

Rechtliche Stolpersteine bei Überbauungen – von der Bauidee bis zum Baubeginn

Fachveranstaltung Notariat / Bau- und Immobilienrecht

Druckerei BT Hochhaus, Baden, 20. März 2025



- 
- 1. Due Diligence beim Grundstückkauf**
 - 2. Nach der Baubewilligung: Parzellierung und andere Schwierigkeiten**
 - 3. Tipps und Tricks zum Stockwerkeigentum**

Due Diligence beim Grundstückkauf

Abklärungen helfen Überraschungen zu vermeiden

lic. iur. Antonia Stutz, Rechtsanwältin, Notarin

lic. iur. Simon Kohler, Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

Fachveranstaltung Notariat / Bau- und Immobilienrecht

Druckerei BT Hochhaus, Baden, 20. März 2025



- 
- 1. Wichtige Informationsquellen**
 - 2. Mein Projekt befindet sich in verschiedenen Bauzonen**
 - 3. Vorsicht bei bestehenden Dienstbarkeiten**
 - 4. Regelungen mit Nachbarn – einfache Lösungen?**
 - 5. Gestaltungsplan vs. Arealüberbauung**
 - 6. Kauf als Privatperson oder Immobilien-AG**
 - 7. Risikobeurteilung**

- **Projektidee**
- **Passendes Grundstück – vermeintlich...**
- **Frage: Soll ich Geld für eine detaillierte Prüfung des Grundstücks und der rechtlichen Möglichkeiten aufwerfen?**
- **Problem: Diese Kosten müssen in der Regel selbst getragen werden, da noch kein Baukredit vorhanden ist.**
- **Unsere Überzeugung: Wenige Stunden Mehraufwand im Vorfeld helfen (kostenintensive) Überraschungen zu verhindern.**

1. Wichtige Informationsquellen



- **ÖREB-Kataster**
- **Grundbuchauszug mit Belegen**
- **Gesetze / Reglemente**
- **Behörden**
- **Verkäuferschaft**
- **Augenschein**

1. ÖREB-Kataster



- **Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen**
- **Gesetzlich geregelt: Kantone müssen ein solches Informationssystem zur Verfügung stellen und die Informationen einpflegen**
- **Zusammenzug aller verfügbaren öffentlich-rechtlichen Beschränkungen des Eigentums**
- **Früher: Jedes Amt anfragen / Später: AGIS, GIS ZH usw. / Heute: ÖREB**
- **Achtung: Konkrete Verfügung geht ÖREB-Kataster vor!**

1. ÖREB-Kataster



- **ÖREB-Kataster Kanton Aargau**
- <https://www.ag.ch/de/verwaltung/dvi/grundbuch-vermessung/oereb-kataster> - -> **ÖREB-Client starten**
- **Aktuell 22 Themen**
 - **Kataster der belasteten Standorte**
 - **Zonenplan**
 - **Waldabstand**
 - **Gewässer**
 - **Lärm**
 - **Etc.**

1. ÖREB-Kataster

• ÖREB-Kataster Kanton Aargau (Beispiel)

Liegenschaft 4177 in Wettingen

E-GRID: CH279503198328

Fläche: 4482 m²

Betroffene Themen 3

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)

Rechtskräftig 

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Rechtskräftig 

Statische Waldgrenzen

Rechtskräftig 

Nicht betroffene Themen 20



1. ÖREB-Kataster

- **ÖREB-Kataster Kanton Aargau (Beispiel)**

Rechtskräftig ^

Deckkraft: 100% ▬

Typ	Anteil	Anteil in %
 2-geschossige Wohnzone [W2]	3329 m ²	74.3%
 Gesamtrevision Erschliessungspläne Teilplan 2	2359 m ²	52.6%
 Gesamtrevision Erschliessungspläne Teilplan 1	550 m ²	12.3%

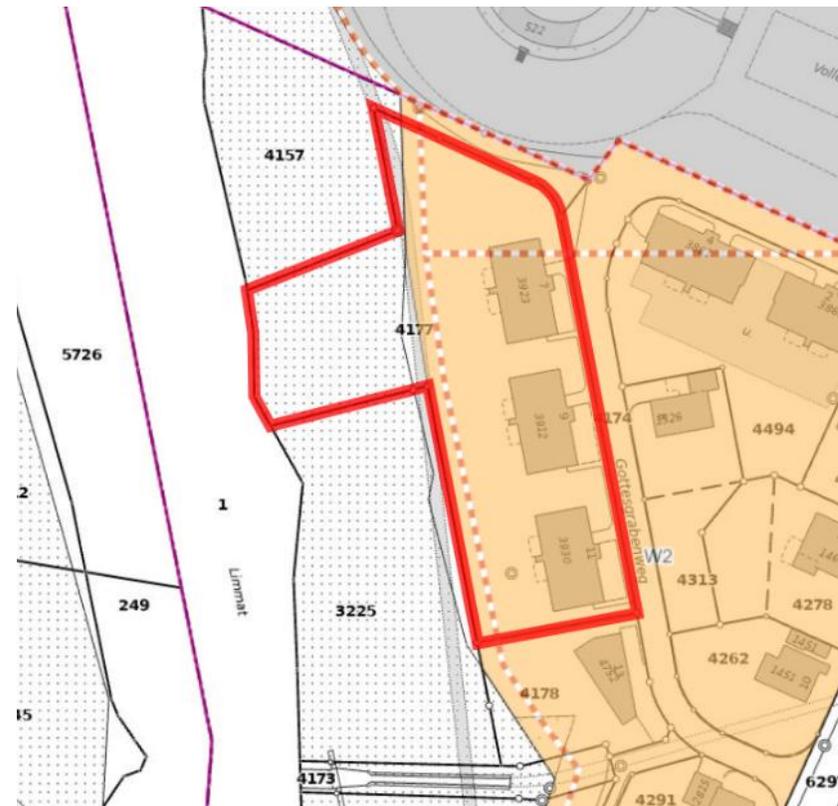
Rechtsvorschriften

Erschliessungsplan Teilplan 1 (G1, H1), 2008-000094
<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/3912>
<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/4074>

Erschliessungsplan Teilplan 2 (J1, K1), 2008-000094
<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/3913>
<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/4086>

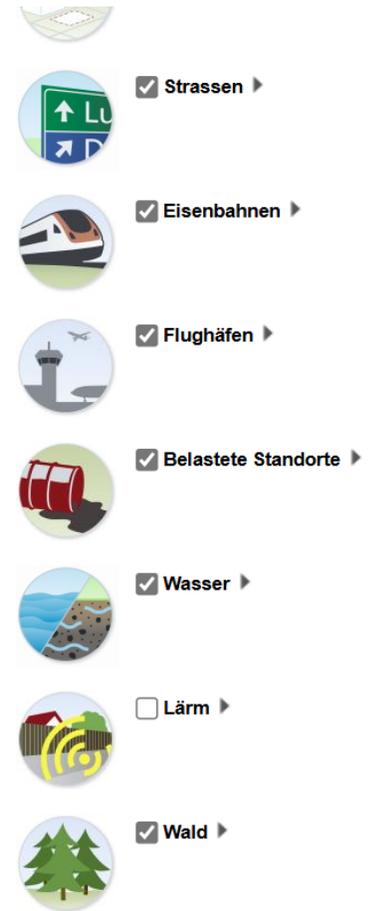
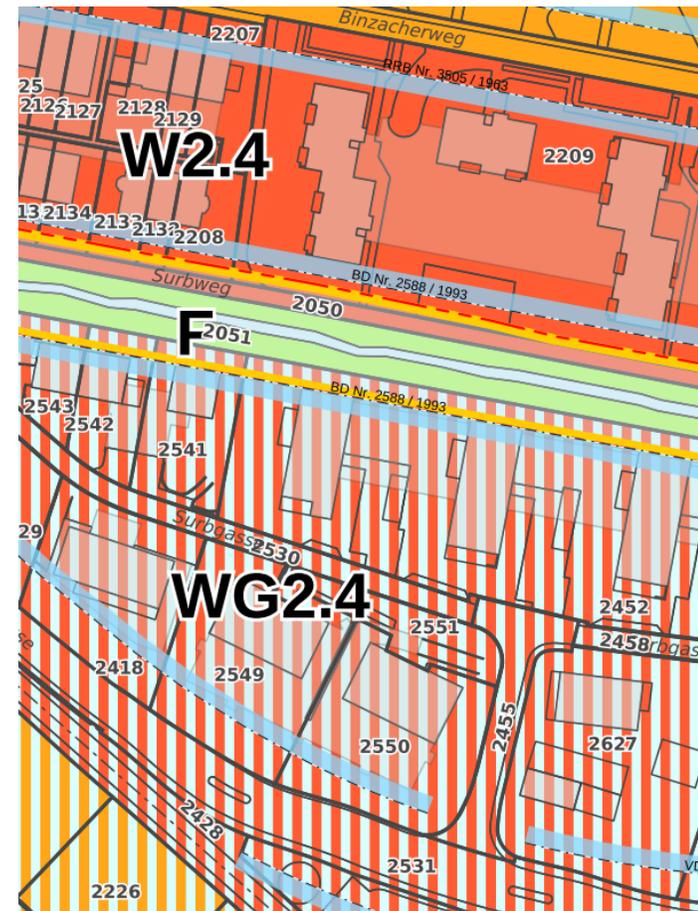
Bauzonenplan, 2002-000612
<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/3718>
<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/3707>

Bau- und Nutzungsordnung, 4045
<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/8250>



1. ÖREB-Kataster

- ÖREB-Kataster Kanton Zürich
- Im GIS ZH unter «Karten» abrufbar



1. Grundbuch / Verkäuferschaft / Behörden



- **Grundbuchauszug (inkl. Belege)**
 - Eigentümer
 - Fläche, Dienstbarkeiten, Anmerkungen, Vormerkungen, Grundpfandrechte
 - Verträge zu einzelnen Einträgen (Grundbuchbelege)
- **Obligatorische Vereinbarungen der Verkäuferschaft**
 - Miet- und Pachtverträge sonstige Nutzungsverträge
 - Laufende Garantien aus Werkverträgen
- **Behördliche Auflagen**
 - Brandschutz / Asbest
 - Niederspannungskontrolle / Heizungersatz

2. Grundstück in verschiedenen Bauzonen

- **dunkel W4**
- **hell W3**



2. Grundstück in verschiedenen Bauzonen



- **Folgen: verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, Höhen, Geschosse, Nutzungsziffer usw.**
- **Grundsatz 1: Eine Überbauung muss die jeweiligen Zonenvorschriften einhalten.**
- **Grundsatz 2: Eine Übertragung von Höhen/Geschossen etc. ist unzulässig.**
- **Grundsatz 3: Eine Übertragung von Nutzungsziffern über die Zonengrenze hinweg ist nur im Rahmen eines Sondernutzungsplans oder einer Arealüberbauung zulässig (§ 34 BauV).**

3. Vorsicht bei bestehenden Dienstbarkeiten



Kann die Dienstbarkeit «umfunktioniert» werden?

- **gemessene Dienstbarkeit**
 - Umfunktionieren nicht möglich
- **Ungemessene Dienstbarkeit**
 - Umfunktionieren unter bestimmten Voraussetzungen möglich

3. Kann die Dienstbarkeit «umfunktioniert» werden?



3. Prüfung der Mehrbelastung



- 1. Ungemessene Dienstbarkeit?** *Ja, (funktionell) ungemessenes Fuss- und Fahrwegrecht.*
- 2. Objektive Veränderung der Verhältnisse?** *Ja, räumliche Entwicklung führt zu anderer Nutzungsweise; insbesondere aber keine «Marotte» des Dienstbarkeitsberechtigten.*
- 3. Keine willentliche Zweckänderung (Identität der Dienstbarkeit)?** *Dienstbarkeit dient immer noch als Fuss- und Fahrwegrecht (zwar nur noch für Wohnhäuser; dieser Zweck ist aber nicht neu).*

3. Prüfung der Mehrbelastung

A decorative horizontal bar consisting of a blue segment on the left and a grey segment on the right.

4. **Keine Zweckhinderung des dienenden Grundstücks?** *Mehrverkehr schätzungsweise verdreifacht: Dennoch keine Zweckhinderung des belasteten Grundeigentümers erkennbar.*

5. **Vergleich der Interessen dannzumal und heute?** *Bessere Nutzung des Grundstücks ist gewichtiges Interesse; welche Interessen hat belastetes Grundstück an bisheriger Nutzung?*

6. **Erhöhung der Bedürfnisse voraussehbar oder in Kauf genommen?** *Ja, bereits bei Dienstbarkeitsbegründung in Bauzone (1986), mit höherer Ausnutzung musste wohl gerechnet werden und wurde nicht ausgeschlossen.*

3. Notweg



694 ZGB

Grundeigentümer hat keinen genügenden Weg auf eine öffentliche Strasse, Nachbarn hat gegen volle Entschädigung einen Notweg einzuräumen.

Der Anspruch richtet sich

1. gegen den Nachbarn, dem die Gewährung des Notweges der früheren Eigentums- und Wegeverhältnisse wegen am ehesten zugemutet werden darf,
2. gegen denjenigen, für den der Notweg am wenigsten schädlich ist.

3. Verlegung von bestehenden Dienstbarkeiten



- **Dienstbarkeit belastet nur ein Teil des Grundstücks (z.B. Fussweg, Leitung)**
 - Interessennachweis für Verlegung (742 ZGB)
 - Kosten bezahlt der Belastete
- **Ausnahmen von Kostentragung durch Belasteten**
 - Notleitung im Nachbarrecht (693 Abs. 2 ZGB)
 - Vertraglich anders geregelt.

4. Regelungen mit Nachbarn – Einfache Lösungen?

Dienstbarkeiten / obligatorische Vereinbarungen

- **Dienstbarkeiten**
 - Form: öffentliche Beurkundung
 - auf Dauer ausgelegt
 - für Rechtsnachfolger verbindlich
- **Schriftliche Vereinbarungen**
 - Form: Unterschrift genügt
 - vorübergehend (z.B. für Baustellen-Installation)
 - für Rechtsnachfolger unbeachtlich (ausser Weiterüberbindung/nur Schadenersatz)

4. Regelungen mit Nachbarn – Einfache Lösungen?

Anmerkungen (§ 163 BauG)

Grundbucheintrag

durch den Gemeinderat, das zuständige Departement oder den Grundeigentümer:

1. Bedingungen und Auflagen, die gestützt auf das Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht verfügt werden
3. Nutzungsbeschränkungen, die in öffentlich-rechtlichen Verträgen vereinbart werden

4. Regelungen mit Nachbarn – Einfache Lösungen?

- **Anmerkungen (§ 163 BauG)**
 - Form: einfach schriftlich
 - auf Dauer ausgelegt
 - für Rechtsnachfolger verbindlich
- **Beispiele**
 - Ausnutzungsübertragung
 - Sichtzone
 - Auflagen aus der Baubewilligung (z.B. Grünflächenziffer, Arealüberbauung, Unterschreitung von Gebäudeabständen)

5. Gestaltungsplan vs. Arealüberbauung



- **Allgemeiner Nutzungsplan**
 - Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- **Sondernutzungsplan**
 - Erschliessungsplan
 - **Gestaltungsplan**
- **Baubewilligung**
 - Regelbaubewilligung
 - **Arealüberbauung**

5. Gestaltungsplan vs. Arealüberbauung

- **Sondernutzungsplan**
 - **Planerische Massnahme / spezielles Verfahren (Prüfung durch Kanton)**
 - **Zuständigkeit: Gemeinderat (obschon Abweichungen von BNO möglich sind)**
 - **Voraussetzungen (§ 21 BauG)**
 - **Wesentliches öffentliches Interesse**
 - **Abstimmung auf Umgebung und Bedürfnisse**
 - **Haushälterischer Umgang mit dem Boden**
 - **Folgen (§ 21 BauG und § 8 BauV)**
 - **Abweichung von BNO möglich / Gemeinden können regeln**
 - **Nutzungsart, Baumasse, Gestaltung, Abstände, Lärm, Ausnützung etc.**
 - **+ 1 Geschoss oder mehr**

5. Gestaltungsplan vs. Arealüberbauung

- **Arealüberbauung**
 - **Baubewilligung / ordentliche Zuständigkeit (Baubehörde, ev. Kanton)**
 - **Voraussetzungen (§ 39 Abs. 1 und 2 BauV)**
 - **Häufig: Mindestfläche**
 - **Erhöhte Anforderungen an Architektur, Einordnung, Ausstattungen etc.**
 - **Fachbericht (§ 40 BauV)**
 - **Folgen (§ 39 Abs. 3 BauV)**
 - **Abweichung von BNO möglich / Gemeinden können regeln**
 - **Bauweise, Gestaltung, Abstände, Ausnützung etc.**
 - **Sofern in BNO vorgesehen + 1 Geschoss**

5. Gestaltungsplan vs. Arealüberbauung



- **Gestaltungsplan**
 - **Benötigt zusätzlich eine Baubewilligung**
 - **Insgesamt zeitintensiver**
 - **Gegenüber früher massiv höhere Anforderungen, da jede kantonale Abteilung ihre Bedürfnisse abgebildet sehen will. Die Zeiten von minimalistischen GP, die mit dem GR erarbeitet werden konnten, sind leider vorbei.**
 - **Weitergehende Abweichungen zulässig**
- **Arealüberbauung**
 - **Keine weitere Bewilligung notwendig**
 - **Ebenfalls hohe Anforderungen, dafür keine umfassende Prüfung des Kantons.**

6. Kauf als Privatperson oder Immobilien-AG

- **Steuerplanung**
 - Erträge: progressive Einkommenssteuer (Privatperson) oder flache Gewinnsteuer (AG)
 - Weiterverkauf: Grundstückgewinnsteuer (Privatperson) oder 15% Gewinnsteuer (AG)
 - Bei Privatperson, Gefahr gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler
- **Güterrechtliche Absicherung**
 - Woher stammen die Eigenmittel für den Kauf? Welche Mittel werden investiert?
 - Soll Ertrag bei einer Eigengutsliegenschaft in Errungenschaft fallen?
- **Erbrechtliche Planung**
 - Teilbarkeit der Immobilien versus Teilbarkeit der Aktien

7. Risikobeurteilung



- **Kann ich unabhängig von Nachbarn Bauprojekt realisieren / Liegenschaft erweitern/umnutzen?**
 - **Gebäude- und Grenzabstände**
 - **Gestaltungsplan/Arealüberbauung**
 - **Altlasten/belastetes Baumaterial (Asbest)**
 - **Zustand von Gebäudeteilen/Anlagen zur Weiternutzung?**
- ➡ **Garantien/Zusicherungen des Verkäufers verlangen**
- ➡ **Kaufpreisanpassung**
- ➡ **Schriftliche Vorabklärung bei Gemeinde**

Nach der Baubewilligung: Parzellierung und andere Schwierigkeiten

M.A. HSG Fiona Gedon, Rechtsanwältin, Notarin

MLaw Dominik Greder, Rechtsanwalt, MAS UZH in Real Estate

Fachveranstaltung Notariat / Bau- und Immobilienrecht

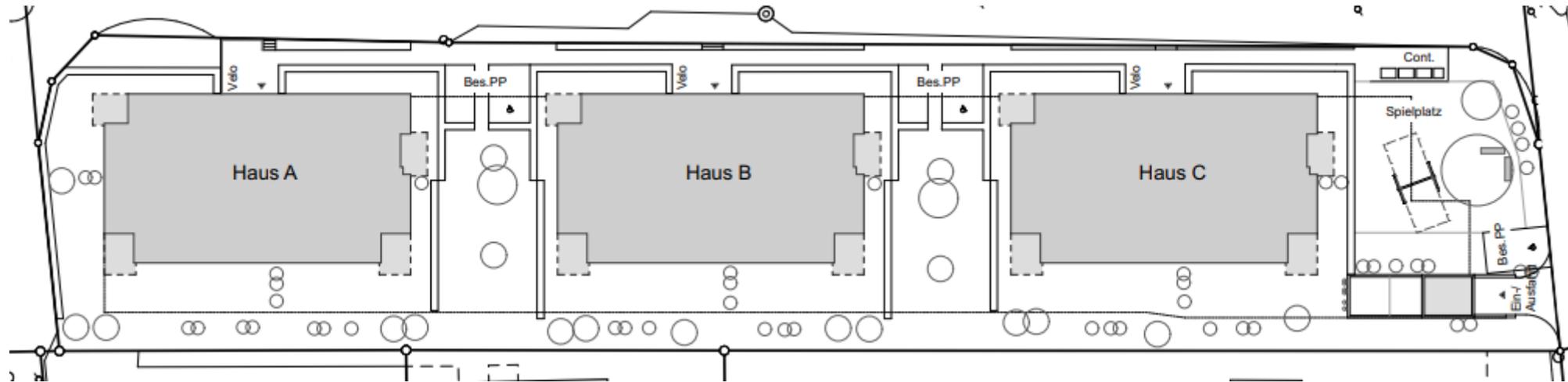
Druckerei BT Hochhaus, Baden, 20. März 2025



- 
- 1. Parzellierung vs. Belassen «en bloc»**
 - 2. Rechtliche Ausgestaltung der Tiefgarage**
 - 3. Problem Ausnutzungsübertragung**
 - 4. Dienstbarkeiten innerhalb der Überbauung**
 - 5. Auflagen in der Baubewilligung**

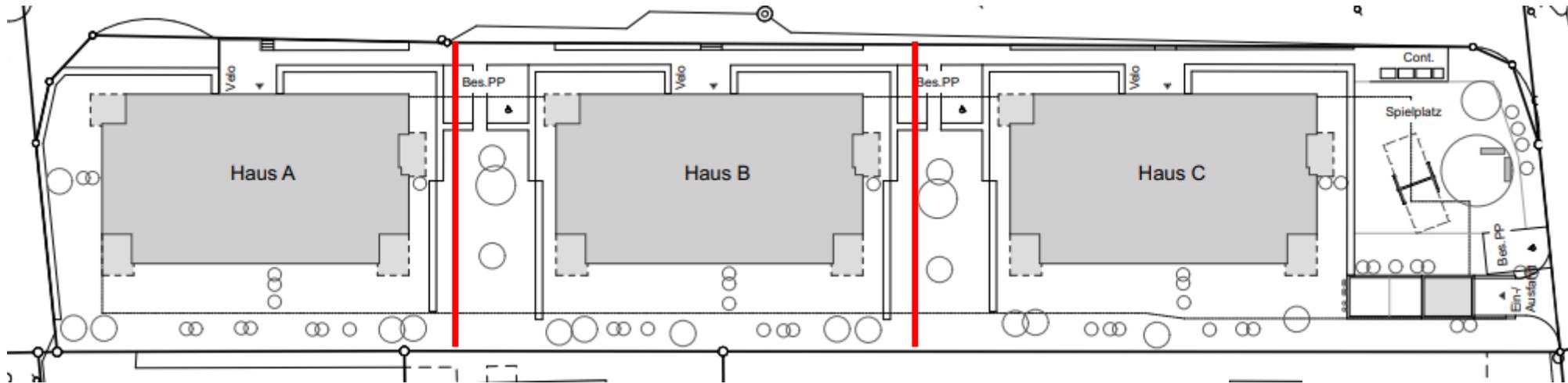
1. Parzellierung vs. Belassen «en bloc»

Ausgangslage:



1. Parzellierung vs. Belassen «en bloc»

Mögliche Parzellierung:



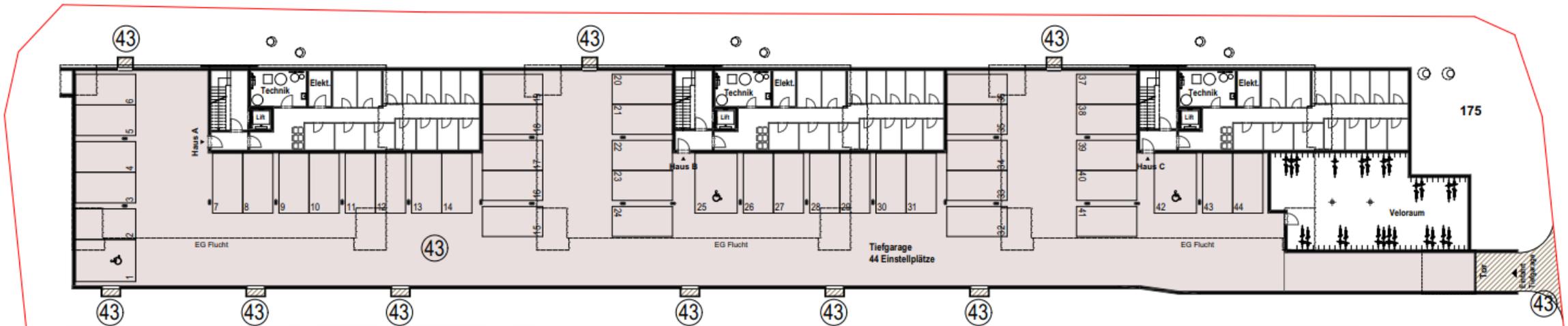
Parzellierung vs. Belassen «en bloc»

- **Vorteile/Anwendungsfälle Parzellierung:**
 - Bei Begründung Stockwerkeigentum: Kleinere Gemeinschaften
 - Häuser können einzeln verkauft werden
 - Häuser können im Falle einer Nachfolgeplanung verschiedenen Nachkommen zugewiesen werden
- **Vorteile/Anwendungsfälle Belassen «en bloc»:**
 - Bei Begründung Stockwerkeigentum: Grössere Gemeinschaft (Querulant weniger Gewicht), tiefere Verwaltungskosten
 - Bei Vermietung aller Einheiten

2. Rechtliche Ausgestaltung von Tiefgaragen

Variante Belassen «en bloc»:

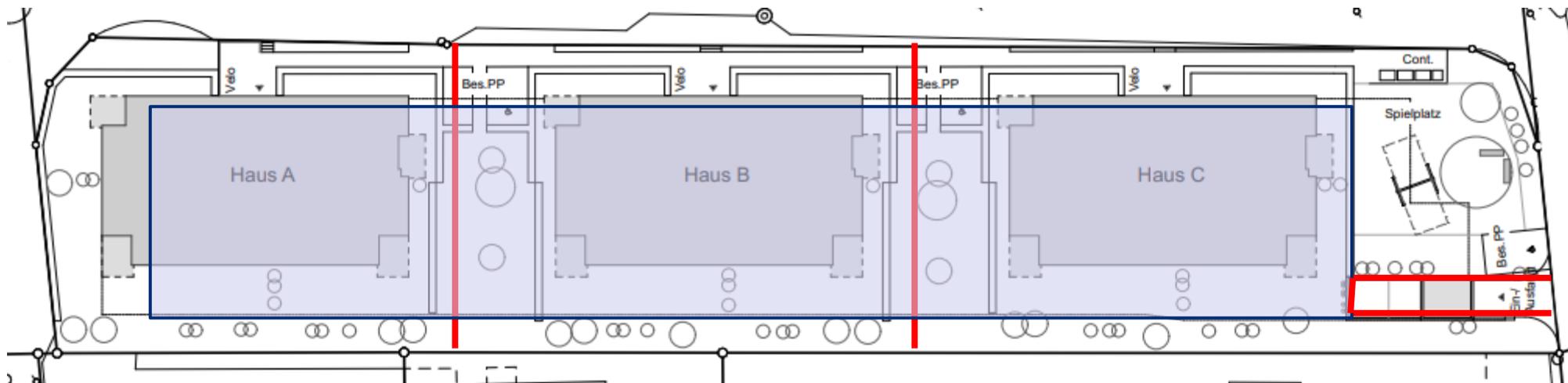
- Tiefgarage ist eigene Stockwerkeinheit
- Stockwerkeinheit Tiefgarage kann in Miteigentumsanteile aufgeteilt werden, diese können einzeln verkauft werden



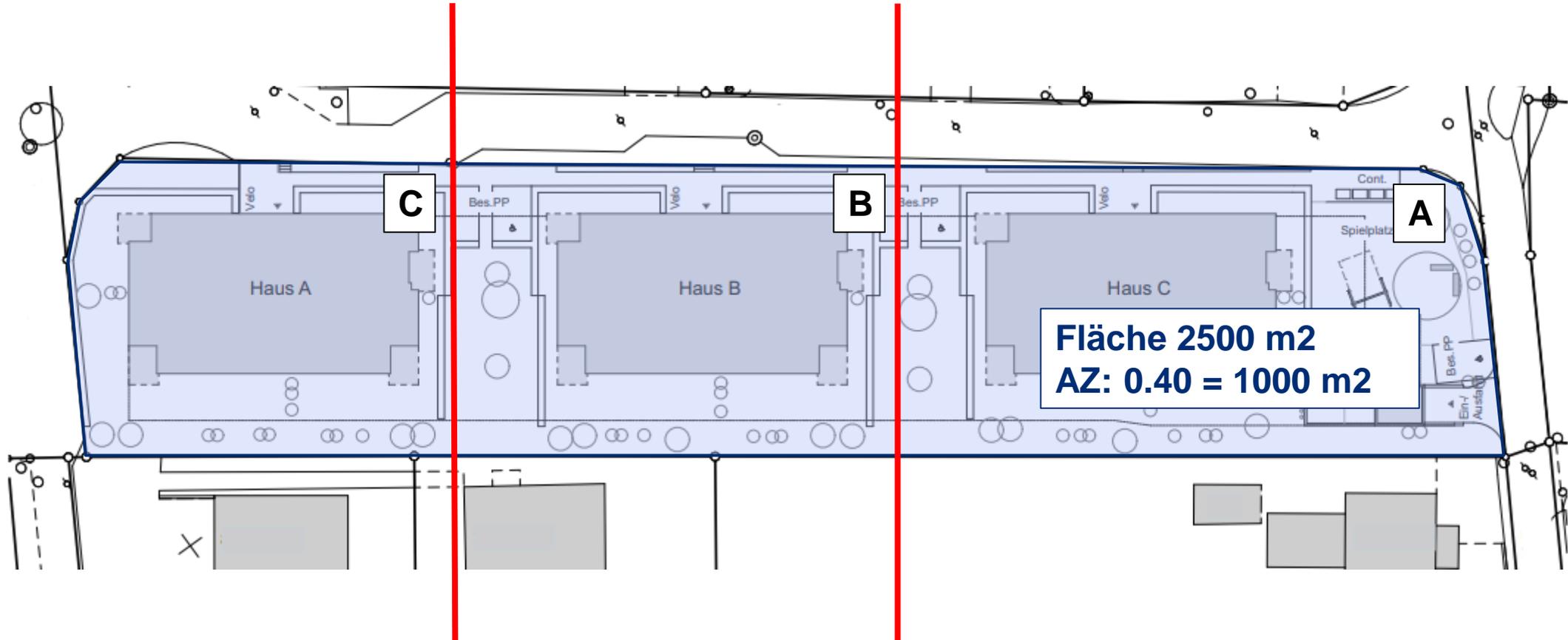
2. Rechtliche Ausgestaltung von Tiefgaragen

Variante Parzellierung:

- Rampenparzelle im Rahmen Parzellierung
- Überbaurecht zu Gunsten der Rampenparzelle
- Aufteilung der Rampenparzelle in Miteigentumsanteile



3. Problem: Ausnützungsübertragung



3. Was regelt die Baubewilligung?

BAUBEWILLIGUNG Gemeinde X BG Nr. 2025-123

...

2.1 Anrechenbare Geschossfläche und Ausnutzung

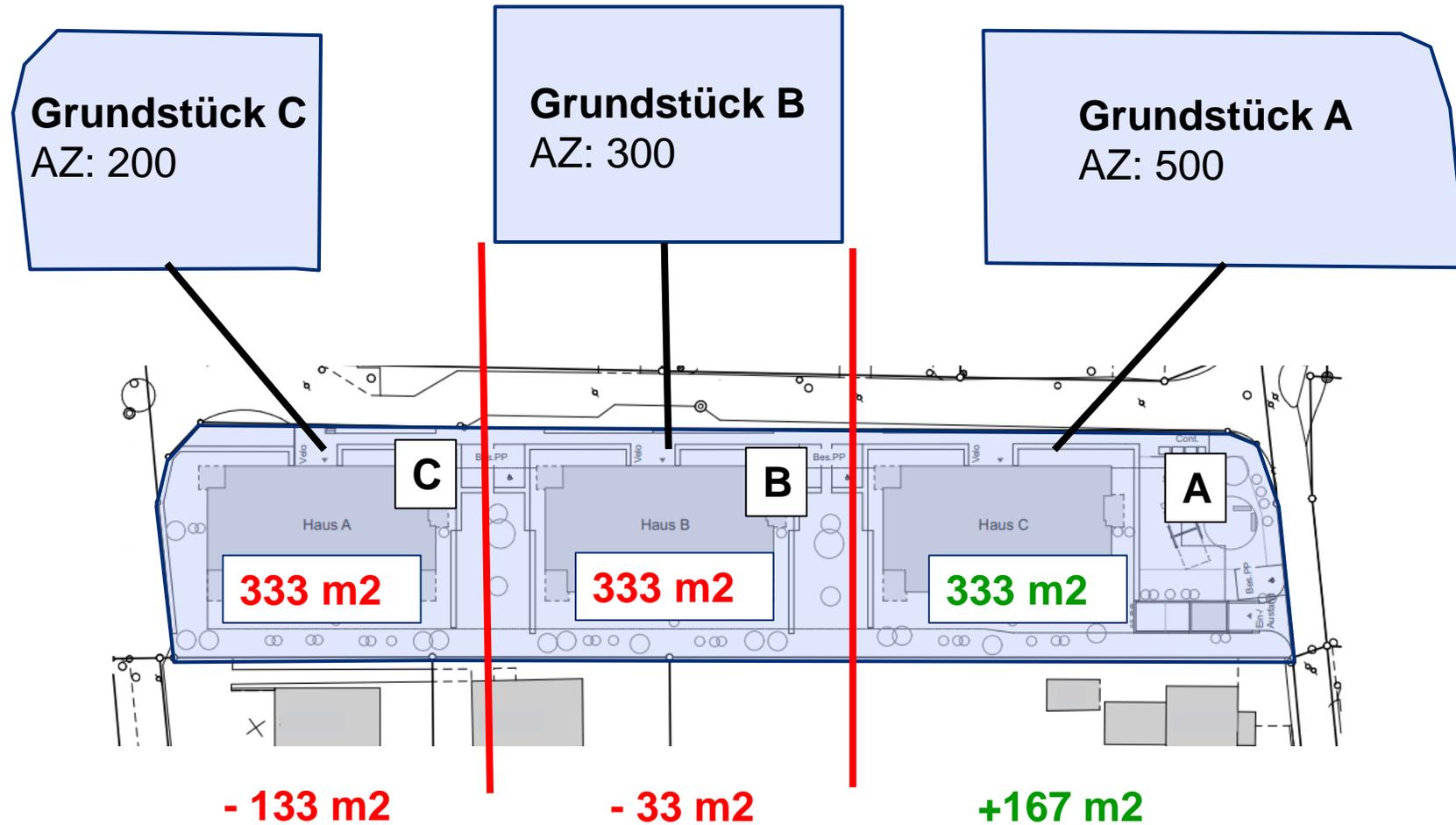
Die Parzelle Nr. 123 mit einer Grundstücksfläche von 2500m² liegt in der Wohnzone W1 mit einer Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.4. Gemäss § 35 BauV wird die Nutzungsziffer um 10% erhöht, wenn die Gebäude den Minergie P-Standard erreichen.

Somit beträgt, mit einer Ausnutzungsziffer von 0.40, die maximal mögliche anrechenbare Geschossfläche (aGF) $2500\text{m}^2 \times 0.40 \circ 10\% = 1000 \text{ m}^2$.

Durch den Neubau wird eine anrechenbare Geschossfläche von 999 m² kompensiert, es bleibt eine Reservefläche von 1 m² übrige

...

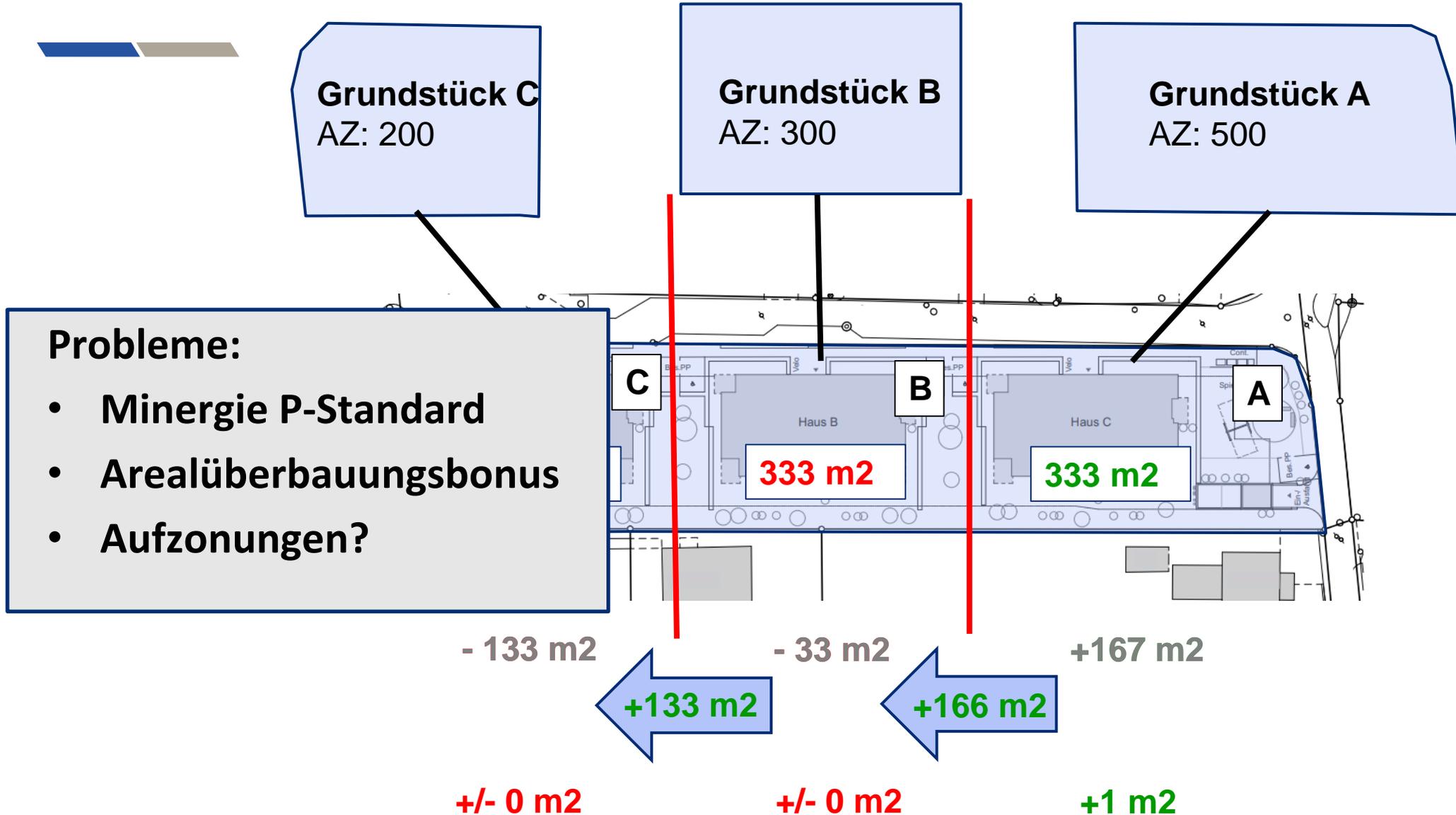
3. Ausnutzungsübertragung



3. Voraussetzungen Ausnutzungsübertragung (§ 34 BauV)

- **Gleiche Nutzungszone (ausser bei Arealüberbauungen und Sondernutzungsplänen)**
- **Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer**
- **Benachbarte Parzellen (grosszügig...)**
- **Keine übermässige Beeinträchtigung von Orts-, Quartier- und Landschaftsbild**

3. Ausnutzungsübertragung



3. Umsetzung der Ausnutzungsübertragung



- **Variante öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde (einfach schriftlich)**
- **Variante öffentliche Urkunde Grundeigentümer mit Verfügung durch Gemeinde**
- **Anmerkung gemäss § 163 BauG auf sämtlichen beteiligten Parzellen**

4. Dienstbarkeiten innerhalb der Überbauung

- **Variante Parzellierung:**
 - **Gebäude- und Grenzabstände: Näher- bzw. Grenzbaurechte**
 - **Besucherparkplätze: Ausschliessliche Benützungsrechte zugunsten der Rampenparzelle**
 - **Containerplätze: Ausschliessliche Benützungsrechte zugunsten der Rampenparzelle**
 - **Spielplätze: Ausschliessliche Benützungsrechte zugunsten der Rampenparzelle**
 - **Fuss- und Fahrwegrechte zugunsten der Rampenparzelle**
 - **Pflanzabstände**
 - ...

5. Achtung Auflagen!

BAUBEWILLIGUNG Gemeinde X BG Nr. 2025-123

...

8.1 Bedingungen und Auflagen

Rechtzeitig vor Ausführung ist der Abteilung Bau und Planung Gemeinde X ein Nachweis Abstellplätze, Nachweis der Grünfläche, eine Nachweis Vorgartenöffnung Y-Gasse und ein Umgebungsplan mit Genehmigungsvermerk der Dienstabteilung Gemeinde X zur Bewilligung einzureichen.

...

*«Nach dem Ausgeführten ist von einem **Zwischenentscheid** auszugehen, wenn bei der Umsetzung der Nebenbestimmung ein **Spielraum** besteht und trotz nominaler Erteilung einer «Baubewilligung» gar **noch nicht gebaut** werden darf.» (BGE 149 II 170 E. 1.8)*

5. Was ist eine Baubewilligung?



- = Gesamtscheid über sämtliche in Zusammenhang mit dem Baugesuch stehende Fragen (Einheit der Baubewilligung)**
- Kein separates Verfahren für einzelne Fragen**
 - Wesentliche, notwendige Nebenbestimmungen in Baubewilligung**
 - Konsequenz: Baubewilligung ermöglicht, Baute zu erstellen (ohne weiteres Verfahren)**

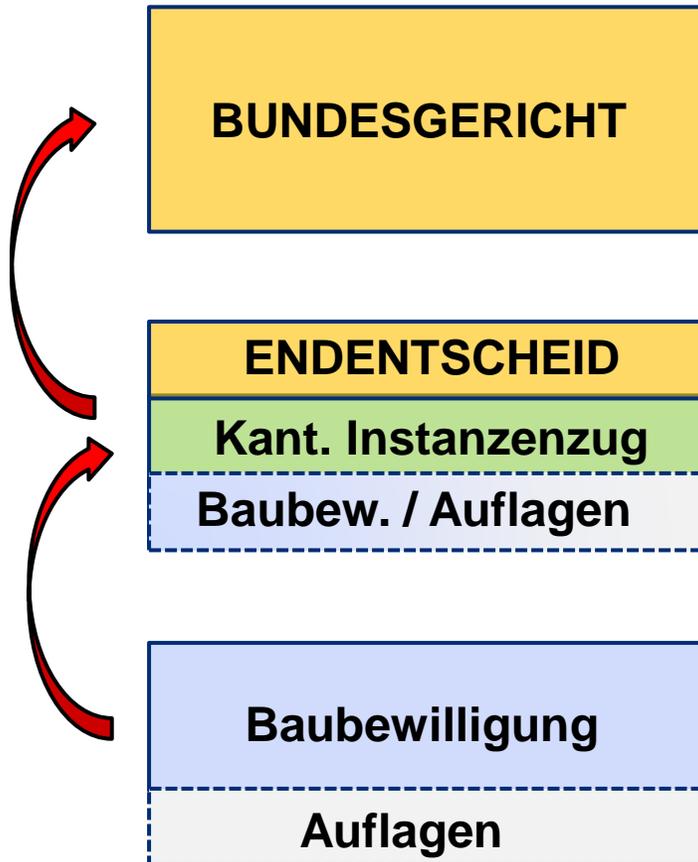
5. Was sind Auflagen?



- = Ausfluss des Verhältnismässigkeitsprinzips, ermöglichen Bewilligungserteilung obwohl nicht alle Vorgaben eingehalten sind**
- Mangel der Baubewilligung kann mit Auflage behoben werden**
- Ohne grösseren planerischen Aufwand (baurechtlich, konzeptionell, gestalterisch)**
- Einheit der Baubewilligung**
- SEHR! unterschiedliche kantonale Praxis**

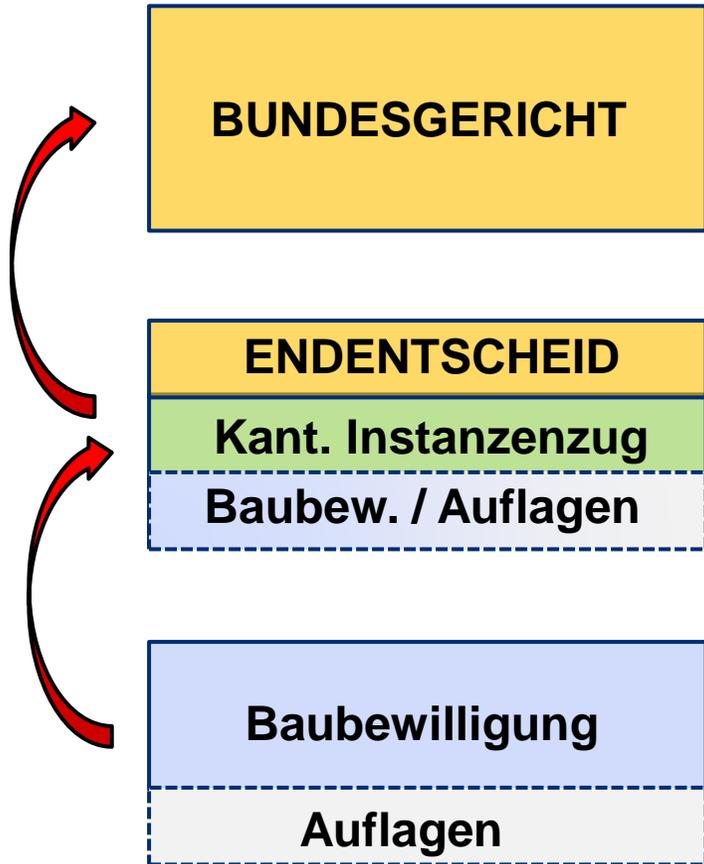
5. Zusammenspiel von End- und Zwischenentscheid

Auflagen ohne Spielraum
(«Normalfall»)

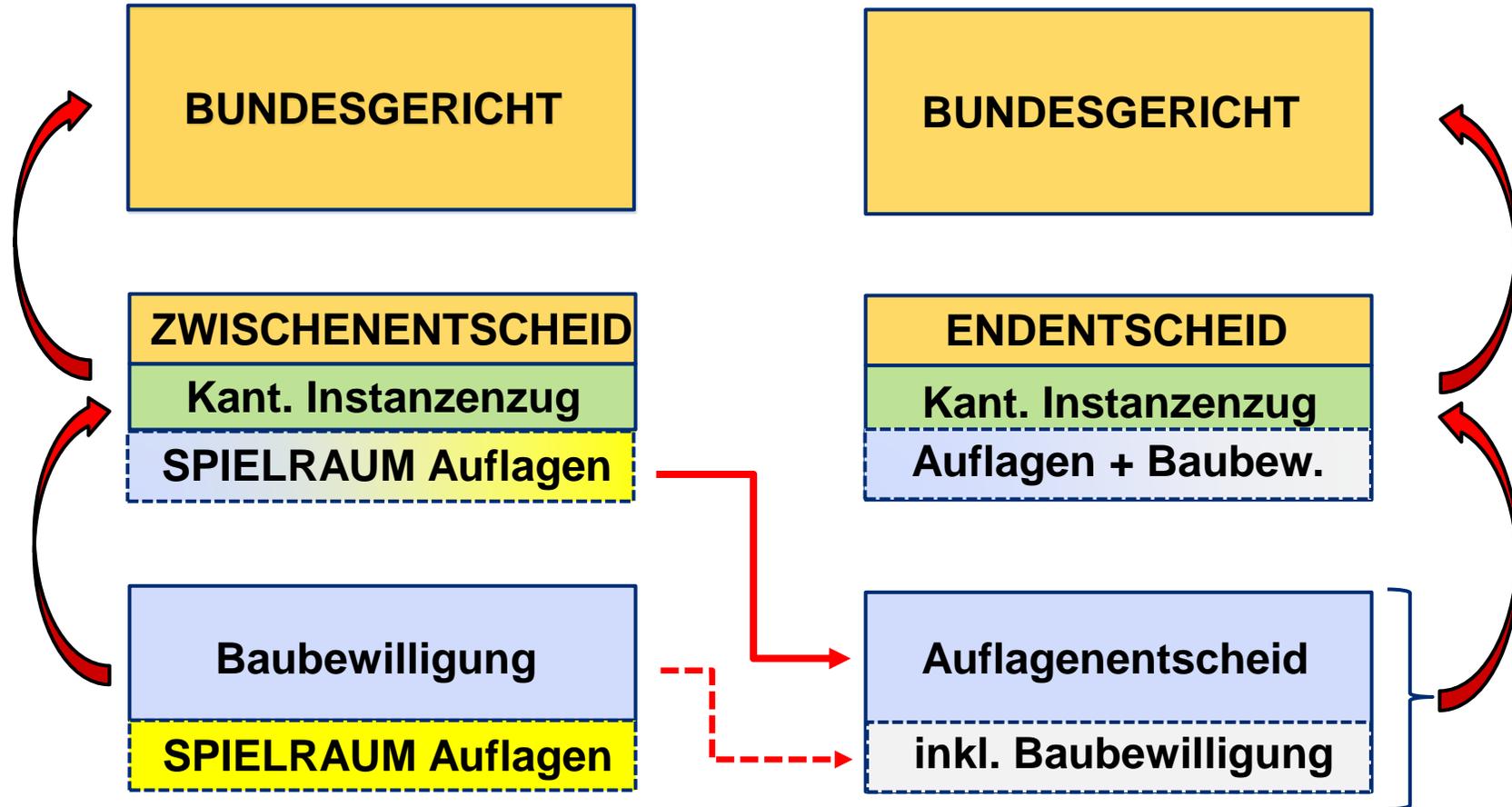


5. Zusammenspiel von End- und Zwischenentscheid

Auflagen ohne Spielraum («Normalfall»)



Auflagen mit Spielraum



5. Und die kantonalen Gerichte?

reicht werden müssen. Das Bundesgericht hält in BGE 149 II 170 fest: Wenn bei der Umsetzung der Nebenbestimmungen ein Spielraum besteht und trotz nominaler Erteilung einer "Baubewilligung" (im vorliegenden Fall geht es letztlich um eine Wiederherstellungsanordnung) noch gar nicht gebaut werden darf, **liegt ein Zwischenentscheid vor**, der nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) vor dem Bundesgericht angefochten werden kann. **Es ist nicht ausgeschlossen**, dass das Bundesgericht den vorliegenden Entscheid als Zwischenentscheid einstuft.

5. Mögliche Lösungen



- **Zustellung und Eröffnung der Auflagenentscheide wird wichtiger (kantonal und kommunal sehr unterschiedlich)**
- **Rechtsunsicherheit wo möglich beseitigen**
- **Vorgängige Projektänderungen sind besser als Auflagen**
- **Auflagen müssen so konkret sein, dass aus der Baubewilligung klar ist, dass kein Entscheidungsspielraum existiert**
- **Theoretisch könnte die Aufлагenerfüllung nach Baubeginn verschoben werden, oftmals fehlen dann aber Kontrollmöglichkeiten...**

6. Fazit



- **Entscheid zur Parzellierung abhängig von konkreter Situation**
- **Bei Parzellierung: Empfehlung einer Rampenparzelle für Tiefgarage und weitere gemeinschaftliche Nutzungen**
- **Ausnutzungsübertragung sorgfältig berechnen und mit Gemeinde absprechen**
- **Bei Parzellierung: Prüfung, welche Dienstbarkeiten innerhalb der Überbauung benötigt werden**
- **Vorsicht mit (offenen) Auflagen in der Baubewilligung**

Tipps und Tricks zum Stockwerkeigentum

MLaw Tanja Schmid, Rechtsanwältin, Notarin

Dr. Thomas Röthlisberger, Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

Fachveranstaltung Notariat / Bau- und Immobilienrecht

Druckerei BT Hochhaus, Baden, 20. März 2025

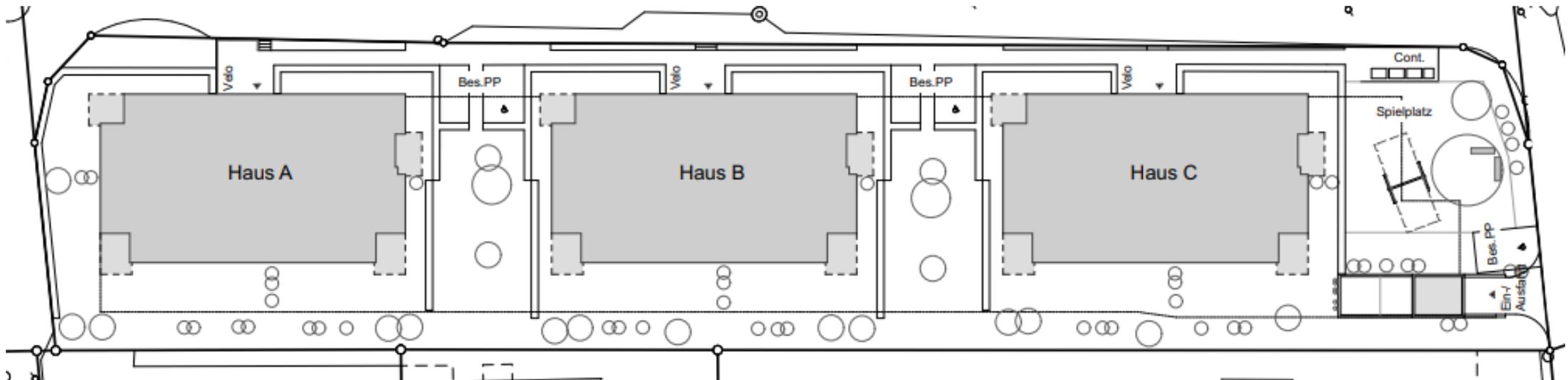


- 
- 1. Begründung von Stockwerkeigentum**
 - 2. Gewährleistung im Stockwerkeigentum**
 - 3. Fazit**

1. Begründung von Stockwerkeigentum

1.1 Begründungsakt

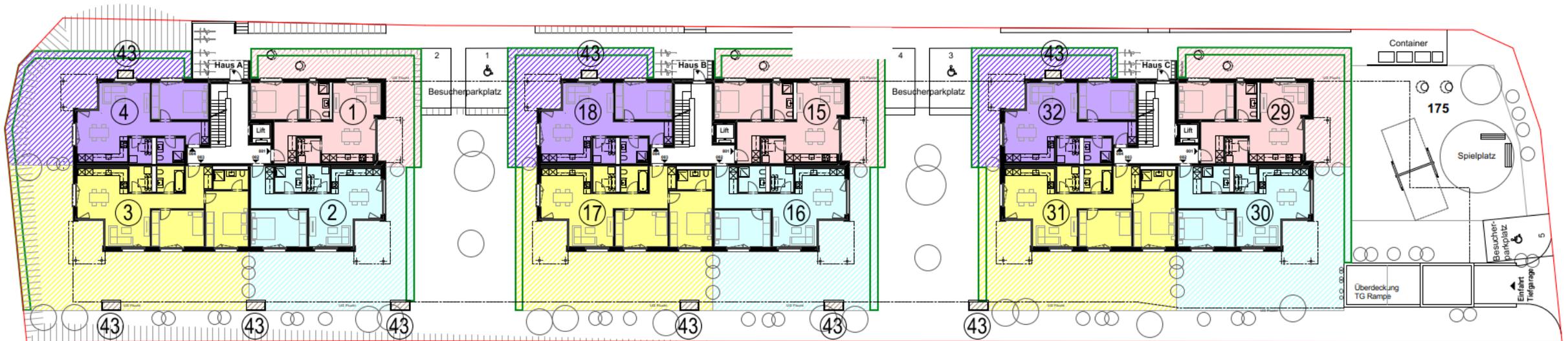
Ausgangslage:



- **Bestandteile der Begründung von Stockwerkeigentum (712d f. ZGB):**
 - Formulierung des klaren Willens, Stockwerkeigentum zu begründen (**Begründungsurkunde**)
 - Räumliche Ausscheidung jeder Stockwerkeinheit (**sog. Aufteilungsplan**)
 - Genaue Beschreibung der Stockwerkeinheit (z.B. **3-Zimmerwohnung, 1. OG mit Nebenraum**) und Angabe des Anteils jeder Stockwerkeinheit am Wert der gesamten Liegenschaft (**sog. Wertquote**)
 - **Stockwerkeigentümerreglement (Art. 712g Abs. 3 ZGB)** (fakultativ, aber Usanz)

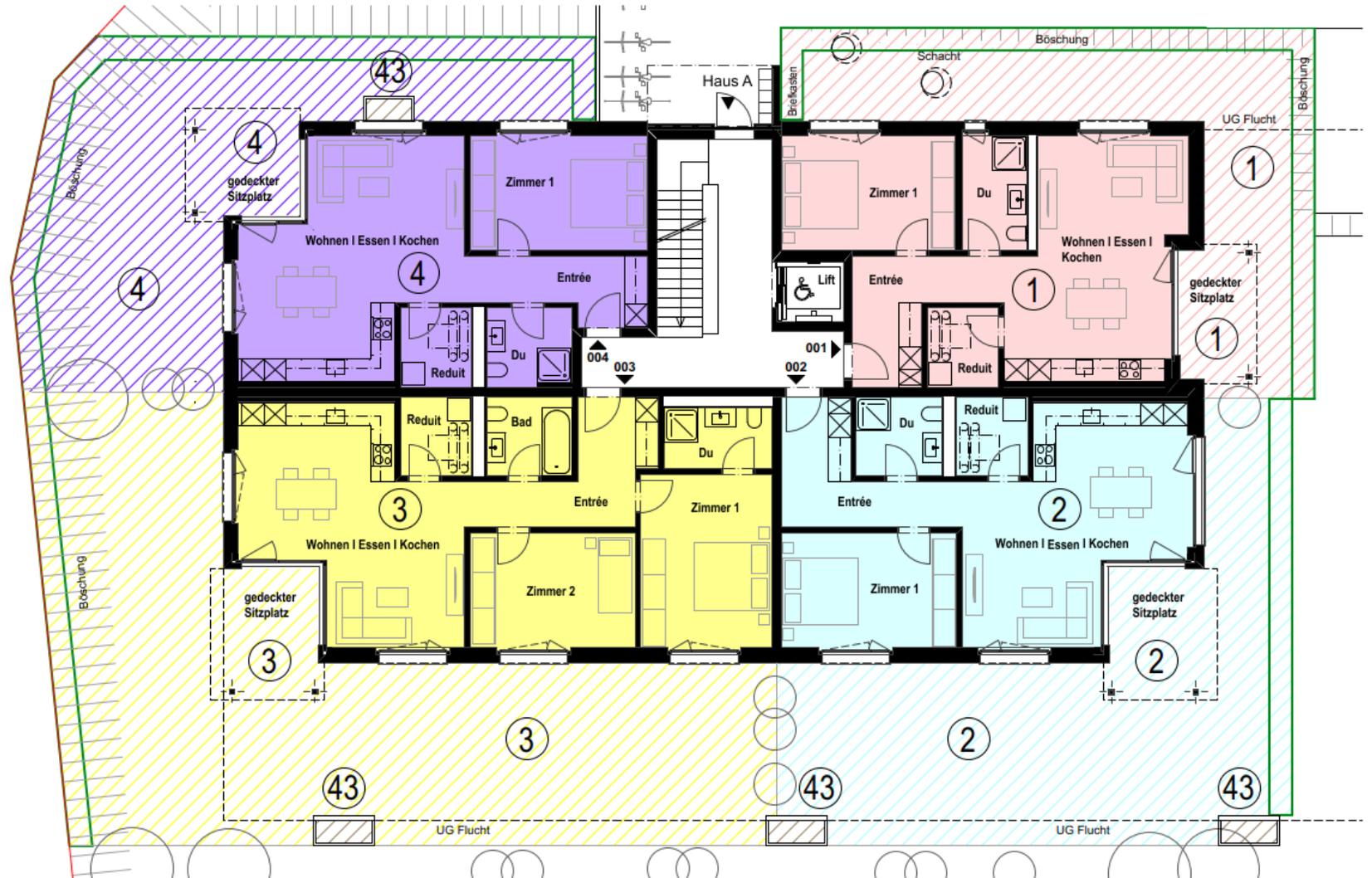
1.2 Aufteilungsplan - Sonderrechte, gemeinschaftliche Teile und Sondernutzungsrechte

Aufteilungsplan (Art. 712e ZGB, Art. 68 GBV):



1.2 Aufteilungsplan - Sonderrechte, gemeinschaftliche Teile und Sondernutzungsrechte

Aufteilungsplan: EG



1.2 Aufteilungsplan - Sonderrechte, gemeinschaftliche Teile und Sondernutzungsrechte

Aufteilungsplan: 1. UG



1.2 Aufteilungsplan - Sonderrechte, gemeinschaftliche Teile und Sondernutzungsrechte

Aufteilungsplan:

1. OG

Thematik Fenster



1.3 Bedeutung und Berechnung der Wertquote



- **Bedeutung der Wertquote (Art. 712e ZGB, Art. 23 und 97 GBV)**
 - Anteil, den ein einzelner Stockwerkeigentümer an der Gesamtheit der Liegenschaft hat
 - i.d.R. Anteil an den Gemeinschaftskosten
 - i.d.R. Beschlusskraft eines Stockwerkeigentümers an der Stockwerkeigentümerversammlung

1.3 Bedeutung und Berechnung der Wertquote



- **Berechnung der Wertquote**
 - Keine Vorgaben des Gesetzgebers
 - In der Regel in Hundertstel oder Tausendstel
 - Varianten, z.B.:
 - 1. Variante: Im Verhältnis der Verkaufspreise bei Begründung von Stockwerkeigentum (evtl. mit Abschlag für Attikawohnung und Tiefgarage)
 - 2. Variante: Nach Quadratmeter der Stockwerkeinheit (evtl. Balkone und Nebenräume nur mit 50 % berücksichtigen)
 - Weitere Faktoren, die berücksichtigt werden können: Aussicht, Lärm, Besonnung, Lage im Gebäude (Stockwerk), Raumaufteilung

1.4 Ausgestaltung des Stockwerkeigentümerreglements

- **Inhalt: Spielregeln für die Benutzung, Unterhalt, Verwaltung, Kostentragung und Beschlussfassungen**
- **Grosser Regelungsspielraum, z.B.**
 - **Sonderrecht:** «Airbnb» nicht gestattet
 - **Sondernutzungsrecht:** In den Gartenanteilen dürfen keine festen Installationen (wie gemauerte Cheminées, Pizzaöfen, Gartenhäuschen, etc.) vorgenommen werden.
 - **Bei mehreren Häusern kann unterschieden werden:**
 - Entscheide, Unterhalt und Kosten für gemeinschaftliche Teile des jeweiligen Hauses
 - Entscheide, Unterhalt und Kosten für gemeinschaftliche Teile, die alle Häuser betreffen

1.4 Ausgestaltung des Stockwerkeigentümerreglements

- **Wirkung:** Das Stockwerkeigentümerreglement ist zusammen mit den späteren Beschlüssen der Stockwerkeigentümergeinschaft für alle Rechtsnachfolger der Stockwerkeinheiten von Gesetzes wegen verbindlich (Art. 649a Abs. 1 ZGB).
- **Anmerkung im Grundbuch auf allen Stockwerkeinheiten (Art. 80 GBV)**

Anmerkungen

20.03.2025 025-2025/678/0

*Reglement der Stockwerkeigentümer-
Gemeinschaft ID.025-2025/4567*

1.5 Eintrag im Grundbuch



- Grundbucheintrag hat konstitutive Wirkung
- Anmerkung auf dem Stammgrundstück und auf allen Stockwerkeinheiten (Art. 69 GBV):

Anmerkungen

20.03.2025 025-2025/567/0

Begründung des StWE vor der Erstellung des Gebäudes ID.025-2025/3456

- Nach der Bauausführung kann die Anmerkung gelöscht werden.

2. Gewährleistung im Stockwerkeigentum

2.1 Einleitung



- **Gewährleistungsklauseln im Kaufvertrag bei Stockwerkeigentum ab Plan**
 - **Besonders wichtige Klauseln mit Wirkung bei und nach Übernahme Stockwerkeinheit**
 - **Notarinnen und Notare verwenden ähnliche Standardklauseln**
 - **Betreffen sowohl die Stockwerkeinheit als auch die gemeinschaftlichen Gebäudeteile**
 - **Anwendung in der Praxis regelmässig anspruchsvoll**

2.1 Einleitung

Gewährleistung gemäss SIA-Norm 118

1. Die Verkäuferschaft leistet der Käuferschaft für die fachgemässe, dem Baubeschrieb sowie den Plänen entsprechende Ausführung der Arbeiten eine Garantie von 2 Jahren gemäss den Bestimmungen der SIA Norm 118 (2013).
2. Vor Ablauf der 2-jährigen Garantiefrist nehmen die Parteien gemeinsam die Schlussprüfung vor. Über die Schlussprüfung wird ein Protokoll aufgenommen und von den Parteien unterzeichnet.
3. Die Verkäuferschaft sichert der Käuferschaft zu, dass mit sämtlichen am Bau beteiligten Handwerkern, Unternehmern und Lieferanten Gewährleistungen und Garantien entsprechend der SIA-Norm 118 (2013) rechtsgültig vereinbart worden sind bzw. werden. Entsprechend beträgt die Garantiefrist ab Fertigstellung der einzelnen Arbeitsgattungen für verdeckte Mängel, d.h. Mängel, die erst nach Ablauf der 2-jährigen Garantiefrist entdeckt werden, fünf Jahre.
4. Für verdeckte Mängel leistet die Verkäuferschaft keine Garantie. Die Verkäuferschaft tritt jedoch hiermit die ihr vertraglich zustehenden Garantie- und Gewährleistungsansprüche gegenüber den Unternehmern, Architekten, Ingenieuren und Handwerkern sowie den Material- und Apparatelieferanten usw. vollumfänglich an die Käuferschaft ab. Die Käuferschaft hat diese Mängel direkt bei den erwähnten Gewährleistungspflichtigen geltend zu machen. Die Käuferschaft wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass verdeckte Mängel sofort nach Entdeckung zu rügen sind.
5. Soweit diese Ansprüche nicht abtretbar sein sollten, ermächtigt die Verkäuferschaft die Käuferschaft (oder im Einzelfall auf Wunsch der Käuferschaft die Miteigentümergeinschaft) zur Ausübung der Mängelrechte. Die entsprechenden Rechte müssen eventuell im Namen der Verkäuferschaft bzw. der Garantieberechtigten durchgesetzt werden, wozu die Käuferschaft hiermit bevollmächtigt wird.
6. Für Apparate und Maschinen gilt die Garantiefrist der Gerätehersteller oder Lieferanten.
7. Für Haar- und Schwundrisse bis zu 1 mm, wie sie trotz fachgerechter Ausführung entstehen können, sowie für Kittfugen wird die Gewährleistung wegbedungen. In den Wohnräumen werden zwischen Plattenbelag und Sockel keine Kittfugen erstellt.
8. Die Käuferschaft wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, im ersten Monat seit Bezug (Einzug) wegen der bei einem Neubau unvermeidlichen Restfeuchtigkeit im Mauerwerk regelmässig ausgiebig zu lüften und während dieser Zeit noch keine Bilder aufzuhängen, damit diese keinen Schaden nehmen. Für Schäden, die infolge der Nichteinhaltung dieser Empfehlungen entstehen, wird jede Gewährleistung der Verkäuferschaft wegbedungen.
9. Jede weitere Gewährleistung der Verkäuferschaft wird im Übrigen ausdrücklich wegbedungen. Die Parteien bestätigen, dass sie durch die Urkundsperson über die Bedeutung dieser Klausel aufgeklärt worden sind.
10. Allfällige Inkonvenienzen, die der Käuferschaft im Zusammenhang mit Garantiarbeiten, der Übergabe und der Mängelerledigung entstehen, sind durch die Gewährleistungsansprüche nicht gedeckt und von der Käuferschaft entschädigungslos zu dulden.

2.2 Gewährleistung gemäss SIA-Norm 118

- Die Vertragsklausel:

«**Die Verkäuferschaft leistet der Käuferschaft für die fachgemässe, dem Baubeschrieb sowie den Plänen entsprechende Ausführung der Arbeiten eine Garantie von 2 Jahren gemäss den Bestimmungen der SIA Norm 118 (2013).**»

- Einräumung einer Garantie von 2 Jahren auf das neu erstellte Gebäude durch die Verkäuferschaft
- Objekt der Garantie bestimmt sich nach dem Baubeschrieb sowie den Plänen und den anerkannten Regeln der Baukunde
- Der Inhalt der Garantie richtet sich nach Art. 157 ff. SIA-Norm 118, Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten, des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins
- Anwendung der SIA-Norm 118 bei der Ausführung von Bauarbeiten in der Schweiz weit verbreitet
- Die Gewährleistungsklausel bezieht sich sowohl auf die Gebäudeteile im Sonderrecht eines jeden Stockwerkeigentümers als auch auf die gemeinschaftlichen Gebäudeteile

2.3 Prüfungen des Kaufobjekts

- Die Vertragsklausel:

«**Vor Ablauf der 2-jährigen Garantiefrist nehmen die Parteien gemeinsam die Schlussprüfung vor. Über die Schlussprüfung wird ein Protokoll aufgenommen und von den Parteien unterzeichnet.**»

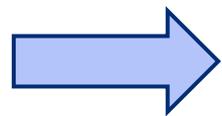
- Nicht erwähnt: Prüfung bei Abnahme des Kaufobjekts (wird nicht wegbedungen)
- Strenge Prüfbliedenheit nach Art. 163 SIA-Norm 118 bei Abnahme: Rüge der erkannten sowie der offensichtlichen Mängel (ob erkannt oder nicht) → ansonsten genehmigt
- Strenge Prüfbliedenheit bei Ablauf der 2-jährigen Garantiefrist (Art. 178 Abs. 2 SIA-Norm 118): Rüge der erkannten sowie der offensichtlichen Mängel (ob erkannt oder nicht) → ansonsten genehmigt
- Nicht streng: Zwischen der Abnahme und der 2-jährigen Schlussprüfung können Mängel jederzeit ohne Einhaltung einer bestimmten Frist gerügt werden (Art. 173 Abs. 1 SIA-Norm 118)
- Sicherstellen, dass auch gemeinschaftliche Gebäudeteile geprüft und Mängel gerügt werden

2.4 Gewährleistungsfrist von 5 Jahren

- Die Vertragsklausel:

«Die Verkäuferschaft sichert der Käuferschaft zu, dass mit sämtlichen am Bau beteiligten Handwerkern, Unternehmern und Lieferanten Gewährleistungen und Garantien entsprechend der SIA-Norm 118 (2013) rechtsgültig vereinbart worden sind bzw. werden. Entsprechend beträgt die Garantiefrist ab Fertigstellung der einzelnen Arbeitsgattungen für verdeckte Mängel, d.h. Mängel, die erst nach Ablauf der 2-jährigen Garantiefrist entdeckt werden, fünf Jahre.»

- **Achtung: 5-jährige Gewährleistungsfristen können unterschiedlich enden, weil an einzelne Arbeitsgattungen gebunden (Verkäuferschaft muss informieren und dokumentieren)**
- **Verjährungsunterbrechende Massnahmen durch Käufer vor Ablauf, wenn Mängel nicht behoben**



**Schlichtungsgesuch / Klage / Verjährungseinredeverzichtserklärung
des Unternehmers**

2.5 Abtretung der Gewährleistungsansprüche

- Die Vertragsklausel:

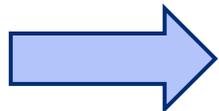
«Für verdeckte Mängel leistet die Verkäuferschaft keine Garantie. Die Verkäuferschaft tritt jedoch hiermit die ihr vertraglich zustehenden Garantie- und Gewährleistungsansprüche gegenüber den Unternehmern, Architekten, Ingenieuren und Handwerkern sowie den Material- und Apparatelieferanten usw. vollumfänglich an die Käuferschaft ab. Die Käuferschaft hat diese Mängel direkt bei den erwähnten Gewährleistungspflichtigen geltend zu machen. Die Käuferschaft wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass verdeckte Mängel sofort nach Entdeckung zu rügen sind.»

- Nach Ablauf der 2-jährigen Garantiefrist: Käufer müssen für neu entdeckte Mängel selbst gegen die Bauverantwortlichen vorgehen (Verkäuferschaft muss informieren und dokumentieren)
- Strenge Rügefrist: Sofort = innert 7 Tagen seit Entdeckung (OR-Revision sieht neu 60 Tage vor)
- Auch Mängel an gemeinschaftlichen Gebäudeteilen sofort nach Entdeckung rügen

2.6 Mängelrechte nach SIA-Norm 118

Art. 169 ff. SIA-Norm 118:

- **Zunächst nur Anspruch auf Nachbesserung innert angemessener Frist**
- **Wird Nachbesserung nicht erbracht:**
 - **Beharren auf Nachbesserung (allenfalls klageweise)**
 - **Ersatzvornahme auf Kosten der Verkäuferschaft bzw. Unternehmers (Anspruch auf Bevorschussung der Kosten)**
 - **Minderung Kaufpreis**
 - **Allenfalls Wandelung des Kaufvertrages**
- **Mängel in der Stockwerkeinheit (Sonderrecht): jeder Stockwerkeigentümer individuell**
- **Koordiniertes Vorgehen der Gemeinschaft bei Mängeln an gemeinschaftlichen Gebäudeteilen**



Beschluss STWEG

2.7 Wegbedingung der Gewährleistung



- Die Vertragsklausel:

«Jede weitere Gewährleistung der Verkäuferschaft wird im Übrigen ausdrücklich wegbedungen. Die Parteien bestätigen, dass sie durch die Urkundsperson über die Bedeutung dieser Klausel aufgeklärt worden sind.»

- **Achtung: Keine Gewährleistung für das übrige Grundstück**
- **Prüfung durch Kaufinteressent vor Kauf**
 - **Grundbucheintragungen, insbesondere Dienstbarkeiten**
 - **Mögliche Bodenbelastungen wie Altlasten**
 - **Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen**
- **Aber, soweit dadurch Kaufobjekt nicht vertragsgemäss erstellt werden kann: Gewährleistung wegen mangelhaftem Kaufobjekt**

3. Fazit

- **Aufteilung in Sonderrechte, gemeinschaftliche Teile und Sondernutzungsrechte ist präzise im Aufteilungsplan zu definieren**
- **Wertquote ist insbesondere wichtig für die Kostentragung und Beschlusskraft**
- **Stockwerkeigentümerreglement ist sorgfältig zu erstellen und hat von Gesetzes wegen Wirkung gegenüber jedem/jeder Stockwerkeigentümer/in**
- **Gewährleistung beim Kauf von Stockwerkeigentum ab Plan richtet sich regelmässig nach SIA-Norm 118**
- **Prüf- und Rügeobliegenheiten: Streng - Locker - Streng**
- **Verjährungsunterbrechende Massnahmen, wenn Mängel nicht vor Ablauf der 5-jährigen Gewährleistungsfrist behoben sind**
- **Koordination innerhalb STWEG bei Mängeln an gemeinschaftlichen Gebäudeteilen**



lic. iur. Antonia Stutz



M.A. HSG Fiona Gedon



MLaw Tanja Schmid



lic. iur. Simon Kohler



MLaw Dominik Greder



Dr. Thomas Röthlisberger

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

SAVE THE DATE:

Fachbereich Bau- und Immobilienrecht:

6. November 2025, Druckerei, BT-Hochhaus