

Generalversammlung 2011
des Aargauischen Juristenvereins

Streiflichter auf aktuelle Änderungen im Vollstreckungs- und Sachenrecht

Inhaltsübersicht

I. Vollstreckungsrecht (1.1.2011)

II. Sachenrecht (1.1.2012)

I. Vollstreckungsrecht

- Die vollstreckbare öffentliche Urkunde

1. Begriff der vollstreckbaren öffentlichen Urkunde

- Privat-autonom geschaffener Vollstreckungstitel.
- Vollstreckung einer Leistungspflicht „aus sich selbst“ ohne vorgängigen Prozess.

2. Gegenstand und Inhalt der vollstreckbaren Urkunde (I)

- Leistungen aller Art:
 - Geldforderungen
 - z.B. Verzinsung und Rückzahlung eines Darlehens
 - Sachleistungen
 - z.B. Lieferung einer beweglichen Sache
 - Abgabe einer Willenserklärung
 - z.B. Grundbuchanmeldung zur Übertragung von Grundeigentum

2. Gegenstand und Inhalt der vollstreckbaren Urkunde (II)

- Ausnahmen:
 - Nicht vollstreckbar sind gemäss Art. 348 ZPO Urkunden über Leistungen basierend auf:
 - Gleichstellungsgesetz
 - Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen sowie landwirtschaftliche Pacht
 - Mitwirkungsgesetz
 - Arbeitsverhältnis- und Arbeitsvermittlungsgesetz
 - Konsumentenverträge
 - Faktisch nicht vollstreckbare Pflichten, z.B. Beistands- und Treuepflicht unter Ehegatten

2. Gegenstand und Inhalt der vollstreckbaren Urkunde (III)

- Keiner Vollstreckung bedürfen:
 - Feststellungserklärungen, wie
 - „Wir, A und B erklären, dass der PW Audi A3 Stamm-Nr. 1234 im Eigentum von B steht.“
 - Gestaltungserklärungen, wie
 - „Ich, A, kündige das Arbeitsverhältnis mit B fristgemäss auf den 31.12.2011.“

2.1 Ausdrückliche Anerkennung der direkten Vollstreckung durch die verpflichtete Partei

- Unterwerfungserklärung = einseitige Willenserklärung prozessrechtlicher Art.
- Gläubiger muss „Annahme“ nicht erklären.
- Die Unterwerfung hat keinen vertraglichen Charakter.
- Die Unterwerfung wirkt nicht gegenüber den Rechtsnachfolgern (neuer Schuldner / neuer Gläubiger).
- Art. 347 lit. a ZPO

2.2 Erwähnung des Rechtsgrundes der geschuldeten Leistung

- Verpflichtungsgrund wie Kauf, Darlehen, etc., ist anzugeben.
- Abstraktes Schuldversprechen im Sinn von Art. 17 OR genügt nicht.
- Verpflichtungsgeschäft muss
 - grundsätzlich nicht in der öffentlichen Urkunde begründet werden (Verweis auf extern zulässig);
 - ausnahmsweise doch, wenn gesetzlich vorgeschrieben (z.B. Grundstückskauf). Auch dann: Separate öffentliche Urkunden möglich.
- Art. 347 lit. b ZPO

2.3 Genügend bestimmte Leistung

- Geldleistungen:
 - Ziffernmässig festgestellt oder zweifelsfrei berechenbar.
 - Bestand und Höhe der Forderung:
 - Befristung und
 - Suspensivbedingung sind zulässig, soweit eindeutig.

- Realleistungen:
 - Exakte Bezeichnung
 - der zu liefernden Sache,
 - der Handlungen / Unterlassungen – allenfalls mit präziser Zeit und Ortsangabe

- Art. 347 lit. c Ziff. 1 ZPO

2.4 Von der schuldpflichtigen Partei anerkannte geschuldete Leistung

- Schuldanerkennung durch Verpflichteten in Urkunde
- Schuldanerkennung = materielles Zivilrecht:
 - Nicht an aktuellen Gläubiger gebunden
 - Leistung ist abtretbar (z.B. Darlehen).
- Art. 347 lit. c Ziff. 1 ZPO

2.5 Fälligkeit der geschuldeten Leistung

- Bei Errichtung der vollstreckbaren öffentlichen Urkunde muss geschuldete Leistung noch nicht fällig sein.
- Fälligkeit vgl. Art. 75 OR:
- Fälligkeit = urkundenunabhängige Vollstreckungsvoraussetzung.
- Vollstreckung möglich, wenn
 - Geldleistung: Schuld fällig spätestens im Zeitpunkt der Zustellung des Zahlungsbefehls.
 - Realleistungen: Schuld im Zeitpunkt der Zustellung der Urkunde an die verpflichtete Partei im Sinne von Art. 350 Abs. 1 ZPO fällig.
- Art. 347 lit. c Ziff. 3 ZPO

3. Verurkundung eines Mediationsvergleichs

- siehe schriftlichen Referatstext.

4. Errichtung der öffentlichen Urkunde

- siehe schriftlichen Referatstext.

5. Beispiele (I)

□ Beispiel für Geldforderung (Darlehen):

(Notarielle Einleitungsformel mit Nennung des sich Verpflichtenden)

„Ich anerkenne, Graf Ulrich von Lenzburg, Schloss, 5600 Lenzburg, aus Darlehen vom 16. Juni 2011 den Betrag von CHF 100'000.- (Schweizer Franken hunderttausend) zu schulden.

Das Darlehen ist jederzeit auf sechs Monate kündbar.

Für den Betrag von CHF 100'000.- (Schweizer Franken hunderttausend) anerkenne ich die direkte Vollstreckung gemäss Art. 347 ff. der Schweizerischen Zivilprozessordnung.“

(Öffentliche Beurkundung)

5. Beispiele (II)

□ Beispiel für Sachleistung:

(Notarielle Einleitungsformel mit Nennung des sich Verpflichtenden)

„Ich anerkenne, Graf Ulrich von Lenzburg, Schloss, 5600 Lenzburg, aus Kaufvertrag vom 16. Juni 2011 die Eigentumsverschaffung am Bild "Frau am Tisch", von Kurt Hediger, unten links signiert „K.Hediger“ und datiert „(19)57“, rückseitig datiert „1957/58“, Öl auf Leinwand, 80,5 x 65 cm, zu schulden.

Übergabetermin: 30. August 2011, 13.30 Uhr, Übergabeort: Hotel Krone, Lenzburg.

Bezüglich Eigentumsverschaffung und Übergabe des Gemäldes anerkenne ich die direkte Vollstreckung gemäss Art. 347 ff. ZPO.“

(Öffentliche Beurkundung)

6. Vollstreckung (Geldleistung)

- Vollstreckbare Urkunde über eine Geldleistung = definitiver Rechtsöffnungstitel nach Art. 80 f. SchKG (Art. 349 ZPO).
- aber: Keine Beschränkung der Einwendungen auf Tilgung, Stundung, Verjährung.
- sondern: Alle sofort beweisbaren formellen und materiellen Einwendungen sind zulässig (Art. 81 Abs. 2 SchKG)
- Rö-Richter prüft Voraussetzungen v.A.w.

7. Vollstreckung (andere Leistung / Realleistung) (I)

- Notifikation durch Urkundsperson (Art. 350 Abs. 1 ZPO):
 - „Ist eine Urkunde über eine andere Leistung zu vollstrecken, so stellt die Urkundsperson der verpflichteten Partei auf Antrag der berechtigten Partei eine beglaubigte Kopie der Urkunde zu und setzt ihr für die Erfüllung eine Frist von 20 Tagen. Die berechnete Partei erhält eine Kopie der Zustellung.“

7. Vollstreckung (andere Leistung / Realleistung) (II)

- Gesuch an Vollstreckungsgericht (Art. 350 Abs. 2 ZPO)
 - „² Nach unbenütztem Ablauf der Erfüllungsfrist kann die berechtigte Partei beim Vollstreckungsgericht ein Vollstreckungsgesuch stellen.“

7. Vollstreckung (andere Leistung / Realleistung) (III)

- Gesuch:
 - Voraussetzungen der Vollstreckbarkeit darlegen
 - erforderlichen Urkunden beilegen (vollstreckbare öff. Urkunde, Zustellnachweis Notar etc.)

- Örtliche Zuständigkeit:
 - Zwingend zuständig ist Gericht:
 - am Wohnsitz oder Sitz der unterlegenen Partei (Schuldner)
 - am Ort, wo die Massnahmen zu treffen sind
 - (am Ort, wo der zu vollstreckende Entscheid gefällt worden ist)

7. Vollstreckung (andere Leistung / Realleistung) (IV)

- Summarisches Verfahren.

- Das Vollstreckungsgericht
 - prüft die Vollstreckbarkeit von Amtes wegen,
 - holt eine Stellungnahme des Schuldners ein (Art. 341 Abs. 2 ZPO).

- Sämtliche sofort beweisbaren formellen und materiellen Einwendungen möglich.

7. Vollstreckung (andere Leistung / Realleistung) (V)

- (Gegen-) Massnahmen
 - Schuldner: Feststellungsklage im ordentlichen Verfahren.
 - Z.B. Anspruch besteht nicht oder nicht mehr / ist gestundet.
 - Aufpassen: Aufschiebung der Vollstreckung bedarf Erlass einer vorsorglichen Massnahme.
 - Gläubiger: Leistungsklage im ordentlichen Verfahren.

II. Sachenrecht – Neuerungen 1.1.2012

Änderungen unter anderem:

- Miteigentum
- Gegenstand des Grundeigentums
- Richterliche Massnahmen
- Verantwortlichkeit des Grundeigentümers
- Nachbarrecht
- Durchleitungen
- Stockwerkeigentum
- Errichtung von Dienstbarkeiten
- Bauhandwerkerpfandrecht
- Schuldbrief
- Anmerkung öffentlich-rechtlicher Beschränkungen

Inhaltsübersicht Sachenrecht

- 1. Richterliche Massnahmen**
- 2. Bauhandwerkerpfandrecht**
- 3. Register-Schuldbrief**

1. Richterliche Massnahmen

1.1 Richterliche Massnahmen - Begriff

- Gemeint sind richterliche Massnahmen im Zusammenhang mit Grundstücken, bei denen die Verfügungsberechtigten nicht auffindbar sind bzw. bei juristischen Personen nicht verfügungsfähig sind.

1.2 Richterliche Massnahmen bei unauffindbarem Eigentümer

Wenn:

- Identifikation des im Grundbuch eingetragenen Eigentümers (oder seiner Erben) nicht möglich ist (gleicher Name).
- Der Wohnort unbekannt ist.

1.2.1 Verfahrensart und Zuständigkeit

- Auf Antrag / freiwillige Gerichtsbarkeit.
- Summarisches Verfahren.
- Örtlich: Gericht am Wohnsitz / Sitz des Gesuchstellers, sofern das Gesetz nichts anderes bestimmt (Art. 19 ZPO).
 - zwingende Bestimmung? (z.B. bei Verschollenenerklärung)
 - Dienstbarkeit zu löschen → Gericht rei sitae (Art. 29 Abs. 4 ZPO).
 - Antragsteller = Grundbuchamt rei sitae → wohl Gericht am Kantonshauptort (Art. 10 lit. d ZPO).
- Sachverhaltsfeststellung von Amtes wegen.

1.2.2 Gerichtliche Anordnung von Massnahmen (I)

- „indirekte“ Massnahme: Ernennung eines Vertreters
 - Befugnisse auf Antrag
 - Regel: erhaltende Massnahmen (gewöhnliche Verwaltungshandlungen),
 - Ausnahme: (rechtliche) Verfügungen über das Grundstück

- „direkte“ Massnahme (z.B. Einleitung des Verfahrens auf Verschollenerklärung).

1.2.2 Gerichtliche Anordnung von Massnahmen (II)

- Beispiele:
 - Anordnung / Überwachung bautechnischer Sicherungsmassnahmen bei drohendem Gebäudeeinsturz.
 - Schuldbrieferhöhung zwecks Finanzierung des Umbaus.
 - Einleitung Verschollenerklärung des eingetragenen Grundeigentümers.

1.2.3 Legitimation

- Grundbuchverwalter rei sitae

- jede Person mit schutzwürdigem Interesse:
 - Personen, denen eine dingliche Rechtsposition am Grundstück zusteht (Dienstbarkeit),
 - Gemeinwesen
 - Nachbarn
 - sogar eine potenzielle Käuferschaft (Botschaft, BBI 2007 5305).

1.2.4 Ausserordentliche Ersitzung

- Richterliche Massnahmen unterbrechen die 30-jährige Frist für die ausserordentliche Ersitzung nicht.

1.3 Richterliche Massnahmen bei Fehlen der vorgeschriebenen Organe

- Wenn die als Eigentümerin eingetragene juristische Person nicht mehr über die vorgeschriebenen Organe verfügt:
 - Demission ohne Ersatz;
 - Tod ohne Ersatz;
 - Jur. Person selbst besteht nicht mehr.

2. Bauhandwerkerpfandrecht

2.1 Ausweitung der Leistungskategorien

- Neben „Bauten und anderen Werken“ neu für
 - Gerüstbau
 - Baugrubensicherung
 - Abbrucharbeiten

- Art. 837 Abs.1 Ziffer 3 nZGB

2.2 Ausweitung des Bestellerkreises

- Neben Auftragserteilung durch Grundeigentümer oder Unternehmer neu auch:
 - Mieter, Pächter oder
 - andere am Grundstück berechnigte Person (z.B. Nutzniesser),

falls der Grundeigentümer seine Zustimmung zur Ausführung der Arbeit erteilt hat.

- Art. 837 Abs. 1 Ziffer 3 und Abs. 2 nZGB

2.3 Verlängerung der Frist

- Neu: Eintragung spätestens vier Monate nach Vollendung der Arbeit
- Art. 839 Abs. 1 nZGB

2.4 Grundstücke im Verwaltungsvermögen

- nicht pfändbar.
- Stärkung der Position des Handwerkers v.a. wenn der Besteller ≠ Grundeigentümer (Gemeinwesen).
- Wenn keine Schuldpflicht des Eigentümers aus Vertrag → Haftung des Gemeinwesens nach den Bestimmungen über die einfache Bürgschaft (Art. 839 Abs. 6 nZGB).
- Zugehörigkeit zu Verwaltungsvermögen strittig
 - vorläufige Eintragung des Pfandrechts (4-Monatsfrist; Art. 839 Abs. 6 nZGB).
 - Bei Feststellung = Verwaltungsvermögen: Löschung der vorläufigen Eintragung, ersetzt durch Bürgschaft (Art. 839 Abs. 6 nZGB).
- Art. 839 Abs. 4 ff. nZGB

3. Register-Schuldbrief (I)

- Art. 857 ff. nZGB

3. Register-Schuldbrief (II)

- Heute in Papierform:
 - Inhaberschuldbrief.
 - Namensschuldbrief

- Neu zusätzlich ab 1.1.2012:
 - Papierloser Schuldbrief (Register-Schuldbrief)
 - Entstehung: Eintragung im Grundbuch, ohne Wertpapier.
 - Übertragung: Eintragung des neuen Gläubigers im Grundbuch.

- Aufhebung der Gült.

Schlussbemerkung

Weitere Details zu den sachenrechtlichen Änderungen:

- Basler Kommentar ZGB II,
Art. 457-977 ZGB und Art. 1-61 SchIT ZGB
4. Auflage, Basel 2011 (erhältlich ab Herbst)

v.a.:

Rey Heinz / Strebel Lorenz, u.a. zu den
Art. 664-712 und 780 ZGB

Besten Dank für
Ihre Aufmerksamkeit

www.studer-law.com