

## 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

---

## SICHERHEITSLEISTUNG 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 andere Variante stellen können und was beachtet werden sollte, wird in diesem Newsletter unter Berücksichtigung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung erläutert.

---

## 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.

---

## 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.

---

## AUSWIRKUNGEN VON CORONA-MASSNAHMEN AUF DIE MIETZINSE VON GESCHÄFTSMIETERN – ENTSCHEID DES MIETGERICHTS ZÜRICH VOM 02.08.2021

MLaw Kim Attenhofer, Rechtsanwältin Seit mehr als einem Jahr fragen sich Geschäftsmieter und -vermieter, inwiefern sich die behördlich verordneten Massnahmen, namentlich die Betriebsschliessungen während der Lockdowns, auf die Mietzinszahlungspflicht des Mieters auswirken. In der Politik ist eine Debatte darüber ausgebrochen und viele Juristen haben sich mit der Frage auseinandergesetzt (vgl. mein Newsletter vom 20. März 2020).

---

## DIE WICHTIGSTEN (RECHTS-)FRAGEN RUND UM DEN EIGENHEIMKAUF

MLaw Kim Attenhofer und lic. iur. Christoph Schärli zum Thema «Die wichtigsten (Rechts-)Fragen rund um den Eigenheimkauf».

---

## RÜCKGABE MIETOBJEKT – STRENGE ANFORDERUNGEN AN DIE PRÜF- UND RÜGEPFLICHT DER VERMIETER

MLaw Kim Attenhofer, Rechtsanwältin Bei der Rückgabe eines Mietobjektes muss der Vermieter den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort melden. So simpel die Gesetzesbestimmung von Art.

267a Abs. 1 OR tönt, mit so vielen Tücken kann sie in der praktischen Umsetzung behaftet sein.

---

## LADESTATION FÜR ELEKTROFAHRZEUGE IN DER MIETWOHNUNG?

M<sup>Law</sup> Kim Attenhofer, Rechtsanwältin Das Interesse an Elektromobilität und die Nachfrage für Elektroautos bzw. das Bedürfnis nach entsprechenden Ladestationen haben in den vergangenen Jahren zugenommen und dieser Trend wird sich halten