neue schnelle und effiziente Variante des Schuldbriefes und freut sich gleichzeitig über die Beibehaltung der alten Form (Schuldbrief als Wertpapier), weil man auf diese Weise immer noch wählen kann. Falls die kommende Praxis dem papierlosen Schuldbrief Vorrang gibt, kann man immer noch dieser Praxis Rechnung tragen und das Papier streichen.

Die Kosten für den Aufbau des Registerpfandes können langfristig mit der Senkung der Transaktionskosten gedeckt werden.

#### **2. Bauhandwerkerpfandrecht (Art. 837 und Art. 841a VE-ZGB)**

Das Konsumentenforum kf begrüsst die neue und sinngerechte Regelung, welche verankert, dass das Bauhandwerkerpfandrecht auch für die Abbrucharbeiten an Gebäuden gelten soll.

Die Mieter und Pächter sind bauhandwerkerpfandrechtgeschützt, falls sie Arbeiten erteilen. Diese Regelung, welche der Praxis entspricht, wird vom Konsumentenforum kf als sehr wichtig betrachtet. Im Bezug auf die Erteilung der Arbeiten, muss unbedingt die schriftliche Zustimmung des Eigentümers erfolgen, um später Beweisprobleme zu vermeiden.

Das Konsumentenforum kf verlangt ausserdem zwei weitere Präzisierungen, und zwar: die Schaffung eines dauernden, objektiven Mehrwerts, und es muss kein Pfandanspruch bestehen, wenn sich der Vermieter die Wiederherstellung des Gebäudes vorbehalten hat.

Das geltende Recht sieht einen eigenen Anspruch auf Eintragung eines gesetzlichen Grundpfandes seitens der Unternehmer und Subunternehmer vor.

Wie der Bericht zur Vernehmlassung erwähnt, können somit mehrere Forderungen Gegenstand verschiedener, auf dem Grundstück lastender gesetzlicher Pfandrechte sein, obwohl sie aus denselben Arbeiten hervorgegangen sind. Wenn der Hauptunternehmer sich in finanziellen Schwierigkeiten befindet und der Eigentümer die vom Subunternehmer ausgeführten Arbeiten bereits bezahlt hat, besteht die Gefahr, dass der Eigentümer zweimal zahlen muss, um eine Verwertung seines Grundstückes zu vermeiden. Die Errichtung eines Pfandrechts an der Forderung wird vom Konsumentenforum kf zwar begrüsst, aber sie verlangt nach mehr Klarheit. Was passiert wenn die Zahlung dem Unternehmer beglichen wird, und der Subunternehmer vom Bauherrn nichts mehr verlangen kann? Das Konsumentenforum kf bittet um Klarstellung, damit die Rechtssicherheit gewährleistet wird.

### **3. Eigentumsbeschränkungen im Zusammenhang mit dem Nachbarrecht**

Im Vorentwurf wird der Begriff der negativen Immissionen präzisiert. Das Konsumentenforum kf begrüsst diese Klarheiten.

Auch die Beschränkung der Verantwortlichkeit des Eigentümers, welche in Art. 679a VE-ZGB verankert ist, wird begrüsst, denn sie entspricht einer bundesgerichtlichen Rechtssprechung. Auch hier steht die Klarheit und Rechtssicherheit im Vordergrund.

Das Konsumentenforum kf legt viel Gewicht auf die Information. Korrekte Information dient immer einer mündigen Entscheidung, welche rechtliche Probleme vermeiden kann. Das Konsumentenforum kf verlangt deshalb, dass der Vorentwurf eine Informationspflicht für die Interessenten betreffend Nachteile eines Grundstückes verankert.

Art. 679a Abs. 2 VE-ZGB sieht die Möglichkeit eines rechtlichen Vorgehens seitens der Nachbarn gegen den Grundeigentümer, wenn durch eine Änderung der Bauprojekte die Immissionen hätten vermieden werden können. Dies kann zu noch grösseren Immissionen führen und ausserdem zu komplizierten Verfahren, welche weder dem Nachbarn noch dem Grundeigentümer von Nutzen sind.

### **4. Dauer und Aufhebung des Miteigentums und Stockwerkeigentums: Regelung der „Zwangsgemeinschaften“**

Das Konsumentenforum begrüsst die Möglichkeit, die Aufhebung des Miteigentums ausschliessen zu können, von 30 auf neu 50 Jahren auszudehnen.

## **5. Dienstbarkeiten**

Wir begrüßen die vorgeschlagenen Änderungen, welche im Sinne der Rechtssicherheit ausgestaltet sind.

## **6. Eintragungen und Anerkennungen im Grundbuch; Ausdehnung des Erfordernisses der öffentlichen Beurkundung**

Wie im Bericht zur Vernehmlassung erwähnt wird, zielt der Gesetzgeber auf eine Stärkung der Wirkung des öffentlichen Glaubens des Grundbuches. Das Konsumentenforum kf begrüsst dieses Ziel. Vor allem wichtig findet das Konsumentenforum kf die stärkere Gewichtung der Information. Dies führt zur mehr Transparenz und gibt den Parteien damit mehr Sicherheit.

## **7. Öffentliche Beurkundung**

Nach dem geltenden Recht muss der Vertrag über die Errichtung einer Grunddienstbarkeit nicht öffentlich beurkundet werden, weil die Schriftform genügt. Das Gesetz sieht nur eine Ausnahme vor, und zwar die gesetzliche Eigentumsbeschränkung. Wird sie geändert oder aufgehoben, dann ist die öffentliche Beurkundung obligatorisch. Wie der Bericht sagt, ist diese Situation nicht befriedigend, denn es ist nicht immer einfach, zwischen gesetzlichen und nichtgesetzlichen Dienstbarkeiten zu unterscheiden. Das Konsumentenforum kf begrüsst die Einführung der Ausdehnung der Erfordernisse an der öffentlichen Beurkundung für sämtliche Dienstbarkeiten (vgl. Art. 732 Abs. 1 VE-ZGB mit Ausnahme von Abs. 2). Auf diese Weise werden in Zukunft weniger Streitfälle hinsichtlich der erforderlichen Form entstehen.

## **8. Aufsicht über das Grundbuch; Verfahren zur Änderung und Löschung einer Eintragung**

Wir begrüßen die vorgeschlagenen Änderungen, welche im Sinne der Rechtssicherheit ausgestaltet sind.

## **9. „Kleines Wohnungseigentums“ bzw. das „Raumrecht“**

Wie oben schon erwähnt wurde (vgl. Punkt II.), unterstützt das Konsumentenforum die Förderung des Wohneigentums. Erleichterter Zugang zum Eigentum wird seit langem im Allgemeinen bejaht.

Die vorgeschlagene neue Konstruktion eines „Raumrechts“ überzeugt uns aber nicht. Dieses Recht vermischt andere rechtliche Konstellationen und führt dazu, dass die Umsetzung und die Folgen schwer bzw. praxisuntauglich werden.

Das Konsumentenforum kf fragt sich, ob mit diesem neuen beschränkten dinglichen Recht das Wohneigentum wirklich gefördert wird.

Wenn man schon von Wohneigentumsförderung spricht, bedauert das Konsumentenforum kf, dass der Bundesrat das Vorkaufsrecht für Mieter gestrichen hat. Es ist zwar klar, dass diese Frage sich auch bei der Umwandlung von

Mietwohnungen in Stockwerkeigentum stellt, und das Mietrecht dementsprechend hätte geändert werden müssen, aber wenn man schon von Eigentumsförderung spricht, dann hätte man diese Förderung wirklich umfänglicher ausgestalten können.

**Das Konsumentenforum kf verlangt für das Raumrecht unbedingt eine Nachbesserung.**

Wir danken Ihnen, sehr geehrter Herr Bundesrat, wenn Sie unsere Stellungnahme berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen  
Konsumentenforum kf

Fabiola Monigatti  
Geschäftsführerin