



Immo-Update 2016



4 Themen in 40 Minuten

29. August 2016

- Veto des Architekten zu baulichen Veränderungen

Dr. Roland M. Müller

Leiter Arbeitsgruppe Immobilien

● Aktueller Entscheid des Bundesgerichts

- Private Eigentümer lassen Privatvilla (moderner Stil, weisser Beton) Ende 20. Jahrhundert mit Hilfe eines Architekten erstellen
- Villa wird in verschiedenen Architekturfachzeitschriften zwischen 2002 und 2008 besprochen
- Eigentümer planen 2011 (rund 10 Jahre nach Bau) bauliche Veränderungen (offene Terrasse schliessen gegen Wind und Wetter); informieren Architekt über ihre Umbaupläne
- Architekt widersetzt sich dieser baulichen Veränderung und geht vor Gericht; stoppt Bauprojekt mit vorsorglichen Verfügungen (20.11.11)

● Urheberrechtsgesetz: Werke der Baukunst

Das Urheberrechtsgesetz schützt den Urheber von Werken der Baukunst:

Art. 2 Werkbegriff

¹Werke sind, unabhängig von ihrem Wert oder Zweck, geistige Schöpfungen der Literatur und Kunst, die individuellen Charakter haben.

² Dazu gehören insbesondere:

e. Werke der Baukunst;

[...]

⁴ Ebenfalls geschützt sind Entwürfe, Titel und Teile von Werken, sofern es sich um geistige Schöpfungen mit individuellem Charakter handelt.

Urheberrechtsgesetz: Änderung des Werks

Das Urheberrechtsgesetz regelt auch die Änderung des Werks der Baukunst:

Art. 11 Werkintegrität:

¹Der Urheber oder die Urheberin hat das ausschliessliche Recht zu bestimmen;

a. ob, wann und wie das Werk geändert werden darf;

²Selbst wenn eine Drittperson vertraglich oder gesetzlich befugt ist, das Werk zu ändern oder es zur Schaffung eines Werkes zweiter Hand zu verwenden, kann sich der Urheber oder die Urheberin jeder Entstellung des Werks widersetzen, die ihn oder sie in der Persönlichkeit verletzt.

Art. 12 Erschöpfungsgrundsatz:

³Ausgeführte Werke der Baukunst dürfen vom Eigentümer oder von der Eigentümerin geändert werden; vorbehalten Art. 11 Abs. 2

● Gerichtsverfahren

- Cour civile VD (26.05.2015): Untersagt dem Eigentümer unter Strafandrohung, den Umbau vorzunehmen:
 - Villa wurde wegen der Dachgestaltung in Fachzeitschriften als bemerkenswertes Werk des Architekten gerühmt; Werk der Baukunst
 - Der Umbau erfolgt um den Schutz gegen Regen, Schnee, Lärm zu verbessern; kein Werkmangel; Bedürfnisse der Eigentümer nicht verändert seit Errichtung der Villa
 - Interesse des Architekten am Schutz seines Renommee überwiegt deshalb das Interesse der umbauwilligen Eigentümer

● Rechtliche Erwägungen

- Bundesgericht (4A_675/2015): Lehnt Klage des Architekten am 19.04.2016 vollständig ab:
 - Diese Villa ist tatsächlich ein Werk der Baukunst
 - Recht des Architekten auf Integrität des Werkes findet bei Werken der Baukunst eine Grenze im grundsätzlichen Recht des Eigentümers, das Werk zu ändern
 - Grenzen des Umbaurechts: Harter Kern des Rechts auf Werkintegrität, Persönlichkeitsrecht des Architekten, Rechtsmissbrauch
 - Grenzen nicht verletzt: Kein hoher Grad an Individualität, Bezug Architekt/Villa gering, primär Eigenheim bestellt und nicht Kunst, offensichtliches Interesse der Eigentümer an Änderung, Architekt vorab informiert etc.

● Überlegungen für die Praxis

- Beispiel zeigt Problematik des Rechtsschutzes: Auch wenn der Eigentümer Recht erhielt, konnte er während fast 5 Jahren nicht bauen
- Nicht jede Baute ist Werk der Baukunst; Werke der Baukunst grundsätzlich abänderbar, mit Grenzen; Urheberrecht dauert max. 70 Jahre
- Vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten (Ordnung SIA 102 regelt Änderungsthema nicht):
 - Perspektive Architekt: Vertragliche Absicherung, Dienstbarkeiten (Bauverbote)
 - Perspektive Eigentümer: Vertragliche Regelung (z.B. Verwendungszweck definieren, Grenze aber Persönlichkeitsschutz des Architekten (sein berufliches Ansehen und seine Ehre, nicht die Integrität des Bauwerkes))

- Aktuelles und Praktisches zum
Bauhandwerkerpfandrecht

Raphael Butz, LL.M., Senior Associate

● Grundzüge

- **Handwerker**, welche
- **Material und Arbeit oder Arbeit alleine** liefern,
- können zur Sicherung ihrer **Forderung**
- auf dem **betroffenen Grundstück**
- ein **Pfandrecht** eintragen lassen.
- Der Anspruch ist **unverzichtbar**.
- Die Eintragung muss innert **vier Monaten** seit Arbeitsvollendung erfolgen.

● Stolperstein Verwirklichungsfrist

- Pfandrecht muss vor Fristablauf **eingetragen** sein.
- Vorsicht bei der Bestimmung des Fristbeginns:
 - Geringfügige, nebensächliche Abschlussarbeiten;
 - Mit- und Stockwerkeigentum;
 - unterschiedliche Arbeitsgattungen;
 - Verzug mit Arbeitsleistungen.



Formelle Stolpersteine

- Gerichte ordnen die vorsorgliche Eintragung grosszügig an.
- ABER:
 - Formulare und Muster sind mit Vorsicht zu geniessen.
 - Begründung unter Verweis auf Beilagen nötig.
 - Grundsätzlich keine Nachbesserung mangelhafter Gesuche.

● Vergleichsdruck nach vorsorglicher Eintragung

- Zeitdruck wegen kurzer Klagefrist (i.d.R. 30 Tage, **nicht** erstreckbar, Gerichtsferien finden **keine** Anwendung)
- Regelbeweismass und Beweisnotstand
- Gerichtskostenvorschüsse
- Anwaltskosten und eigener Aufwand

- Ersatzbeschaffung von Liegenschaften

Lic. iur. Nadia Tarolli Schmidt

Co-Leiterin Praxisteam Steuern

● Die Ersatzbeschaffung (privat)

Praxisfall

Familie Meier plant vom Kanton Zürich in den Kanton Jura zu ziehen. Sie verkauft ihre Liegenschaft (Anlagekosten: CHF 2.4 Mio.; Erlös CHF 3.2 Mio.) und zieht vorerst in eine Mietwohnung im Kanton Jura. Nach 18 Monaten kauft sie eine Liegenschaft zum Preis von

- a) CHF 3.6 Mio.
- b) CHF 2.2 Mio.

Ist eine Ersatzbeschaffung möglich oder sind Grundstückgewinnsteuern zu entrichten?



Die Ersatzbeschaffung (privat)

- Veräusserung von **dauernd und ausschliesslich** selbst genutzten Wohnliegenschaft (Hauptwohnsitz, keine Zweit-/Ferienwohnung; 15% geschäftliche Nutzung zulässig).
- **Verwendung des Erlöses innert angemessener Frist** zum Erwerb oder Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft (Faustregel: 2 Jahre; Zwischenvermietung < 2 Jahren erlaubt)
- **Keine Zweckentfremdung** des Ersatzgrundstücks (z.B. durch Wegzug ins Ausland [Entscheid VGer ZH, 17.2.2016]).
- Massgebend ist absolute Methode, d.h. der erzielte Gewinn wird nicht besteuert, soweit er reinvestiert wird.

● Die Ersatzbeschaffung (privat)

- Beim Kaufpreis von CHF 3.6 Mio. wird der ganze Gewinn reinvestiert
 - voller Steueraufschub; keine Grundstückgewinnsteuer.
- Beim Kaufpreis von CHF 2.2 Mio. kann die Liegenschaft bereits mit den "früheren Anlagekosten" (CHF 2.4 Mio.) finanziert werden, weshalb kein Steueraufschub möglich ist.
 - Der gesamte Gewinn von CHF 800'000 unterliegt der Grundstückgewinnsteuer (Aufschub erst ab CHF 2.4 Mio.). Ein Aufschub ist erst ab Reinvestition **über ehemaligen Anlagekosten** möglich.

● Die Ersatzbeschaffung (betrieblich)

Vollständiger Steueraufschub, wenn der gesamte Veräußerungserlös in ein Ersatzobjekt investiert wird.
Voraussetzungen:

- **Identität Eigentümer** Veräußerungsobjekt und Ersatzobjekt
Veräußerungsobjekt und Ersatzobjekt gehören zum **betrieblichen Anlagevermögen**, bei gemischten Grundstücken: Wertzerlegung, d.h. Steueraufschub wird nur (aber immerhin) anteilig gewährt.
- Funktionsgleichheit ist i.d.R. nicht mehr erforderlich, aber Reinvestition in nicht liegenschaftliche Werte ist unzulässig.

● Die Ersatzbeschaffung (betrieblich)

- **Durchführung der Ersatzbeschaffung innert angemessener Frist** (Faustregel 2 Jahre).
- Reinvestition in Ersatzobjekt **innerhalb der Schweiz**.
- Vorsicht bei **Immobilienhandel** (liegt **Betrieb** vor? Ist **Anlagevermögen** gegeben? Vgl. BGr, 2.4.2012, 2C_107/2011)
- Es erfolgt **keine Konzernbetrachtung**, Immobilie muss für veräussernde Gesellschaft betriebsnotwendig sein.
- Bei unklaren Fällen: Ruling, allenfalls vor Veräusserung Fusion, wenn betrieblich sinnvoll.

- Baustopp und Bauruinen: Der insolvente Generalunternehmer

Dr. Benedict F. Christ, LL.M., Partner

● Einleitung



● Einleitung



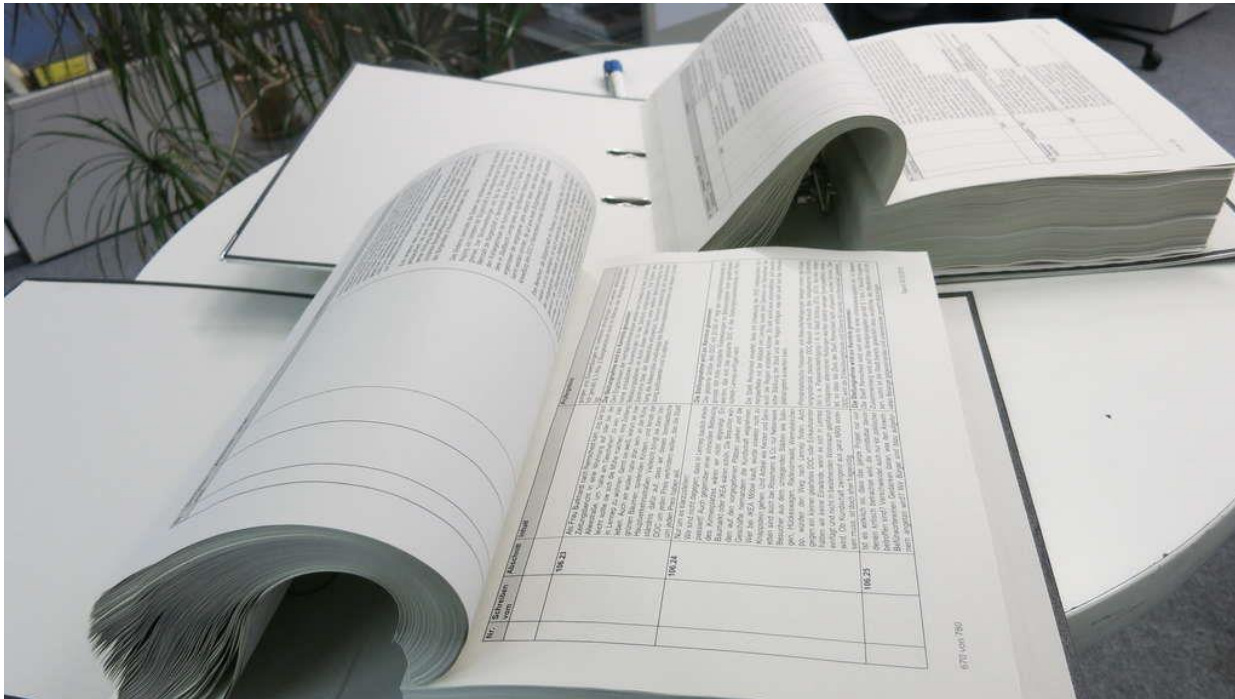
● Sicht Bauunternehmen



● Sicht Bauherren



Was hätten die Parteien vorkehren können?



Fazit



- Lassen Sie uns darüber sprechen!





Herzlichen
Dank.

Zürich

Schützengasse 1
Postfach 1230
CH-8021 Zürich
Tel +41 58 211 34 00
Fax +41 58 211 34 10

Basel

Aeschenvorstadt 4
Postfach 526
CH-4010 Basel
Tel +41 58 211 33 00
Fax +41 58 211 33 10