

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement  
Herr Bundesrat Dr. Christoph Blocher  
Bundeshaus West  
3003 Bern

Zürich, 30. November 2004

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

Sehr geehrter Herr Bundesrat  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 11. Mai 2004 haben Sie uns eingeladen, im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens zur Teilrevision des Zivilgesetzbuches Stellung zu nehmen. Für die gebotene Gelegenheit zur Stellungnahme danken wir Ihnen bestens.

#### **Zusammenfassung der Stellungnahme:**

**Die Wirtschaft steht der vorgeschlagenen Revision des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts in vielen Bereichen positiv gegenüber. In Bezug auf einzelne Teile wird die Vorlage aber zur nochmaligen Überarbeitung zurückgewiesen.**

**Begrüsst wird die mit der Revision verbundene Erhöhung der Rechtssicherheit, indem die Vorlage in diversen Bereichen Klarstellungen enthält und weitgehend der geltenden Praxis Rechnung trägt. Mit der vorgeschlagenen Aufhebung der sich in der Praxis nicht durchgesetzten Gült wird das Gesetz an einem richtigen Ort bereinigt.**

**Abgelehnt werden die vom Bundesrat vorgeschlagenen Bestimmungen der neuen Rechtsform des „Raumrechts“. Sie sind unausgereift, nicht praxistauglich und verfehlen das an sich begrüssenswerte Ziel der Wohneigentumsförderung. Klar abgelehnt wird auch die Einführung von Klagemöglichkeiten im Zusammenhang mit Änderungen von Bauprojekten.**

**Der Schaffung eines Register-Schuldbriefs wird unter dem Vorbehalt zugestimmt, dass seine Einführung unter dem Strich zumindest kostenneutral ist. Die Gebühren im neuen Grundbuchrecht dürfen keine Steuerkomponenten enthalten. Bei der Überarbeitung der Vorlage muss auch das Problem angepackt werden, dass im heutigen Immobiliengeschäft noch zu vieles kantonal geregelt ist.**

## 1. Inhalt der Stellungnahme

In unserer Stellungnahme beschränken wir uns auf Bemerkungen grundsätzlicher Art zu den aus gesamtwirtschaftlicher Sicht relevanten Aspekten der Revision. Für ergänzende Ausführungen verweisen wir auf die beiliegenden Stellungnahmen der Handelskammern der Kantone Zürich, Waadt, Aargau und Glarus.

## 2. Zu den Hauptpunkten der Revision

### 2.1 Einführung eines Register-Schuldbriefs

Der als Alternative zum Papier-Schuldbrief vorgeschlagene Register-Schuldbrief weist diverse Vorteile auf, wie namentlich die Reduktion der Ausfertigungskosten, den Wegfall der Aufbewahrungs- und Transportkosten und der damit verbundenen Risiken des Wertpapierverlustes sowie das Wegfallen der Notwendigkeit von Kraftloserklärungsverfahren. Der Vorschlag des Bundesrats entspricht auch der Tendenz einer zunehmenden Virtualisierung des Geschäftsverkehrs. Allerdings ist bei der Einführung des Register-Schuldbriefs den Themen Datensicherheit und Kosten besondere Beachtung zu schenken. Der Einführung des Register-Schuldbriefs kann nur unter der Voraussetzung zugestimmt werden, dass die Sicherheit der Datenspeicherung garantiert ist und dass die Kosten des Aufbaus des Registerpfandrechts nicht zu einer Verteuerung der Transaktionskosten führen. Können diese Voraussetzungen nicht eingehalten werden, so sind an Stelle der Einführung des Register-Schuldbriefs die Praxisprobleme der bestehenden Schuldbrief-Formen zu beheben.

### 2.2 Einführung eines Raumrechts

Ein erleichteter Zugang zu Wohneigentum entspricht zwar einem allgemeinen Anliegen der Wirtschaft. Mit der vorliegend vorgeschlagenen Regelung zur Einführung der neuen Rechtsform des „Raumrechts“ wird das Ziel der Eigentumsförderung aber klar verfehlt. Der Vorschlag des Bundesrats wird insbesondere aus folgenden Gründen abgelehnt:

- *Kompliziertheit, mangelnde Kontinuität und Rechtsunsicherheit*  
Die vorgeschlagene Rechtskonstruktion vermischt miet- und dienstbarkeitsrechtliche sowie miteigentums- und stockwerkeigentumsrechtliche Aspekte in einer Art und Weise, welche die Anforderungen an ein echtes Wohneigentum nicht erfüllt. Die Übernahme von mietrechtlichen Regelungen wie jene der Nebenkosten und Mietzinsanpassungen wird der vom Mietrecht abweichenden Charakteristik des Eigentumsbegriffs nicht gerecht. Mit der teilweisen Überführung des relativ „volatilen“ Mietrechts (vgl. Mietzinsgestaltung) in das Raum- resp. Eigentumsrecht wird dessen Kontinuitätsanspruch nicht Rechnung getragen. Das vorgeschlagene Raumrecht ist zudem viel zu kompliziert ausgestaltet. Die damit verbundenen Rechtsunsicherheiten würden unweigerlich zu Streitigkeiten führen. Alles in allem ist die vorgeschlagene Regelung nicht praxistauglich.

- *Mangelnde Attraktivität*

Selbst im Erläuternden Bericht wird auf Seite 18 an der finanziellen Attraktivität des Raumrechts gezweifelt, indem ausgeführt wird: „Es gilt jedoch hervorzuheben, dass das Modell des „Kleinen Wohnungseigentums“ letzten Endes für den „kleinen Eigentümer“ nicht günstiger ist als das hergebrachte Eigentum oder Miteigentum.“ Das Raumrecht weist gegenüber dem Stockwerkeigentum somit auch in finanzieller Hinsicht keinerlei Vorteile auf und würde bereits deshalb wohl kaum auf Nachfrage stossen. Bei zusätzlicher Berücksichtigung der Kompliziertheit und der mangelnden Praktikabilität der vorgeschlagenen Regelung kann das Raumrecht kein geeignetes Instrument zur Erhöhung der Wohneigentumsquote in der Schweiz darstellen.

### 3. Bemerkungen zu weiteren Punkten der Revision

#### 3.1 Aufhebung der Gült (Art. 793 Abs. 1 VE-ZGB)

„Was die Gült angeht, so ist wahrscheinlich ihre Anzahl geringer als diejenige der Artikel im ZGB, die sich mit ihr beschäftigen“ (Eggen, Die Verbreitung von Grundlast und Gült, in SJZ 63 (1967), S. 285 ff., 290): An der Aussagekraft dieses Zitats aus den Sechziger Jahren hat sich bis heute nichts verändert. Das Institut der Gült konnte sich in der Praxis nicht durchsetzen und entspricht im Rechtsalltag offensichtlich keinem Bedürfnis. Die Streichung der entsprechenden unnötigen Gesetzesbestimmungen wird als notwendige Bereinigung des Gesetzes begrüsst.

#### 3.2 Verantwortlichkeit des Eigentümers (Art. 679 f. VE-ZGB)

Die Änderung eines Bauprojekts ist ausschliesslich im Baueinspracheverfahren geltend zu machen. Im Zivilgesetzbuch hat diese Materie nichts zu suchen. Unter Art. 679a Abs. 2 VE-ZGB schlägt der Bundesrat nun aber eine diesem Grundsatz widersprechende Regelung vor. Demnach sollen die Bestimmungen über die Verantwortlichkeit bei Überschreitung des Eigentumsrechts anwendbar sein, wenn ein Grundeigentümer beim Bauen einem Nachbarn übermässige Nachteile zufügt, die durch eine Änderung des Bauprojekts vermieden werden könnten. Die vorgeschlagene Regelung ist völlig verfehlt und würde dazu führen, dass gegen ein bereits bewilligtes Projekt nochmals Klagen auf Abänderung des Projekts erhoben werden könnten. Damit würden Tür und Tor geöffnet für das nochmalige (zivilrechtliche) Geltendmachen von Einsprachen, welche auf dem öffentlich-rechtlichen Weg bereits abgewiesen wurden. Dies würde zu einer inakzeptablen Rechtsunsicherheit führen: Ein Bauherr soll darauf vertrauen können, dass er ein Projekt wie bewilligt ausführen kann. Mit der vorgeschlagenen Regelung bestände bei jedem Bauprojekt die Gefahr von zusätzlichen Verteuerungen, von unnötigen Verzögerungen oder im Extremfall sogar der Verunmöglichung eines bereits bewilligten Projekts. Art. 679a Abs. 2 VE-ZGB ist aus diesen Gründen ersatzlos zu streichen.

### **3.3 Bauhandwerkerpfandrecht bei Mieterausbauten (Art. 837 Abs. 2 VE ZGB)**

In der vorgeschlagenen Neufassung von Art. 837 Abs. 2 ZGB gilt das Bauhandwerkerpfandrecht gegenüber dem Grundeigentümer auch bei Mieterausbauten, wenn der Grundeigentümer seine Zustimmung zum Ausführen der Arbeiten gegeben hat. Unter Berücksichtigung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 116 II 677 ff.) muss zusätzlich das Vorliegen folgender Voraussetzungen verlangt werden:

- Schriftlichkeit der Zustimmung des Eigentümers;
- Schaffung eines dauernden objektiven Mehrwerts.

## **4. Ergänzende Bemerkungen**

### **4.1 Verzicht auf kantonal unterschiedliche Gesetzgebungen**

Die vorliegende Teilrevision des Zivilgesetzbuches löst das Problem nicht, dass im heutigen Immobiliarsachen- und Grundbuchrecht immer noch zu viele Bereiche auf kantonalen Ebene geregelt sind. Durch die unterschiedlichen kantonalen Einführungsgesetzgebungen wird das schweizweite Immobiliengeschäft erschwert. Die kantonal unterschiedlichen Gesetze sollten in diesem Bereich deshalb aufgehoben und durch – schweizweit einheitlich geltende – Rahmenvorschriften des Bundes ersetzt werden.

### **4.2 Gebühren ohne Steuer-Komponenten**

Das revidierte Grundbuchrecht sieht zusätzliche Beurkundungen und Grundbuchgeschäfte vor. In diesem Zusammenhang muss gefordert werden, dass die entsprechenden Gebühren keine Steuerkomponenten enthalten dürfen. Eine Berechnung auf Basis von Transaktionssummen (z.B. dem Kaufpreis oder dem Nominalbetrag eines Schuldbriefs) wäre jedenfalls abzulehnen, da sie auf eine Gemengsteuer hinauslaufen würde, statt sich richtigerweise am Aufwand zu orientieren

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Mit freundlichen Grüßen  
economiesuisse

Thomas Pletscher  
Mitglied der Geschäftsleitung

Urs Furrer  
Issue Manager

Beilagen:

Stellungnahmen der

- Zürcher Handelskammer vom 4. Oktober 2004
- Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie vom 10. Oktober 2004
- Aargauischen Industrie- und Handelskammer vom 11. Oktober 2004
- Glarner Handelskammer vom 14. Oktober 2004

Kopie an:

Bundesamt für Justiz, Bundesrain 20, 3003 Bern  
(vorab per E-Mail: [egba@bj.admin.ch](mailto:egba@bj.admin.ch))