

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 86 (2011)  
**Heft:** 12

## **Werbung**

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 02.04.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



zungsrechte wie der Gartensitzplatz usw. dem betroffenen Stockwerkeigentümer nicht ohne seine Zustimmung entzogen werden können.<sup>5</sup>

Das Stockwerkeigentum hat in manchen Fällen, wie dies vor allem im Ausland beobachtet werden kann, den Nachteil, dass die Stockwerkeigentümer sich nicht mehr über die Renovation der Liegenschaft einigen können. Künftig kann ein Stockwerkeigentümer auf Aufhebung der Gemeinschaft klagen, wenn das Gebäude seit mehr als fünfzig Jahren im Stockwerkeigentum aufgeteilt ist und wegen des schlechten baulichen Zustandes nicht mehr bestimmungsgemäss genutzt werden kann. Die Praxis wird zeigen müssen, ob diese Möglichkeit tatsächlich genutzt wird oder ob sie vielmehr zu Gerichtsverfahren führen wird.

#### Bauhandwerkerpfandrecht

Bekanntlich können Handwerker und Unternehmen zur Sicherung ihrer Rechnungen ein Grundpfandrecht auf dem Grundstück errichten lassen, für das sie Arbeit und Material verwendet haben. Diese Haftung gilt selbst dann für offene Forderungen, wenn die Schuld nicht gegenüber dem Grundeigentümer, sondern gegenüber einer Drittperson besteht, wie beispielsweise einem Generalunternehmer. Unerheblich ist dabei, ob der Generalunternehmer vom Grundeigentümer bereits bezahlt worden ist. Dieses sogenannte Doppelzahlungsrisiko wurde durch die Neuformulierung zusätzlich vergrössert. Neu gilt der Pfandrechtsschutz auch für Abbrucharbeiten, den Gerüstbau und die Baugrubensicherung und dergleichen.<sup>6</sup>

Abschied nehmen muss man von der bisherigen Dreimonatsfrist zur Anmeldung des Bauhandwerkerpfandrechtes, da der Handwerker neu sogar vier Monate seit der Vollendung der Arbeiten dafür Zeit hat. Der Anspruch auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechtes besteht sodann nach der gesetzlichen Regelung auch für Arbeiten, die von einem Dritten, zum Beispiel einem Mieter, veranlasst wurden, sofern der Grundeigentümer zuvor seine Zustimmung zur Ausführung dieser Arbeiten erteilt hat.<sup>7</sup> Bei Mietereinbauten und entsprechenden Anfragen ist diesem Punkt bei der Bewilligung durch die Vermieterin sicherlich Beachtung zu schenken.

#### Revisionsbestimmungen

Beinahe klammheimlich und wenig beachtet hat das Parlament im Zusammenhang mit der Revision des Aktien-, des Rechnungslegungs- und des Revisionsrechtes die letzteren Bestimmungen insofern abgeändert, als dass die Schwellenwerte von Art. 727 Abs. 1 Ziff. 2 OR, die die eingeschränkte von der ordentlichen Revision abgrenzen, erhöht wurden. Die bisher bestehenden Schwellenwerte von zehn Millionen Franken Bilanzsumme, zwanzig Millionen Franken Umsatzerlös und fünfzig Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt wurden auf zwanzig Millionen Franken Bilanzsumme, vierzig Millionen Franken Umsatzerlös und 250 Vollzeitstellen erhöht. Eine ordentliche Prüfung der Jahresrechnung ist wie bis anhin durchzuführen, wenn zwei der drei Schwellenwerte in zwei aufeinanderfolgenden Geschäftsjahren überschritten werden.

## In Kürze

### Der Lebenspartner als Untermieter

In einem Entscheid vom Frühjahr 2010 hat das Bundesgericht festgehalten, dass das Überlassen der Wohnung an Angehörige keinen Verstoss gegen das Gebot des sorgfältigen Gebrauchs der Mietsache darstellt. Das Bundesgericht ist dabei der Auffassung, dass ein Mieter die Wohnung unentgeltlich nahen Verwandten oder Freunden überlassen darf, sofern im Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wurde, weil es zum normalen Gebrauch einer Wohnung gehöre, dass darin auch Familienmitglieder des Mieters oder ihm nahestehende Personen wohnen dürfen. Entsprechend gehört auch der Zuzug eines Lebenspartners beziehungsweise einer Lebenspartnerin dazu.

Der Fall betraf eine Wohnung im Kanton Genf. Der Mieter wohnte während der Woche im Kanton Waadt und hatte die Wohnung seinem Bruder und einem Freund unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Im Mietvertrag wurden die Gebrauchsmodalitäten wie der Benutzerkreis nicht weiter geregelt. Entsprechend war der Mieter gemäss bundesgerichtlicher Auffassung und mangels gegenteiliger Vereinbarung befugt, auch Familienmitglieder und nahestehende Personen zu beherbergen (vergleiche BGE 136 III 186 beziehungsweise BGE 4A\_47/2010 vom 6. April 2010).

- 1 Vergleiche neu Art. 684 Abs. 2 ZGB
- 2 Vergleiche neu Art. 679a ZGB
- 3 Vergleiche neu Art. 647 Abs. 1 und 1bis ZGB
- 4 Vergleiche neu Art. 712e Abs. 1 ZGB
- 5 Vergleiche neu Art. 712g Abs. 4 ZGB
- 6 Vergleiche neu Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB
- 7 Vergleiche Art. 837 Abs. 2 ZGB

Anzeige

**Brennt nicht.**  
Steinwolle. Brandschutz von Natur aus.

**FLUMROC**

www.flumroc.ch