

WERKVERTRAGLICHE NACHBESSERUNGS ODER DOCH OHNEHIN-KOSTEN? WER HAT FÜR WAS AUFZUKOMMEN?

Das Bauhandwerkerpfandrecht stellt für einen Unternehmer ein einflussreiches Druckmittel gegen den Grundeigentümer dar, wenn der Bauherr den Werklohn für Arbeiten auf einem Baugrundstück nicht bezahlt. Es kann gleichzeitig die Kreditwürdigkeit des Grundeigentümers erheblich beeinträchtigen und die Verfügung über das Grundstück erschweren. Das Gesetz gewährt dem Grundeigentümer die Möglichkeit, sich gegen ein Bauhandwerkerpfandrecht zu wehren, namentlich in dem er eine hinreichende Sicherheit leistet (Art. 839 Abs. 3 ZGB).

AUSSERORDENTLICHE KÜNDIGUNG INFOLGE UNTERVERMIETUNG ÜBER AIRBNB UND BOOKING.COM

Am 7. Februar 2024 urteilte das Mietgericht Zürich (MJ230070-L), dass die gewerbliche Untervermietung ohne Zustimmung der Vermieterin eine Vertragsverletzung darstellt, welche die Vermieterin nach einer Abmahnung berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen

SICHERHEITSLAISTUNG ZUR ABLÖSUNG EINES BAUHANDWERKERPFANDRECHTS

Das Bauhandwerkerpfandrecht stellt für einen Unternehmer ein einflussreiches Druckmittel gegen den Grundeigentümer dar, wenn der Bauherr den Werklohn für Arbeiten auf einem Baugrundstück nicht bezahlt. Es kann gleichzeitig die Kreditwürdigkeit des Grundeigentümers erheblich beeinträchtigen und die Verfügung über das Grundstück erschweren. Das Gesetz gewährt dem Grundeigentümer die Möglichkeit, sich gegen ein Bauhandwerkerpfandrecht zu wehren, namentlich in dem er eine hinreichende Sicherheit leistet (Art. 839 Abs. 3 ZGB).

MIETRECHTLICHE STOLPERSTEINE BEI UMBAU UND SANIERUNG

Eigentümer von Mietliegenschaften wollen von Zeit zu Zeit eine Liegenschaft umbauen oder müssen diese (total-)sanieren und stehen vor der Frage, wie sie hinsichtlich der bestehenden Mietverhältnisse vorgehen. Sollen die Arbeiten etappenweise vorgenommen werden, so dass die Mieter oder zumindest ein Teil davon in der Liegenschaft bleiben kann oder wäre doch eine Leerkündigung besser, sodass uneingeschränkt gebaut werden kann? Die Entscheidung kann von individuellen Tatsachen abhängen. Welche Probleme sich bei der einen oder anderen Variante stellen können und was beachtet werden sollte, wird in diesem Newsletter unter Berücksichtigung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung erläutert.

KOMMUNALER MEHRWERTAUSGLEICH BEI AUF- UND UMZONUNGEN – ZÜRCHER REGIERUNGSRAT HÄLT AN UMSETZUNGSFRIST FEST

Bei der Erfüllung von Bundesaufgaben sieht das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) einen verstärkten Schutz für Ortsbilder von nationaler Bedeutung vor. Für Bauherren und Projektentwickler stellt sich zuweilen die Frage, ob neben kantonalrechtlichen Natur- und Heimatschutzvorschriften auch das ISOS auf ihr Bauvorhaben Anwendung findet. Gemäss aktueller (aber umstrittener) bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist bei in ISOS-Gebieten geplanten Bauvorhaben, welche teilweise unter dem mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen sollen, Vorsicht geboten, da eine direkte Anwendbarkeit des ISOS bejaht wird.

BERÜCKSICHTIGUNG DES BUNDESINVENTARS DER SCHÜTZENSWERTEN ORTSBILDER DER SCHWEIZ (ISOS) IM BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Bei der Erfüllung von Bundesaufgaben sieht das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) einen verstärkten Schutz für Ortsbilder von nationaler Bedeutung vor. Für Bauherren und Projektentwickler stellt sich zuweilen die Frage, ob neben kantonalrechtlichen Natur- und Heimatschutzvorschriften auch das ISOS auf ihr Bauvorhaben Anwendung findet. Gemäss aktueller (aber umstrittener) bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist bei in ISOS-Gebieten geplanten Bauvorhaben, welche teilweise unter dem mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen sollen, Vorsicht geboten, da eine direkte Anwendbarkeit des ISOS bejaht wird.

STOCKWERKEIGENTUM – WIE WEIT GEHT DAS GESTALTUNGSRECHT AUF DEM EIGENEN BALKON?

Im Gegensatz zu Eigentümern von Einfamilienhäusern besitzen Stockwerkeigentümer lediglich das Recht, die ihnen zu Sonderrecht ausgeschiedenen Teile (bspw. Wohnung, Keller) ausschliesslich zu gebrauchen und nach eigenem Belieben zu verändern. Voraussetzung für die Ausscheidung zu Sonderrecht ist, dass der Teil der Liegenschaft abgeschlossen ist, d.h. Boden, Decke, Wände und ein eigener Zugang bestehen.

IST BAUEN AN STARK BEFAHRENE STRASSEN ÜBERHAUPT NOCH MÖGLICH?

Das Bundesgericht hat bei einem Ende Jahr 2021 gefällten Urteil die strenge Rechtsprechung betreffend Lärmschutz bestätigt- viele Planer und Baubehörden fragen sich nun, was überhaupt an stark befahrenen Strassen noch an Wohnbauten möglich ist.

PREISGARANTIE BEI ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN AUSSCHREIBUNGEN – DIE AKTUELLE SITUATION ERFORDERT EIN UMDENKEN

Der Krieg in der Ukraine und die damit verbundenen Unsicherheiten zeitigt massive Auswirkungen auf Teile der Wirtschaft – insbesondere auch auf Preise für Rohstoffe, Produktions- und Herstellungskosten von diversen Materialien aber auch auf Lieferketten. Dies nachdem bereits die Corona-Pandemie den Welthandel in den vergangenen Monaten stark eingeschränkt und die Verfügbarkeit gewisser Produkte und Rohstoffe eingeschränkt hat.

AUSWIRKUNGEN VON CORONA-MASSNAHMEN AUF DIE MIETZINSE VON GESCHÄFTSMIETERN – neuer Entscheid des Zivilgerichts des Kantons Basel-Stadt vom 28. Januar 2022

Die Ungewissheit für Geschäftsmieter und -vermieter, inwiefern sich die behördlich verordneten Massnahmen, namentlich die Betriebsschliessungen während der Lockdowns, auf die Mietzinszahlungspflicht des Mieters auswirken, hält an.