bauen + rechten : Ersitzung

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **98 (2011)**

Heft 7-8: **Gent = Gand = Ghent**

PDF erstellt am: **04.06.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

• Städte im Aufwind

Eine weitere Stütze der Tourismusbranche bilden die städtischen Regionen. Diese gewinnen zunehmend an Bedeutung und zeigen damit eine gegenläufige Tendenz zur eingangs erwähnten «komplementären» Schweiz. Die Grossstädte konnten seit 2005 bei den Logiernächten um mehr als 20 Prozent zulegen. Allen voran Basel und Luzern, aber auch Lausanne und Zürich weisen zweistellige Wachstumsraten bei den Übernachtungen auf. Die Schweizer Städte konnten sich damit aus touristischer Sicht von allen Regionen am besten von der Konjunkturkrise erholen. Gründe dafür sind die gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung, welche den internationalen Geschäftstourismus bedienen. Schliesslich ist auch das touristische Angebot der Städte im internationalen Vergleich konkurrenzfähig: Auch das Mittelland weist landschaftliche Qualitäten auf, urbane Entwicklungsgebiete bilden neue Attraktoren und die Berge im Hintergrund runden das neue Bild der urban-alpinen Schweiz ab.

David Belart, Marcel Scherrer, Wüest & Partner
www.wuestundpartner.com

Quellen: Betriebszählung BFS; Beherbergungsstatistik BFS; Schweizer Tourismusstatistik BFS; Credit Suisse Branchenhandbuch 2011; Immo-Monitoring Wüest & Partner AG

§ Ersitzung

Die Ersitzung als rechtliches Instrument scheint, oft auch über den Begriff des Gewohnheitsrechts, tief im allgemeinen Bewusstsein verankert zu sein. Allerdings trifft man nicht selten auf vereinfachte Vorstellungen: Man brauche nur lange genug ohne Widerspruch über des Nachbarn Grundstück zu gehen oder zu fahren, dann habe man ein Wegrecht ersessen, das einem niemand mehr entziehen könne. Dem ist nicht einfach so.

Bewegliche Sachen

Die Ersitzung ist ein Institut im Sachenrecht, betrifft den Besitz und das Eigentum an beweglichen Sachen oder Immobilien. So kann ein Antiquar, der eine gestohlene Sache erwirbt, das Eigentum daran ersitzen, wenn er sie gutgläubig, also trotz Sorgfalt und – teilweise gesetzlich vorgeschriebener – Skepsis ohne Wissen um den rechtswidrigen Vorbesitz erworben und wenn er sie unangefochten fünf Jahre lang in seinem Besitz gehabt hat. Für Kulturgüter gilt ein besonderer Schutz, indem eine Ersitzung erst nach 30 Jahren eintritt oder (für staatliche oder staatlich registrierte Kulturgüter) allenfalls sogar ausgeschlossen bleibt.

Grundeigentum

Während bei beweglichen Sachen der Besitz als (widerlegbarer) Beleg des Eigentums gilt, leistet dies für Immobilien das Grundbuch. Dieses ist ausschlaggebend dafür, dass die Ersitzung von Grundeigentum Ausnahme bleibt: Eine so genannte ordentliche Ersitzung erfolgt (nach 10-jährigem Besitz in gutem Glauben) nur für diejenigen, die bereits als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind, das Eigentum im Rechtssinn aber wegen eines Mangels im Erwerbsprozess (z. B. eines ungültigen Kaufvertrages) nicht erworben hatten; eine ausserordentliche Ersitzung führt nach 30-jährigem Besitz und weiteren Voraussetzungen dann zu Grundeigentum, wenn ein Grundstück gar nicht ins Grundbuch aufgenommen worden war oder kein Eigentümer im Grundbuch eingetragen war. Ausgeschlossen ist es aber, dass jemand, der nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, durch Ersitzung das Eigentum an einem Grundstück erwirbt, für das das Grundbuch jemand anderen als Eigentümer ausweist.

Dienstbarkeiten

Analog verhält es sich mit der anfangs angesprochenen Ersitzung eines Wegrechts: Auch durch ständiges Befahren eines Grundstückes entsteht keine Wegrechtsdienstbarkeit, sofern dieses Grundstück im Grundbuch nicht mit einem solchen Wegrecht belastet ist. Indessen verwirklicht sich nach 10-jährigem, ununterbrochenem gutgläubigem Begehen und Befahren eine Ersitzung in dem Fall, da ein Wegrecht (fälschlich) im Grundbuch eingetragen war, obwohl es tatsächlich nie als Dienstbarkeit begründet war, oder (nach 30-jähriger Ausübung) in dem Fall, da das Grundstück nicht ins Grundbuch aufgenommen worden war oder keinen im Grundbuch eingetragenen Eigentümer hatte.

Baubewilligung «ersitzen»

Während also mit der Einführung des eidgenössischen Grundbuches die Ersitzung im Grundeigentums- und Dienstbarkeitsrecht an Bedeutung verloren hat, begegnet man ihr seit längerem wiederholt im Baupolizeirecht (also ausserhalb des Sachenrechts): Hier ist hin und wieder von der Ersitzung einer nie erteilten Baubewilligung die Rede. Dabei handelt es sich jedoch nicht um eine Ersitzung im vorstehend umschriebenen Sinn, weshalb der Begriff in diesem Zusammenhang vom Bundesgericht auch regelmässig in Anführungszeichen gesetzt wird. Während nämlich die Ersitzung eines Grundstücks dem Besitzer das uneingeschränkte Eigentum daran verschafft, wird die durch «Ersitzung» gerettete Baute nicht vollumfänglich rechtmässig: Der Eigentümer wird immerhin zwar, aber doch nur davon befreit, die unbewilligte Baute abbrechen zu müssen.

Aus rechtspragmatischen Gründen haben die Gerichte für solche Fälle auf das Institut der Ersitzung zurückgegriffen und entschieden, es könne – wenn nicht das kantonale Recht sogar eine kürzere Frist vorsieht – jedenfalls nach 30-jährigem «Besitz» einer nicht bewilligten Baute die Behebung des rechtswidrigen Zustandes nicht mehr verlangt werden, und zwar (im Unterschied zur ordentlichen Ersitzung von Eigentum) selbst dann nicht, wenn der Eigentümer von der Rechtswidrigkeit wusste. Indessen darf der Eigentümer mit der auf diese Weise unbehelligt bleibenden Baute nicht verfahren wie mit einer baubewilligten: Sie darf – würde sie beispielsweise wegen eines Sturms wie «Lothar» durch einen Baum zerstört – nicht erneuert und sie darf auch nicht ersetzt oder erweitert werden. Ein Abbruch ist zudem immer dann zwingend, wenn aus Gründen der Sicherheit von einer Beseitigung nicht abgesehen werden darf.

Im Baupolizeirecht ist im Unterschied zum Sachenrecht auch eine Verkürzung der 30-jährigen Frist möglich; die Frist ist ja nicht gesetzlich bestimmt, sondern von der Gerichtspraxis aus dem Sachenrecht übernommen worden. Beispielsweise kann jemand, der seinem Nachbarn kein Näherbaurecht erteilt hat, sich aber gegen einen Näherbau länger als 10 Jahre nicht zur Wehr setzt, keine Beseitigung mehr verlangen (wobei hier die kantonal allenfalls unterschiedliche Gesetzgebung und Praxis zu beachten ist). Eine Verkürzung tritt auch dann ein, wenn die Baubehörde vom rechtswidrigen Zustand weiss, dagegen aber über mehrere Jahre nicht einschreitet, oder wenn sie die Beseitigung angeordnet, diese Anordnung aber während 10 Jahren nicht durchgesetzt hat (die Zehnjahresfrist wird hier analog dem Abgaben- und dem Obligationenrecht angewendet).

Die «Ersitzungs»-Frist beginnt übrigens immer neu zu laufen, wenn der Eigentümer am nicht bewilligten Bau weiter werkelt. So gab es jüngst einen Fall im Kanton Bern mit einer Baute ausserhalb der Bauzone, die sich über den Lauf von mehr als 40 Jahren von einer Holzbaracke zu einem Wochenendhaus entwickelte, für das die Behörde sogar einmal einen Kanalisationsanschluss verfügte, das aber auch danach weiter ausgebaut worden war: Für dieses Haus wurde nach 40 Jahren zu Recht der vollständige Abbruch verfügt.

Dominik Bachmann