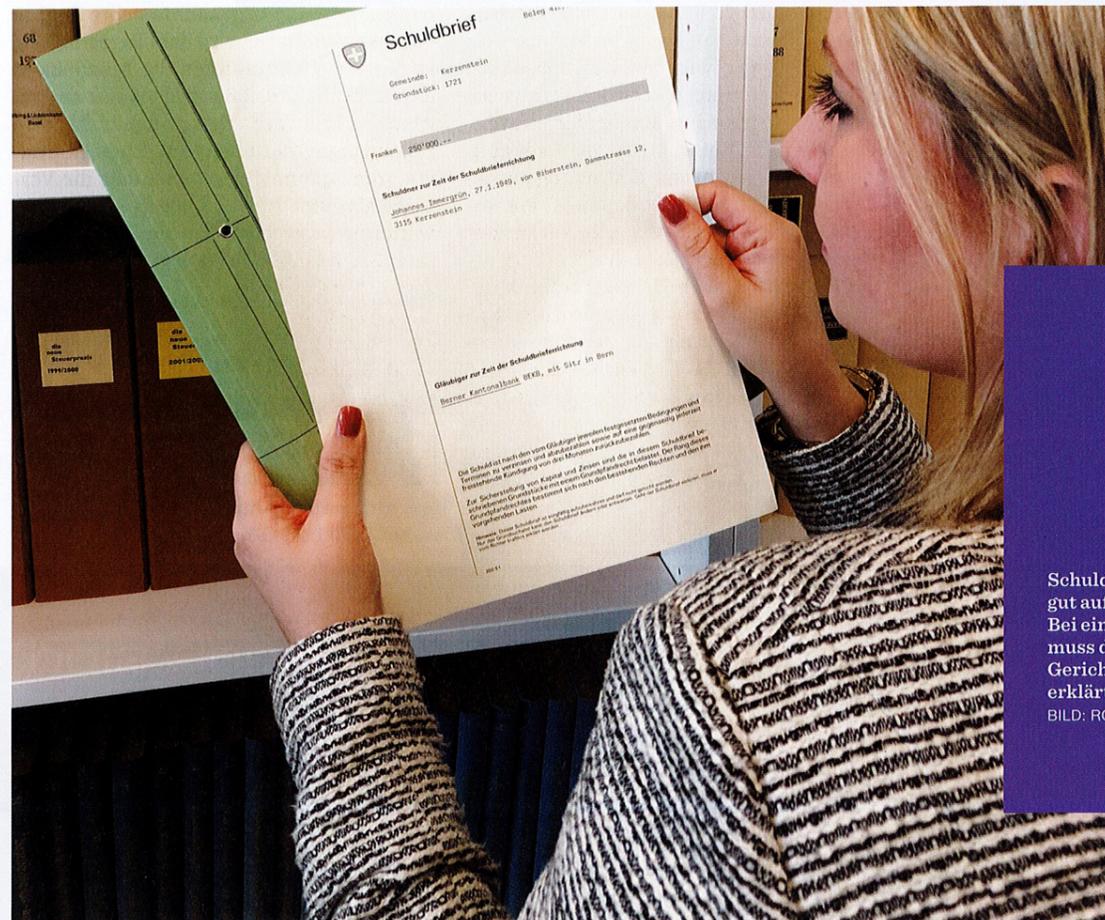


# 2019 IM SACHEN- UND BODENRECHT

Prof. Dr. iur. Roland Pfäffli fasst im vorliegenden Beitrag das Jahr 2019 in Gesetzgebung und Rechtsprechung auf dem Gebiet des Sachen- und Bodenrechts zusammen und gibt einen Überblick über die Neuerungen der Fachliteratur. TEXT – ROLAND PFÄFFLI\*



Schuldbriefe sind gut aufzubewahren. Bei einem Verlust muss der Titel vom Gericht kraftlos erklärt werden.  
BILD: ROLAND PFÄFFLI

## I. GESETZGEBUNG

### 1. STOCKWERKEIGENTUM

Nationalrat (heute Ständerat) Andrea Caroni (FDP/AR) hat am 25. September 2014 das Postulat Nr. 14.3832 eingereicht, wonach er den Bundesrat beauftragte, zu prüfen und in einem Bericht darzulegen, inwiefern im Stockwerkeigentum (Art. 712a ff. ZGB) 50 Jahre seit der Einführung Anpassungsbedarf besteht. Dieses Postulat wurde am 14. September 2016 im Nationalrat angenommen.

Am 8. März 2019 hat der Bundesrat – gestützt auf ein Gutachten von Professor Dr. iur. Jörg Schmid, Luzern, und Professorin Dr. iur. Bettina Hürlimann-Kaup – den verlangten Bericht vorgelegt. Der Bundesrat anerkennt darin, dass in einigen Bereichen im Stockwerkeigentumsrecht Reformbe-

darf besteht; er steht daher einer entsprechenden politischen Diskussion im Parlament offen gegenüber.

Am 22. März 2019 hat Ständerat Andrea Caroni die Motion Nr. 19.3410 eingereicht mit dem Titel «55 Jahre Stockwerkeigentum – Zeit für ein Update». In diesem Vorstoss wird der Bundesrat beauftragt, die nötigen Anpassungen des Stockwerkeigentums vorzuschlagen, um die Empfehlungen seines Berichts vom 8. März 2019 umzusetzen. Die Motion wurde vom Ständerat am 4. Juni 2019 sowie vom Nationalrat am 12. Dezember 2019 angenommen.

Am 22. März 2019 ist ausserdem im Nationalrat die Motion Nr. 19.3347 von Nationalrat Beat Flach (GLP/AG) eingereicht worden mit dem Titel «Für ein modernes und praxistaugliches Stockwerkeigen-

tumsrecht». Der wesentliche Inhalt der Motion besteht darin, dass der Bundesrat beauftragt wird, das Stockwerkeigentum auf Lücken und Verbesserungsmöglichkeiten hin zu prüfen und, wo nötig, Vorschläge für entsprechende Gesetzesanpassungen vorzulegen. Dabei ist der Fokus auf Bereiche zu legen, die in der Praxis besonders häufig zu Problemen führen. Die Motion wurde vom Nationalrat am 10. September 2019 angenommen; die Beratung im Ständerat steht noch aus.

### 2. GRUNDBUCHVERORDNUNG

Im Zusammenhang mit den Bestimmungen für den elektronischen Zugang zu den Grundbuchdaten hat der Bundesrat eine Revision der Grundbuchverordnung auf den 1. Juli 2020 in Kraft gesetzt.

Es ist somit möglich, dass die Kantone neu gewissen Behörden (z. B. Steuerbehörden) oder auch einem Privaten, der Eigentümer einer grösseren Anzahl von Grundstücken ist, einen elektronischen Zugang zu den Grundbuchbelegen ermöglichen (AS 2019 S. 3049).

### 3. EIGENTUMSBESCHRÄNKUNGEN

Das Grundbuch ist ein Register der Grundstücke und der daran bestehenden Rechte und Lasten, die im Privatrecht begründet sind. Hinzu kommen als Anmerkungen die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen gemäss Art. 962 ZGB.

Für die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen besteht hingegen ein separater Kataster, der von den Kantonen geführt wird, und zwar gestützt auf die Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREBKV; SR 510.622.4). Diese Verordnung wurde vom Bundesrat im Hinblick darauf, dass ab 1. Januar 2020 dieser Kataster bei allen Kantonen eingeführt sein wird, geändert. Die Verordnungsänderungen sind am 1. Januar 2020 in Kraft getreten (AS 2019 S. 3095).

## II. RECHTSPRECHUNG

### 1. STOCKWERKEIGENTUM (EIGENTUMSFREIHEITSKLAGE)

Geht eine Störung des Sonderrechts von einem gemeinschaftlichen Teil aus, so sind bei einer Eigentumsfreiheitsklage (Art. 641 ZGB) die einzelnen Stockwerkeigentümer (als Miteigentümer) passivlegitimiert und nicht die Stockwerkeigentümergeinschaft (Urteil Nr. 5A\_340/2017 des Bundesgerichts vom 11.12.2018 = BGE 145 III 121 = Schweizerische Zeitschrift für Zivilprozessrecht, SZPZ 2019 S. 314 = Bojan Momic in «ius.focus» 2019, Heft 8, S. 3 = Markus Vischer in AJP 2019 S. 647).

### 2. STOCKWERKEIGENTUM (AIRBNB, KURZZEITIGE VERMIETUNG)

Eine Liegenschaft ist in 27 Stockwerkeinheiten aufgeteilt. Während 26 Einheiten als «Wohnung» bezeichnet wurden, ist eine Einheit mit «Bootsservice-Station im Erdgeschoss» umschrieben; andernorts ist diese Einheit als «Werft» bezeichnet. Zur Benützung der Stockwerkeinheiten wurde festgehalten, dass die als Wohnungen bestimmten Stockwerkanteile für

Geschäftszwecke nur so weit benützt werden, als dies ohne wesentliche Störung der übrigen Eigentümer bzw. Hausbewohner möglich ist (Büros). Für Geschäftszwecke anderer Art oder in einer anderen Branche dürfen die Wohnungen nicht verwendet werden. Von dieser Bedingung ausgenommen ist die Stockwerkeinheit «Werft». In der Folge beschloss die Stockwerkeigentümerversammlung mit der erforderlichen Mehrheit eine Änderung des Benützungs- und Verwaltungsreglements, wonach die unregelmässige, tages-, wochen- oder monatsweise Vermietung nicht gestattet ist. Zulässig erklärt wurde jedoch eine dauerhafte Vermietung.

Vom Gericht war zu beurteilen, ob eine Stockwerkeigentümergeinschaft ihren Mitgliedern verbieten darf, die Wohnung kurzzeitig über Plattformen wie Airbnb anzubieten. Dies hängt von den konkreten Verhältnissen im Einzelfall ab. Im vorliegenden Fall wurde das Verbot als zulässig erachtet. Es handelte sich um ein Wohnhaus des gehobenen Standards mit 26 Erstwohnungen und gemeinschaftlichen Einrichtungen wie Schwimmbad und Sauna im Kanton Nidwalden (Urteil Nr. 5A\_436/2018 des Bundesgerichts vom 4.4.2019 = Bojan Momic in «ius.focus» 2019, Heft 7, S. 4 = Markus Vischer in AJP 2019 S. 842 = Jurius in Jusletter vom 8.4.2019 = Davide Cerutti/Alex Domeniconi, Luftmatratze und Frühstück beim Stockwerkeigentum, in Jusletter vom 17.6.2019).

### 3. STOCKWERKEIGENTUM (BERECHNUNG DER DOPPELTEN MEHRHEIT)

Das Miteigentum bildet die Grundlage des Stockwerkeigentums. Für die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und baulichen Massnahmen gelten deshalb beim Stockwerkeigentum die Bestimmungen über das Miteigentum (Art. 712g Abs. 1 ZGB). Bei den baulichen Massnahmen wird unterschieden zwischen den notwendigen (Art. 647c ZGB), den nützlichen (Art. 647d ZGB) sowie den der Verschönerung und Bequemlichkeit (Art. 647e ZGB) dienenden Massnahmen.

Im vorliegenden Fall ging es um einen Beschluss hinsichtlich nützlicher baulicher Massnahmen. Solche Beschlüsse bedürfen gemäss Art. 647d Abs. 1 ZGB

der Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt. Das Bundesgericht hat konkretisiert, was unter dem Begriff «Mehrheit aller Miteigentümer» zu verstehen sei. Es stützte sich dabei auf den in Art. 712m Abs. 2 ZGB enthaltenen Verweis, wonach auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Vorschriften über die Organe des Vereins und über die Anfechtung von Vereinsbeschlüssen Anwendung findet. Im Vereinsrecht ist in Art. 67 Abs. 2 ZGB geregelt, dass die Beschlüsse mit der Mehrheit der Stimmen der anwesenden Mitglieder gefasst werden. Somit ist der zur Diskussion stehende Beschluss der Stockwerkeigentümer mit der Mehrheit der anwesenden (inkl. vertretenen) Stockwerkeigentümer, die zugleich die Mehrheit der Wertquoten erreichen, zu beschliessen, wobei das Reglement der Stockwerkeigentümer über die Verwaltung und Benutzung eine andere (strenger formulierte) Regelung enthalten kann, was vorliegend nicht mit hinreichender Deutlichkeit der Fall war. Dabei bestätigt das Bundesgericht seine Rechtsprechung, wonach eine Abweichung des dispositiven Rechts nur mit klaren Formulierungen möglich ist. Für die Berechnung des Mehrs nach Wertquoten dient als Grundlage das gesamte im Stockwerkeigentum stehende Grundstück.

Das Bundesgericht stützt sich bei diesem Urteil auf die vorherrschende Lehrmeinung, die insbesondere von Amédéo Wermelinger im Zürcher Kommentar vertreten wird (vgl. Note 189 zu Art. 712m ZGB), weil diese der Stockwerkeigentümerversammlung die grösstmögliche Entscheidungsbefugnis einräumt (Urteil Nr. 5A\_314/2018 des Bundesgerichts vom 27.7.2018 = BGE 144 III 510 = Praxis 2019 Nr. 56 = Bettina Hürlimann-Kaup in ZBJV 2019 S. 586).

### 4. DIENSTBARKEITEN (AUSÜBUNG, LÖSCHUNG)

Gemäss Art. 737 Abs. 3 ZGB darf ein Dienstbarkeitsbelasteter nichts vornehmen, was die Ausübung der Dienstbarkeit verhindert oder erschwert.

Im vorliegenden Fall ging es um ein jederzeit ungehindertes Fuss- und Fahrwegrecht aus dem Jahr 1927, wobei die belasteten Strecken in einem Situationsplan koloriert dargestellt wurden. Der belastete Grundeigentümer erstellte später ▶

## 2019 IMBA UND RECHT

fünf Parkplätze auf seinem Grundstück, wobei sich zwei Parkplätze ganz und ein Parkplatz teilweise innerhalb der eingezeichneten Flächen befinden.

Gemäss der Auslegung der Dienstbarkeit war klar, dass die Dienstbarkeit nicht mehr vertragsgemäss ausgeübt werden konnte. Dem Belasteten wurde deshalb untersagt, die für das Fuss- und Fahrwegrecht bestimmten Flächen als Parkplätze zu nutzen und die angebrachten Parkplatzmarkierungen zu entfernen. Seine Widerklage auf Ablösung der Dienstbarkeit gemäss Art. 736 Abs. 1 bzw. Abs. 2 ZGB wurde abgewiesen, da er nicht nachweisen konnte, dass die Dienstbarkeit alles bzw. fast alles Interesse verloren habe (Urteil Nr. 5A\_770/2017 des Bundesgerichts vom 24.5.2018 = ZBGR 2019 S. 292).

### 5. DIENSTBARKEITEN (NEBENSÄCHLICHE VERPFLICHTUNGEN)

Eine Dienstbarkeit hat ein Dulden oder ein Unterlassen zum Inhalt (Art. 730 Abs. 1 ZGB). Eine Verpflichtung zur Vornahme von Handlungen kann mit einer Dienstbarkeit nur nebensächlich verbunden sein (Art. 730 Abs. 2 ZGB). Gemäss Art. 730 Abs. 2 ZGB ist eine solche Verpflichtung für den Erwerber des berechtigten oder belasteten Grundstücks nur verbindlich, wenn sie sich aus dem Eintrag im Grundbuch ergibt. Die blosser Erwähnung in den Belegen (namentlich im Dienstbarkeitsvertrag) genügt nicht. Mit anderen Worten: Das Stichwort im Grundbuch muss diese Verpflichtung klar zum Ausdruck bringen. Beispiel: «Benutzungsrecht mit Nebenleistungspflicht». Diese Bestimmung ist seit dem 1. Januar 2012 in Kraft. Zu diesen Nebenleistungspflichten gehören nicht die Vereinbarungen über die Tragung von Unterhaltslasten gemäss Art. 741 ZGB.

Übergangsrechtlich ist in Art. 21 Abs. 2 SchlT ZGB festgehalten, dass mit Dienstbarkeiten nebensächlich verbundene Verpflichtungen im Sinne von Art. 730 Abs. 2 ZGB, die vor dem 1. Januar 2012 im Grundbuch eingetragen wurden und sich nur aus den Grundbuchbelegen ergeben (ohne ausdrücklichen Eintrag im Grundbuch), gegenüber Dritten weiterhin geltend gemacht werden können, sofern sich diese in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen.

Im konkreten Fall handelte es sich um eine nebensächlich verbundene Entschädigung im Zusammenhang mit einer vor

2012 begründeten Dienstbarkeit, die sich aus den Grundbuchbelegen ergab. Diese Entschädigung war somit geschuldet, insbesondere da zudem noch unter den Parteien eine obligationenrechtliche Verpflichtung hinsichtlich dieser Entschädigung vereinbart wurde (Urteil Nr. 5A\_249/2018 des Bundesgerichts vom 13.12.2018).



“**DIE RECHTSSICHERHEIT IM GRUNDSTÜCKVERKEHR WIRD DURCH DAS GRUNDBUCH GARANTIERT.**”

### 6. INHABEROBLIGATION MIT GRUNDPFANDVERSCHREIBUNG (KRAFTLOSERKLÄRUNG)

Sofern ein Papier-Schuldbrief vermisst wird, kann dieser durch das Gericht kraftlos erklärt werden. Die Kraftloserklärung erfolgt nach den Vorschriften über die Amortisation der Inhaberpapiere. Die Auskündungsfrist beträgt sechs Monate (Art. 865 Abs. 2 ZGB). Dieses richterliche Verfahren berührt das Grundpfandrecht an sich jedoch nicht. Das bedeutet: Nur das Wertpapier als Legitimationsmittel, nicht das verbriefte Recht selber, wird nach unbenutztem Ablauf der Frist kraftlos erklärt. Nach Abschluss des Kraftloserklärungsverfahrens kann auf Gesuch hin ein neuer Papier-Schuldbrief erstellt werden.

Im vorliegenden Fall sollte ein im Kanton Wallis stark verbreitetes Konstrukt, nämlich eine «Inhaberoobligation mit Grundpfandverschreibung», kraftlos erklärt werden. Dieses Institut ist im Bundeszivilrecht nicht geregelt ist, allerdings wird es von der Rechtsprechung und Lehre zugelassen und somit nicht als Verstoss gegen Art. 793 Abs. 2 ZGB aufgefasst (vgl. Tutor/Schnyder/Schmid, ZGB, Zürich/Basel/Genf 2015, S. 1285, Note 26).

Es stellte sich die Frage, welches Gericht für dieses Verfahren örtlich zustän-

dig ist. Das Bezirksgericht Sierre (am Ort des gelegenen Grundstücks) lehnte die Zuständigkeit ab mit der Begründung, der Richter am Ort des Schuldners sei zuständig. Das in der Folge angerufene Regionalgericht Emmental-Oberaargau am Ort des Schuldners lehnte die Zuständigkeit auch ab; ebenso das sich mit der Berufung befasste Obergericht des Kantons

Bern. Zum gleichen Ergebnis kommt auch das Bundesgericht. Gestützt auf Art. 43 Abs. 2 ZPO ist für die Kraftloserklärung von Grundpfandtiteln das Gericht an dem Ort zwingend zuständig, an dem das Grundstück im Grundbuch aufgenommen ist. Nach einer streng grammatikalischen Auslegung würde eher dagegen sprechen, auch die Inhaberoobligation mit Grundpfandverschreibung unter den Ausdruck «Grundpfandtitel» zu subsumieren. Hingegen liesse eine funktionale Betrachtung durchaus das Gegenteil zu. Konkret hat sich die Fünferkammer in Lausanne für eine «flexible Sturheit» entschieden. Zuständig für solche Fälle ist somit das Gericht am Ort der gelegenen Sache (Urteil Nr. 5A\_331/2018 des Bundesgerichts vom 21.12.2018 = Praxis 2019 Nr. 55 = Schweizerische Zeitschrift für Zivilprozessrecht, SZP 2019 S. 221 mit redaktioneller Bemerkung von François Bohnet S. 228 = Nisrine Seutin in «ius.focus» 2019, Heft 5, S. 19 = Jörg Schmid/Marco Walker in BR/DC 2019 S. 134).

### 7. SCHULDBRIEF (LÖSCHUNG BEI EINER ZWANGSVERWERTUNG)

Im konkreten Fall ging es darum, ob ein Schuldbrief, der durch die Grundpfand-

verwertung nicht gedeckt wurde, im Grundbuch zwingend zu löschen sei oder ob ihn der Ersteigerer des Grundstücks bestehen lassen und somit weiterverwenden kann.

Die Bestimmung von Art. 110 Abs. 2 VZG besagt, dass die Urkunden über ganz oder teilweise zu Verlust gekommene Pfandrechte zu löschen bzw. zu entkräften sind. Somit war der zur Diskussion stehende Schuldbrief im 3. Rang von 1 Mio. Franken im Grundbuch zu löschen, da der geschuldete Betrag in der Zwangsverwertung nicht gedeckt wurde.

Eine Wiederverwendung eines Schuldbriefs ist allerdings möglich, wenn der Ersteigerer die persönliche Schuldpflicht für die Forderung übernimmt, was vorliegend nicht der Fall war, und zudem nur im Umfang der Deckung, was vorliegend nur für den Schuldbrief 1. Rang zutraf, nicht

jedoch für den fraglichen Schuldbrief im 3. Rang (Urteil Nr. 5A\_326/2018 des Bundesgerichts vom 28.9.2018).

### 8. EHEHAFFE RECHTE

Ehehafte Rechte sind Rechte, die ihren Ursprung in einer Rechtsordnung haben, die nicht mehr besteht. Sie können nach neuem Recht nicht mehr begründet werden, aber unter der neuen Rechtsordnung weiterbestehen. In der Regel handelt es sich um Rechte, die vormals dem Privatrecht zugewiesen wurden, heute zum öffentlichen Recht gehören, ohne sich indessen reibungslos in dieses einzuordnen.

Im Zusammenhang mit der Sanierung des Wasserkraftwerks «Hammer» in Cham ZG verfügte der Eigentümer des Kraftwerks über ein althergebrachtes Wassernutzungsrecht, ein sogenanntes

«ehehaftes Wasserrecht». Das Bundesgericht hat entschieden, dass ehemals vergebene unbefristete Konzessionen und die ehehaften Wasserrechte verfassungswidrig sind. Solche alten Rechte sind dem heute geltenden Recht zu unterstellen, und zwar grundsätzlich entschädigungslos. Für die Fortführung der Wassernutzung bedarf es deshalb einer neuen Konzession nach heutigem Recht. Es müssen somit alle für Neuanlagen geltenden Vorschriften des Umwelt- und Gewässerschutzrechts eingehalten werden, insbesondere die Restwasservorschriften (Urteil Nr. 1C\_631/2017 des Bundesgerichts vom 29.3.2019 = BGE 145 II 140 = ZBl 2019 S. 436 mit einem Kommentar von Martin Föhse S. 444 = Juris in Jusletter vom 6.5.2019 = Alex Tschentscher in ZBJV 2019 S. 673). ▶



EINE DIENSTBARKEIT DAUERT EWIG, WENN SIE DER BERECHTIGTE NICHT LÖSCHT.

ANZEIGE

Roger Niederer – Geschäftsleiter und Mitglied des Verwaltungsrates Niederer AG, Ostermündigen:

« Dank der Anbindung von **W&W** an ein Mieterportal kommunizieren wir direkter mit den Bewohnern. »

W&W Immo Informatik AG  
Affoltern am Albis • Bern • St. Gallen  
wwimmo.ch

## 9. ÖFFENTLICHKEIT DES GRUNDBUCHS (ELEKTRONISCHER ZUGRIFF)

Die Bestimmungen über die Öffentlichkeit des Grundbuchs finden sich in Art. 970 ZGB und Art. 26 GBV. Grundsätzlich ist ein Interesse glaubhaft zu machen, damit die Einsicht in das Grundbuch gewährt werden kann, wobei gewisse Daten des Hauptbuchs ohne Interessennachweis zugänglich sind.

Bestimmten Personen (z. B. Urkundspersonen, Nachführungsgeometer, Banken, Anwälte) kann der Zugang zu den Daten des Hauptbuchs, des Tagebuchs und der Hilfsregister ohne Interessennachweis gewährt werden. Die Kantone schliessen in solchen Fällen gemäss Art. 29 GBV eine Vereinbarung mit den Benutzern ab.

Einem Juristen des Mieterverbandes im Kanton Waadt wurde dieser erweiterte (elektronische) Zugriff zu Recht nicht gewährt, da er keine der Eigenschaften im Sinne von Art. 28 GBV erfüllte (Urteil Nr. 5A\_279/2019 des Bundesgerichts vom 30.7.2019 = Schweizerische Zeitschrift für

Zivilprozessrecht, SZPP 2019 S. 397 mit Bemerkungen von Marie-Laure Percassi S. 403).

## 10. GRUNDBUCHBERICHTIGUNG

Das Grundstück Nr. 8 mit einer Fläche von rund 31 Aren wurde im Jahr 1999 geteilt. Es entstanden dadurch eine neue Liegenschaft Nr. 780 von rund 13 Aren sowie das Restgrundstück Nr. 8 von rund 18 Aren.

In solchen Fällen sind die Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Anmerkungen zu bereinigen (Art. 974a Abs. 1 ZGB). Dem Grundbuchamt sind entsprechende Anträge zu stellen, d.h., es ist zu beantragen, welche Einträge zu löschen und welche auf die Teilstücke zu übertragen sind (Art. 743 und Art. 974a Abs. 2 ZGB sowie Art. 154 GBV).

Auf dem ursprünglichen Grundstück Nr. 8 sind zwei Dienstbarkeiten eingetragen. Die Last «Quellenrecht zu Gunsten Nr. 234», die örtlich nicht bestimm-

bar eruiert werden konnte, wurde auf das neue Grundstück Nr. 780 übertragen und auf dem Restgrundstück Nr. 8 belassen. Das Recht «Wegrecht zu Lasten Nr. 7» wurde wörtlich wie folgt bereinigt: Das Dienstbarkeitsrecht «Wegrecht zu Lasten Nr. 7» betrifft nur das neue Grundstück Nr. 780, weshalb es auf der Stammparzelle Nr. 8 gelöscht werden kann, wozu die Einwilligung erteilt wird.

In der Folge wurde das Grundstück Nr. 8 verkauft und später in einer Zwangsverwertung versteigert. Der neue (heutige) Eigentümer dieses Grundstücks reichte eine Grundbuchberichtigungsklage ein und verlangte die Wiedereintragung des erwähnten Wegrechts als Dienstbarkeitsrecht zu Lasten des Grundstücks Nr. 7. Er ging davon aus, dass der seinerzeitige Bereinigungsantrag unrichtig gestellt wurde, da das Wegrecht auch der Erschliessung des Gebäudes auf dem Grundstück Nr. 8 diene.

Die Klage wurde abgewiesen. Es ging dabei nicht um einen ungerechtfertigt gelöschten Grundbucheintrag, der wieder-

hergestellt werden sollte. Vielmehr lag ein klar formulierter Löschantrag seitens des Berechtigten vor. Es war auch nicht Aufgabe des Grundbuchamts, hier einen Willensmangel festzustellen. Der Grundbuchverwalter muss bei einer Löschung einzig prüfen, ob das Verfügungsrecht gegeben ist, d.h., ob der Berechtigte mit der im Grundbuch eingetragenen Person identisch ist, was im vorliegenden Fall unbestritten zutraf (Urteil Nr. 5A\_520/2018 des Bundesgerichts vom 26.10.2018 = Praxis 2019 Nr. 17 = ZBGR 2019 S. 279).

## 11. LANDWIRTSCHAFTLICHES BODENRECHT

Ein Baugesuch für den Neubau einer Betriebsleiterwohnung mit landwirtschaftlicher Einstellhalle und Werkstatt in der Landwirtschaftszone wurde nicht bewilligt. Im vorliegenden Fall war

unbestritten, dass für das Betriebskonzept eine dauernde Präsenz eines Betriebsleiters grundsätzlich erforderlich ist. Die im Bauernhaus vorhandenen beiden Wohnungen genügen allerdings diesen Anforderungen. Hinzu kommt, dass unlängst vom fraglichen Grundstück ein Wohnhaus aufgrund der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung abparzelliert und dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) nicht mehr unterstellt wurde.

Es gibt keinen Anspruch auf Bewilligung eines neuen Wohnhauses ausserhalb der Bauzone, wenn (der Betriebsgrösse angepasste) bestehende Gebäulichkeiten in der Absicht veräussert werden, auf dem nicht verkauften Teil der Liegenschaft neue Gebäude zu erstellen. Mit anderen Worten: Eine freiwillige Veräusserung hat nicht zur Folge, dass neue Bauten

ausserhalb der Bauzone bewilligt werden müssen. Dies käme einer Gesetzesumgehung gleich. Bei der Abparzellierung und der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung ursprünglich landwirtschaftlicher Bauten und Anlagen ist insbesondere sicherzustellen, dass damit nicht der Grundstein für ein Bedürfnis nach landwirtschaftlichen Neubauten gelegt wird. Es konnte somit keine Bewilligung gemäss Art. 16a RGP bzw. Art. 34 RPV erteilt werden (Urteil Nr. 1C\_460/2019 des Bundesgerichts vom 14.3.2019 = Andreas Stöckli BR/DC 2019 S. 287).



\*PROF. EM. DR. IUR.  
ROLAND PFÄFFLI

Der Autor ist Notar und em. Titularprofessor für Privatrecht an der Universität Freiburg sowie Konsulent bei Von Graffenried Recht in Bern.

## LITERATUR: NEUERSCHEINUNGEN

Die nachfolgende Übersicht gibt eine Auswahl der aktuellen Literatur zu Themen des Sachen- und Bodenrechts wieder.

François Bohnet/Blaise Carron (Hrsg.), PPE (Propriété par étages) 2019, Tagungsband, Basel/Neuenburg 2019.

Daniel Donauer, Der Verwalter im schweizerischen Stockwerkeigentumsrecht, Zürich/Basel/Genf 2018.

Urs Fasel, Sachenrecht, Entwicklungen 2018, Bern 2019.

Thomas Geiser/Stephan Wolf (Hrsg.), Basler Kommentar zum Zivilgesetzbuch II (Art. 457 – 977 ZGB sowie Art. 1 – 61 SchlT ZGB), 6. Auflage, Basel 2019.

Barbara Graham-Siegenthaler, Aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Sachenrecht, Jusletter vom 19. August 2019.

Bettina Hürlimann-Kaup, Die sachenrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts in den Jahren 2017 und 2018, ZBJV 2019 S. 569.

Bettina Hürlimann-Kaup/Paul Eitel/Stephan Hartmann/Raphael Haas (Hrsg.), Sachenrecht, Obligationenrecht und mehr, Liber amicorum für Jörg Schmid zum 60. Geburtstag, Zürich/Basel/Genf 2019.

Camille Joye-Yerly, Le registre foncier, Le système, les écritures au grand livre et leurs effets, Zürich/Basel/Genf 2018.

Sophie Martin, L'assemblée générale de la communauté des propriétaires d'étages: organisation, prise de décisions et contestations judiciaires, Zürich/Basel/Genf 2019.

Jürg Morger (Hrsg.), Die Verdichtung des bebauten Umfelds und

ihr Einfluss auf Immobiliengeschäfte – La densification du territoire et son impact sur les transactions immobilières, Zürich/Basel/Genf 2019.

Roland Norer/Andreas Wasserfallen, Agrarrecht, Entwicklungen 2018, Bern 2019.

Roland Pfäffli, Aktuelles aus dem Sachenrecht, Band 5, Zürich 2019.

Roger Schlegel/Markus Zopfi (Hrsg.), Die betriebsrechtliche Zwangsverwertung von Grundstücken in Theorie und Praxis, Zürich/Basel/Genf 2019.

Jörg Schmid/Bettina Hürlimann-Kaup, Gesetzgeberischer Handlungsbedarf im Stockwerkeigentum, Art. 712a – 712t ZGB, Zürich/Basel/Genf 2019.

Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, Band I, Introduction à l'étude des droits réels/Possession et registre foncier/Dispositions générales sur la propriété/Propriété par étages, 6. Auflage, Bern 2019.

Etienne Trandafir, Lex Koller: acquisitions indirectes, Zürich/Basel/Genf 2019.

Amédéo Wermelinger, Zürcher Kommentar zum Stockwerkeigentum, Art. 712a – 712t ZGB, 2. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2019.

Amédéo Wermelinger (Hrsg.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2019, Tagungsband, Bern 2019.

Eine detaillierte Übersicht zu ausgewählter Rechtsprechung in der Schweiz im Jahr 2019, zusammengestellt aus über 50 juristischen Zeitschriften, ist traditionsgemäss in der Zeitschrift «Der bernische Notar» erschienen (Roland Pfäffli, BN 2019 S. 169 bis 252).

Aus der Schweizerischen Juristen-Zeitung (SJZ) vom 15. Februar 2020 (Heft 4) mit freundlicher Genehmigung des Autors und der Redaktion der SJZ.

ANZEIGE

VISUALISIERUNGEN & ANIMATIONEN  
VIRTUAL & AUGMENTED REALITY  
VISUELLE KOMMUNIKATION & WEBDESIGN

Wir sind Ihr **Visualisierer** für  
Architektur, Immobilien, Ingenieur-  
wesen und Design.

WWW.SWISSINTERACTIVE.CH

SWISSINTERACTIVE  
the visual company