

TEILREVISION DES SCHWEIZERISCHEN ZIVILGESETZBUCHES (IMMOBILIARSACHEN- UND GRUNDBUCHRECHT) ERGEBNIS DER VERNEHMLASSUNG

1 Ausgangslage

Am 21. April 2004 hat der Bundesrat das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement ermächtigt, ein Vernehmlassungsverfahren zu einem Vorentwurf für eine Teilrevision des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Immobiliarsachen- und Grundbuchrecht) durchzuführen, welche im Wesentlichen auf vier verschiedene parlamentarische Vorstösse zurückgeht.

Die Vernehmlassung über diesen Vorentwurf und den erläuternden Bericht wurde am 11. Mai 2004 eröffnet und dauerte bis zum 30. November 2004. Begrüsst wurden sämtliche Kantone, die politischen Parteien, das Bundesgericht sowie eine grosse Zahl interessierter Organisationen.

Geantwortet haben das Schweizerische Bundesgericht, 25 Kantone, 5 Parteien und 32 Organisationen. Zudem haben 36 nicht offizielle Teilnehmer eine Stellungnahme eingereicht. Ausdrücklich verzichtet auf eine Stellungnahme haben das Eidg. Versicherungsgericht, die Stiftung für Konsumentenschutz, die "Fédération romande des consommateurs", der Schweizerische Arbeitgeberverband, der Schweizerische Verband der Friedensrichter und Vermittler und der Kaufmännische Verband Schweiz.

21 Die Gesamtbeurteilung des Vorentwurfs

Der Vorentwurf zur Teilrevision des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts wurde mit grosser Mehrheit von den Kantonen, politischen Parteien, Organisationen und übrigen Vernehmlassungsteilnehmenden gut aufgenommen. Positiv wurde hervorgehoben, dass er die richtige Stossrichtung aufweise. Es handle sich um eine sinnvolle Gesetzesfortentwicklung, indem Anliegen der Praxis aufgenommen und geregelt worden seien, was zu einer Verbesserung der Rechtssicherheit führe (z.B. GE, NE, OW, FDP, economiesuisse, HEV, kf, SFA, SVIT, SVV, SwissBanking, Uni LA). Lediglich zwei Teilnehmerinnen (economiesuisse und FDP) wünschen eine grundlegende Überarbeitung einzelner Teile und die CVP sogar eine völlige Überarbeitung der Vorlage. Als einziger Kanton schätzt ZG den Vorentwurf gesamthaft betrachtet als eher enttäuschend ein, auch wenn er einige gute Ansätze enthalte. Bei den Parteien lehnt ihn lediglich die SVP in weiten Teilen ab.

Verschiedene Organisationen und übrige Vernehmlassungsteilnehmende – insbesondere Verbände jeglicher Art - haben sich im Hinblick auf die von ihnen vertretenen Interessen lediglich zu bestimmten Einzelfragen oder einzelnen Bestimmungen geäußert, ohne aber eine Gesamtbeurteilung abzugeben. Einzelne haben sogar ganz bewusst auf Ausführungen verzichtet, weil die Mitglieder unterschiedliche Meinungen vertreten (so etwa SVIT).

Die Meinungen über die wirtschaftlichen, finanziellen und organisatorischen Folgen dieser Teilrevision gehen weit auseinander. So erachtet etwa die SVP zentrale Punkte der Revision wie Raumrecht, Nachbarrecht sowie gewisse Punkte beim Bauhandwerkerpfandrecht aus wirtschaftlicher, finanzieller oder organisatorischer Sicht als untragbar. Die FDP vermisst Ausführungen grundsätzlicher Art über die wirtschaftliche Bedeutung der Revision sowie deren geschätzte Folgen in finanzieller

und organisatorischer Hinsicht. Der Kanton BE sieht den grössten volkswirtschaftlichen Nutzen bei der Einführung des Register-Schuldbriefs und der Möglichkeit zur Durchführung öffentlicher Bereinigungsverfahren. Der Kanton UR erwartet notwendige Anpassungen in einem finanziell tragbaren Rahmen, der Kanton ZG hingegen solche unbekanntes Ausmasses im EDV-Bereich.

Über die Vorlage hinausgehende Anregungen betreffen zum grossen Teil das Grundpfandrecht. Der Kanton GE und der SNV schlagen eine Überarbeitung des Grundpfandrechts generell vor. Weitere Anregungen betreffen die völlige Abschaffung kantonaler Gesetzgebungskompetenzen bzw. Besonderheiten im Zusammenhang mit der Errichtung von Grundpfandtiteln sowie die Frage der Wiederverwendung von Inhaberobligationen mit Grundpfandverschreibung (so genannte Wiederauszahlungsklausel; VSK und SbBG). Gewünscht werden weitere Verfahrenserleichterungen bei der Umwandlung altrechtlicher Grundpfandtitel (z.B. SwissBanking). Weitere Anregungen betreffen etwa das Dienstbarkeitsrecht, die Anmerkungsgrundstücke, das Mit- und Stockwerkeigentum, die Anmerkung von Immissionsentschädigungen im Grundbuch (BGer) und die Grundeigentümerhaftung für Waldgrundstücke (SVBK). Ganz speziell hervorgehoben wird immer wieder, dass es im Bereich des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts zu viele kantonale Besonderheiten und Vorschriften gebe. Das gelte auch für das öffentliche Beurkundungsrecht.

22 Besondere Fragen

221 Die Änderungen im Schuldbriefrecht, insbesondere die Einführung des Register-Schuldbriefs, und die Abschaffung der Gült

Der wohl revolutionärste Vorschlag des Vorentwurfs im Bereich des Grundpfandrechts ist die Einführung eines Register-Schuldbriefs, welcher neben dem Papier-Schuldbrief Bestand haben soll. Alle Kantone und politischen Parteien sowie die grosse Mehrheit der übrigen Vernehmlassungsteilnehmenden, die hierzu Stellung genommen haben, begrüssen dessen Einführung im Grundsatz. Einige (z.B. FDP, SVP, economiesuisse, SwissBanking) äussern sich allerdings kritisch zur Frage der Datensicherheit und der Kostenfolgen. Vereinzelt Vernehmlassungsteilnehmende (z.B. SwissBanking) erachten sogar eine eidgenössische Gebührenordnung für öffentliche Beurkundungen in diesem Bereich als notwendig, damit eine Kostenexplosion vermieden werden kann. Lediglich drei Organisationen (HEV, Uni LA, Glarner Handelskammer) lehnen die Einführung des Register-Schuldbriefs ab.

Zahlreiche wertvolle Anregungen betreffen eher nebensächliche Punkte. So wird etwa angeregt, den Register-Schuldbrief wegen des Fehlens eines papierenen Verkehrstitels nicht mehr als Schuldbrief zu bezeichnen, auf den Papier-Schuldbrief überhaupt zu verzichten und eine Frist für die Umwandlung von Papier-Schuldbriefen in Register-Schuldbriefe zu setzen (z.B. BL, SwissBanking); die Unterscheidung zwischen Grundpfandverschreibung und Schuldbrief sei aufzuheben und nur noch eine Grundpfandart als Registerpfand vorzusehen (z.B. BL); zudem sei auch die Verpfändung von Register-Schuldbriefen zu ermöglichen sowie ein Grundbuchauszug über einen Register-Schuldbrief als Rechtsöffnungstitel anzuerkennen (z.B. NE). Einzelne Vernehmlassungsteilnehmende (z.B. BL, SwissBanking, VSK) wünschen ein einheitliches Grundpfandrecht für die ganze Schweiz und schlagen deshalb eine vollständige Aufhebung aller kantonalen Gesetzgebungskompetenzen im Bereich der Grundpfandrechte vor; die Grundpfandverschreibung sei ebenfalls in die vorliegende Teilrevision einzubeziehen.

Der Vorschlag, wonach die Errichtung des Schuldbriefs nicht mehr automatisch eine Neuerung (Novation) der Schuld mit sich bringt, wird nur von vereinzelt Vernehmlassungsteilnehmenden (z.B. CVP) abgelehnt.

Fast alle Vernehmlassungsteilnehmenden begrüßen die Aufhebung der Bestimmungen zur Gült als „Abschneiden eines alten Zopfes“. Für deren Beibehaltung spricht sich lediglich eine einzige Teilnehmerin aus. SwissBanking verlangt, die bestehenden Gült sollten innert einer bestimmten Frist in Schuldbriefe umgewandelt werden müssen.

222 Die Änderungen beim Bauhandwerkerpfandrecht

Der wohl umstrittenste Vorschlag im Bereich des Bauhandwerkerpfandrechts betrifft den Ausschluss der Subunternehmer aus dem Kreis der Grundpfandberechtigten Unternehmer. Subunternehmer sollen also nur noch ein Pfandrecht an der Forderung des Unternehmers haben. Damit soll das Doppelzahlungsrisiko der Grundeigentümer beseitigt werden. Mehr als die Hälfte der Kantone und verschiedene Verbände begrüßen diese Änderung zu Gunsten der Grundeigentümer (z.B. HEV, SNV, SVV, VIV, VSGV, VSK). Wirtschaft und Gewerbe hingegen sehen darin eine Aushöhlung dieses für KMU elementaren Sicherungsinstruments und betonen, dass der Subunternehmer zur Wertvermehrung beitrage und das schwächste Glied in der Kette darstelle (z.B. bauenschweiz, Baumeisterverband, FSKB, FGMB, FER, SAV, SMU, SGV, SVP, SIA, SUISSETEC, VSEI). Das Forderungspfandrecht lehnen sie deshalb mit Nachdruck ab und weisen darauf hin, dass der Grundeigentümer andere Möglichkeiten habe, sich vor dem Doppelzahlungsrisiko zu schützen. Wegen der Abhängigkeit des Forderungspfandrechts von der Forderung des Unternehmers lehnen es nebst dem SNV vor allem Vernehmlassungsteilnehmende aus der Baubranche als untauglich ab (z.B. Baumeisterverband, bauenschweiz, FGMB, SUISSETEC, VSEI, Bürgi-Nägeli, Prof. Schumacher). Sie weisen auch auf die mögliche Problematik des Vorausverzichts in Standardverträgen hin. Vorbehaltlos begrüsst wird das Forderungspfandrecht nebst verschiedenen Kantonen nur von vereinzelt Vernehmlassungsteilnehmenden (z.B. Centre patronal, HEV, SVV, VIV). Weil das Forderungspfandrecht mit der blossen Notifikation durch den Subunternehmer entsteht, verlangen einige Vernehmlassungsteilnehmende wegen des möglichen Missbrauchspotenzials zusätzliche Regelungen (z.B. NE, LPS, SVP, Baumeisterverband, Centre patronal, FER, FRI, FGMB, SAV, SVR, USPI, VSK, und Prof. Schumacher).

Der Subunternehmer kann im Unterlassungsfall anstelle des Unternehmers die vorläufige Eintragung des Grundpfandrechts verlangen. Die Uni GE und Uni LA betrachten dies als Privileg, das sich kaum rechtfertigen lasse. Alle Vernehmlassungsteilnehmenden, die sich zu diesem Vorschlag geäußert haben, wünschen eine ausführlichere Regelung von bestimmten Details (z.B. Nachfrist, Geschäftsführung ohne Auftrag usw.).

Ist der Schuldner ein Mieter oder Pächter, so kann das Grundpfandrecht nur eingetragen werden, wenn der Grundeigentümer seine Zustimmung zur Ausführung der Arbeiten erteilt hat. Diese Regelung wird teils als inkonsequent, da kein Vertragsverhältnis vorliegt (z.B. Baumeisterverband und Prof. Schumacher), teils als Verankerung einer kritisierten Rechtsprechung im Gesetz (z.B. NE, LPS, FRI, SVV) bezeichnet. Einhellig wird gefordert, dass eine schriftliche Zustimmung und ein objektiver Mehrwert vorliegen müssten.

Die Regelung, dass der Unternehmer sein Grundpfandrecht nicht mehr eintragen kann, sobald das Grundstück veräußert worden ist, wird vehement abgelehnt (z.B.

Baumeisterverband, bauenschweiz). In diesem Zusammenhang wird insbesondere vor unlauteren Machenschaften gewarnt (z.B. Prof. Schumacher).

Die Ausdehnung der grundpfandberechtigten Arbeiten auf Abbrucharbeiten wird begrüsst, wobei auch vereinzelt die Frage nach dem Mehrwert gestellt wird (z.B. SAV, VSK). Verschiedentlich wird eine weitere Ausdehnung auf Honorare und Auslagen für Planungsleistungen angeregt (z.B. Centre patronal, SIA, USIC, Hess-Odoni).

Die Leistung einer Sicherheit durch das Gemeinwesen bei Arbeiten auf Grundstücken im öffentlichrechtlichen Verwaltungsvermögen wird von verschiedenen Teilnehmenden als notwendig angesehen, da auch Gemeinwesen mit Zahlungsschwierigkeiten zu kämpfen hätten (z.B. SGV). Das Forderungspfandrecht der Subunternehmer hingegen wird in diesem Zusammenhang als oftmals wertlos betrachtet (z.B. USIC, Prof. Schumacher und Hess-Odoni).

Betreffend Fristen betonen insbesondere Vernehmlassungsteilnehmende aus der Baubranche, dass sich eine Verlängerung aufdränge, da die Zahlungsfristen heute länger seien und häufig eine Hinhaltenaktik gewählt werde (z.B. SVP, Baumeisterverband, bauenschweiz, FGMB, SGV, VSEI).

Schlussendlich möchten fünf Teilnehmende (SVP, CVCI, FER, SGV, SMU) gar keine Revision des Bauhandwerkerpfandrechts und das geltende Recht belassen, da dies die bessere Lösung sei.

223 Das Grundbuch als zeitgemässes Bodeninformationssystem

Das Bedürfnis nach einer gewissenhafteren Bereinigung der Dienstbarkeiten (namentlich bei der Parzellierung von Grundstücken, aber auch bei Grundstücksvereinigungen) wird allgemein anerkannt. Mit den neuen Bestimmungen erhalte das Grundbuchamt die Möglichkeit, Anmeldungen abzuweisen, welche den Bereinigungsgrundsätzen nicht entsprächen. Früher seien sehr viele Dienstbarkeiten ohne Bereinigung auf alle Teilstücke übertragen worden, so dass es schwierig sein werde, auf Grund der Belege festzustellen, auf welchen Grundstücken eine Dienstbarkeit wirklich laste.

Die meisten Vernehmlassungsteilnehmenden begrüssen die erleichterte Möglichkeit des Grundbuchamtes, Einträge, welche jegliche Bedeutung verloren haben, von Amtes wegen zu löschen. Bedauert wird, dass das vereinfachte Bereinigungsverfahren nur für bestimmte Perimetergebiete vorgesehen ist.

Verschiedene Vernehmlassungsteilnehmende (z.B. BE, GR, GBA OW, NW, SO, ZG, VbGH, VSGV) erachten das vorgeschlagene Bereinigungsverfahren als zu schwerfällig oder sind der Meinung, das Bereinigungsinstrumentarium müsste noch erweitert und die Bereinigungspflicht auf alle Einschreibungen (auch Grundlasten, Vor- und Anmerkungen) ausgedehnt werden. Der Kanton TG würde ein für die ganze Schweiz einheitliches öffentliches Bereinigungsverfahren bevorzugen. Der Kanton BE und der VSGV vermischen eine eigentliche Pflicht zur permanenten Überprüfung und Bereinigung der Einschreibungen, namentlich der Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Anmerkungen. Es müsse auch verhindert werden, dass neue unklare Einträge ins Grundbuch Eingang fänden. Für Dienstbarkeiten, deren Ausübung örtlich begrenzt sei, müsse die Einzeichnung in einem Plan verlangt werden.

Die Einführung einer Pflicht zur Anmerkung öffentlichrechtlicher Eigentumsbeschränkungen wird von einigen Vernehmlassungsteilnehmenden (z.B. BL, FR, SZ, HEV, SAV, SBV, SwissBanking) begrüsst, von der Mehrheit der Kantone und dem VSGV hingegen kritisch beurteilt. Das Bedürfnis, Transparenz und Publizität im Bereich der öffentlichrechtlichen Nutzungs- und Verfügungsbeschränkungen zu verbessern, wird

zwar überwiegend anerkannt, doch befürchten die Gegner eine Überfüllung des Grundbuchs mit entsprechenden Anmerkungen. Sie weisen auch auf den beträchtlichen administrativen Mehraufwand hin und bezweifeln, dass bedeutungslos gewordene Anmerkungen konsequent gelöscht würden. Verschiedene Teilnehmende treten dafür ein, alle öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen in einem besonderen Kataster zu erfassen, wie dies der Entwurf des Geoinformationsgesetzes vorsehe.

Der Vorschlag, dass öffentlichrechtliche Grundlasten und gesetzliche Grundpfandrechte des kantonalen öffentlichen Rechts im Betrag von über 1000 Franken gutgläubigen Dritten nur entgegengehalten werden können, wenn sie innert bestimmter Frist in das Grundbuch eingetragen werden, wird von zwei Dritteln der Kantone, welche sich geäußert haben, und einer grossen Mehrheit der weiteren Vernehmlassungsteilnehmenden unterstützt. Sie begrüßen die Verbesserung der Publizitätswirkung des Grundbuchs, insbesondere was den Schutz gutgläubiger Erwerber betrifft. Die meisten beurteilen aber die Fristen, innert welchen die Eintragungen in das Grundbuch erfolgen müssen, als zu kurz, einige wenige als zu lang. Insbesondere die Kantone, welche die Eintragungspflicht vehement ablehnen, erblicken in ihr eine Schlechterstellung und befürchten einen grossen administrativen Aufwand (z.B. GE, OW, SG, SO). Unterstützt werden sie von der Städtischen Steuerkonferenz, welche einschneidende Auswirkungen bei der Durchsetzung von Steueransprüchen auf die Gemeinwesen befürchtet.

Fast einhellige Zustimmung findet die Neuerung, dass ein gesetzliches Grundpfandrecht, welches dem Gläubiger für seine vorgenommenen Vorkehrungen zur Beseitigung und Abwehr einer Wertverminderung des Pfandgrundstücks zusteht, einem gutgläubigen Erwerber des Grundstücks nicht mehr entgegengehalten werden kann, wenn dieses Recht nicht innert bestimmter Frist im Grundbuch eingetragen wird, sofern der Betrag 1000 Franken übersteigt. Viele Vernehmlassungsteilnehmende stellen aber den Grenzbetrag (zu hoch oder zu tief) und die Frist (zu lang oder zu kurz) für die Eintragung in Frage.

Der Vorschlag, neben der von den Miteigentümern vereinbarten Nutzungs- und Verwaltungsordnung auch von ihnen gefasste Verwaltungsbeschlüsse sowie gerichtliche Urteile und Verfügungen im Grundbuch anmerken lassen zu können, findet nur teilweise Zustimmung (z.B. HEV, SBV, SbBG, SNV, SVIT, VIV). Vernehmlassungsteilnehmende, welche diesen Vorschlag ablehnen, darunter viele Kantone (z.B. AG, BE, GE, GL, LU, NW, TG, ZG), weisen insbesondere auf den Mehraufwand, die resultierende Unübersichtlichkeit und die dennoch fehlende Vollständigkeit des Grundbuchs hin. Mehrheitlich abgelehnt wird der Vorschlag, dass der von der Stockwerkeigentümerversammlung oder vom Gericht bestellte Verwalter im Grundbuch angemerkt werden kann.

Die Möglichkeit, beliebige Bestimmungen des Baurechtsvertrags vormerken zu lassen, wird nur von einer Minderheit der Teilnehmenden, die sich dazu geäußert haben, begrüßt (GE, VIV, Grundbuchverwalter AR); die übrigen lehnen sie als zu weitgehend ab (GL, NW) oder beantragen zumindest eine Beschränkung auf den Baurechtszins und die Heimfallsentschädigung (z.B. LU, SG, TG, ZG, VSGV).

224 Die Aufsicht über das Grundbuch

Das Bundesgericht begrüßt es, dass der Oberaufsichtsbehörde des Bundes (und allenfalls auch den Aufsichtsbehörden der Kantone) neu bereits gegen erstinstanzliche kantonale Beschwerdeentscheide ein Beschwerderecht eingeräumt wird. Un-

befriedigend sei hingegen, dass den Kantonen nicht zwei Beschwerdeinstanzen vorgeschrieben würden. Die Kantone AG und GR beantragen dagegen, wegen des zusätzlichen administrativen Aufwands auf eine Ausdehnung der Beschwerdebefugnis des Bundes zu verzichten. Zwei Kantone (AG, FR) weisen auf die bei ihnen bestehende Personalunion von Aufsichtsbehörde und erster Beschwerdeinstanz hin, welche weiterhin zulässig bleiben sollte; eine strikte Trennung würde aus Kostengründen abgelehnt. Einige Vernehmlassungsteilnehmende möchten die Bestimmung über die disziplinarische Verantwortlichkeit beibehalten. Der Kanton BL schlägt vor, die Kognition (Prüfungsbefugnis) des Grundbuchverwalters im Gesetz zu regeln.

225 Die Ausdehnung des Erfordernisses der öffentlichen Beurkundung

Die Mehrheit der Kantone, politischen Parteien und Organisationen, die sich dazu geäußert haben (z.B. AI, BL, FR, JU, NE, NW, SO, TI, UR, LPS, EK, FER, kf, JGK BE, SVR, FRI, SAV, SNV, SVV, USPI, VSGV, VSK, swisstopo) befürwortet die Ausdehnung der öffentlichen Beurkundung auf die Errichtung sämtlicher Grunddienstbarkeiten mit Ausnahme von Durchleitungsrechten. Die Kantone BS, GE, SO, TI und VS sowie der VSK regen an, auf diese Ausnahme zu verzichten. Der Kanton BL und der VSGV schlagen sogar vor, die öffentliche Beurkundung für alle Rechtsgeschäfte, welche Grundstücke betreffen, vorzuschreiben, weil dadurch heikle Abgrenzungsprobleme gelöst würden.

Die Kantone AR, GR, LU, SZ, ZG und ZH, sowie SVP, HEV, SBV, SVIT, SbBG, VIV, AIHK und IGS lehnen die Ausdehnung des Beurkundungszwangs wegen des damit verbundenen Mehraufwands ab.

Einige Vernehmlassungsteilnehmende (LU, ZH, HEV) erachten es als unnötig, auch die einseitige Begründung von Eigentümerbaurechten der Beurkundungspflicht zu unterstellen. Das Erfordernis der öffentlichen Beurkundung für den Baurechtszins und alle weiteren vertraglichen Bestimmungen, welche im Grundbuch vorgemerkt werden sollen, wird von den Kantonen GE, GR, NE und NW sowie EK und SVW begrüßt, von SBV und SbBG hingegen abgelehnt.

Die Kantone AG, GL, JU, TI und NE sowie SAV, SNV, VSGV, VSK, NKBS und SwissBanking sind damit einverstanden, dass die Errichtung eines Grundpfands in jedem Fall der öffentlichen Beurkundung bedarf, wogegen die Kantone GR, LU, NW und ZH sowie SVP, HEV, SVIT und VIV die Ausdehnung des Beurkundungszwangs auf Eigentümerschuldbriefe wegen der Kostenfolgen ablehnen.

226 Die Änderungen bei der Verantwortlichkeit des Grundeigentümers und im Nachbarrecht

Die Aufnahme von bestimmten negativen Immissionen (Entzug von Besonnung oder Tageslicht) in die Liste der verbotenen Einwirkungen wird von einem Teil der Vernehmlassungsteilnehmenden begrüßt (z.B. FR, GL, SG, ZH, CSP, kf, HEV, SBV, SbBG, SNV, SVIT, SVW); davon möchten einige sogar noch weiter gehen. Der andere Teil lehnt diese Regelung als viel zu weitgehend ab (z.B. LPS, SVP, Baumeisterverband, bauenschweiz, FRI, FSU, Hochbaudepartement der Stadt Zürich, SGV, USPI, VIV). Die Klagemöglichkeiten des Nachbarn gegen den Grundeigentümer wegen negativen Immissionen von Bauten oder übermäßigen Nachteilen im Zusammenhang mit Bauvorhaben werden mehrheitlich abgelehnt oder als sehr problematisch beurteilt. Als Begründung wird hauptsächlich die Befürchtung geäußert, es könnte zu einer Verteuerung des Bauens sowie ausserdem zu einem Konflikt mit der öffentlichrechtlichen Baugesetzgebung der Kantone kommen (z.B. GL, SH, UR, FDP,

SVP, bauenschweiz, Hochbaudepartement der Stadt Zürich, economiesuisse, FSU, HEV, SIA, SGV, SVIT, SVV, Swisscom, SVIT, VSK).

Nur eine Minderheit begrüsst die Vorschläge zum Durchleitungsrecht (z.B. GR, NW, Swisscom). Einige wenige möchten sogar noch weiter gehen, nämlich dass sich der gutgläubige Erwerber nur entgegen halten lassen muss, was im Grundbuch eingetragen ist (z.B. HEV, SVP). Die grosse Mehrheit lehnt aber diese Neuerungen mit der Begründung ab, dass solche Rechte generell nicht in das Grundbuch eingetragen werden können sollten, weil sich jeder spätere Erwerber des belasteten Grundstücks diese ohnehin entgegenhalten lassen müsse (z.B. BE, LU, VSGV, GBA Zug). Als weitere Begründung für eine ablehnende Haltung wird vorgebracht, dass Leitungen sehr oft nicht wie geplant ausgeführt würden, weshalb ein Leitungskataster sachdienlicher wäre (z.B. BE, LU, VSGV, Kreisgrundbuchamt XI).

227 Die Dauer und Aufhebung des Mit- und Stockwerkeigentums

Die Erhöhung der maximalen Frist von 30 auf 50 Jahre, während welcher die Aufhebung des Miteigentums durch Vereinbarung ausgeschlossen werden kann, wird mit grosser Mehrheit begrüsst. Einige Vernehmlassungsteilnehmende (z.B. FRI, Uni GE, VSK) können sich sogar eine Erhöhung auf 75 oder sogar 100 Jahre vorstellen.

Die Möglichkeit, die Wertquote beim Stockwerkeigentum auch in Zehntausendstel angeben zu können, wird von den Vernehmlassungsteilnehmenden begrüsst. Einzelne (z.B. BE, NE, SBV, SBBG) schlagen vor, auch die Angabe von Dezimalbrüchen zuzulassen.

Die Neuerung, dass ein Stockwerkeigentümer die Aufhebung des Stockwerkeigentums verlangen kann, sofern das Gebäude seit mehr als 50 Jahren in Stockwerkeigentum aufgeteilt ist und wegen des schlechten Zustandes nicht mehr bestimmungsgemäss genutzt werden kann, wird nur von einem Teil der Vernehmlassungsteilnehmenden begrüsst. Der andere Teil erachtet diese Neuerung als unnötig, da die heutige Regelung genüge (z.B. SVP, HEV, SwissBanking, SVIT, SNV).

228 Die Einführung des Raumrechts

Das dem neuen Institut des Raumrechts zu Grunde liegende Bestreben, breiteren Bevölkerungskreisen den Zugang zu Wohneigentum zu erleichtern, wird von den meisten Vernehmlassungsteilnehmenden unterstützt. Einige begrüssen es namentlich, dass versucht werde, dieses Ziel mit sachenrechtlichen Instrumenten statt mit finanzieller Beihilfe des Gemeinwesens zu erreichen. Prof. David Dürr hebt noch einmal die Vorteile seines dem Raumrecht zu Grunde liegenden Modells hervor.

Die Vernehmlassungsteilnehmenden bezweifeln jedoch fast einhellig, dass das angestrebte Ziel einer breiteren Streuung des Wohneigentums mit dem neuen Institut des Raumrechts erreicht werden könne. Die finanzielle Gesamtbelastung sei beim Raumrecht nicht geringer als beim Stockwerkeigentum, es finde bloss eine Verlagerung von den Anfangsinvestitionen auf die Zinsen statt. Es vermöge die Wohnkosten deshalb nicht zu senken, entspreche keinem wirklichen Bedürfnis und sei in der vorliegenden Form auch nicht praxistauglich. Verschiedene Teilnehmende (z.B. UR, CVP, FDP, ZH, SBV, HEV) beantragen zumindest eine umfassende Überarbeitung der Bestimmungen zum Raumrecht. Als hauptsächliche Kritikpunkte werden folgende angeführt: Das neue Rechtsinstitut lasse sich nur schwer einordnen. Elemente des Mietrechts, des Baurechts und des Stockwerkeigentums würden in undurchsichtiger Weise miteinander vermischt. Die Lesbarkeit und Verständlichkeit der Gesetzesbe-

stimmungen werde durch die zahlreichen Verweisungen erschwert. Verschiedene steuer- und versicherungsrechtliche Fragen seien ungelöst. Die Finanzierung mittels Vorbezug von BVG-Guthaben wäre nach geltendem Recht nicht möglich (z.B. AR, GE). Die Substanz des Raumrechts (und damit das Haftungssubstrat) bestehe bloss in den eingebauten Einrichtungen, welche einer raschen Wertverminderung unterlägen. Der Raumrechtsberechtigte sei weder am Wert des Bodens noch an demjenigen des Gebäudes beteiligt. Ein Raumrecht sei schwer verkäuflich und der Erlös bei einer Zwangsverwertung ungewiss, was die Banken bei der Gewährung von Krediten zu entsprechender Zurückhaltung veranlassen werde (z.B. ZH, VSGV).

Sowohl die Abgrenzung des Eigentums an den Inneneinrichtungen von demjenigen an den allgemeinen Liegenschaftsteilen wie auch die Kriterien für die Festsetzung und allfällige spätere Änderung des Baurechtszinses seien unklar (z.B. NE, FRI, LPS).

Die sinngemässe Anwendung der Bestimmungen über die Mietzinsgestaltung ist nach Auffassung des HEV völlig verfehlt. Er lehnt auch ein Vorkaufsrecht für Mieter und Raumrechtsberechtigte kategorisch ab, wogegen der MV ein solches bereits jetzt einführen möchte. Dieser verlangt überdies, die Zuständigkeit der Schlichtungsstellen auf Streitigkeiten betreffend den Raumrechtszins auszudehnen. Weiter wird gefordert, die Mieter müssten vor der Umwandlung ihrer sanierungsbedürftigen Wohnungen in Raumrechte und dem Zwang, diese zu erwerben, geschützt werden (z.B. MV, SBV, SKS, SbbG).

Einige Teilnehmende (z.B. SBV, SbbG, SVV) schlagen vor, das Raumrecht nur für geschäftliche Zwecke (Einkaufszentren, Gebäudekomplexe mit gemischter Nutzung durch Läden, Büros, Lagerräume usw.) zuzulassen, wo es sinnvoll sei, weil der Gebäudeeigentümer dann keine Investitionen in benutzerspezifische Einrichtungen tätigen müsste.

* * * * *