

Fachliteratur

Alexander Marxer, Stockwerkeigentum im Baurecht, 1. Auflage 2025, Schulthess Verlag, Luzerner Beiträge zur Rechtswissenschaft (LBR) 188, ISBN 978-3-7255-9274-6, 352 Seiten, Paperback

Bekanntlich hat Liechtenstein das Sachenrecht aus der Schweiz rezipiert; es sollte an sich Teil eines eigenen liechtensteinischen Zivilgesetzbuches nach Schweizer Prägung werden (S 43 f.). Dies blieb aber aufgrund politischer Entwicklungen in den 1930er Jahren liegen; das «schweizerische Sachenrecht» blieb Liechtenstein erhalten. In der Schweiz ist das Sachenrecht im Zivilgesetzbuch (ZGB) verankert. In der Folge wurden die meisten, aber nicht alle Anpassungen, wie sie im schweizerischen ZGB für das Sachenrecht vorgenommen wurden, auch in Liechtenstein rezipiert. Dennoch ist die Nähe sehr gross. Wie die Praktikerinnen und Praktiker wissen, liegt der Teufel aber bisweilen im Detail, wenn man die schweizerische Lehre und Rechtsprechung für Detailfragen heranziehen will.

Alexander Marxer hat mit seiner Dissertation «Stockwerkeigentum im Baurecht» in einer sehr lesbaren und übersichtlichen Art und Weise zum einen das sehr komplexe und spannende Thema «Stockwerkeigentum im Baurecht» aufgearbeitet. Mit der Abhandlung dieses Thema-Blocks allein hätte er schon einen wichtigen Beitrag für eine in der Wirtschaft und im Immobiliensektor wichtige Thematik behandelt. Er hat aber die Gelegenheit genutzt, um die Institute des Stockwerkeigentums und des Baurechts auch für sich allein aufzuarbeiten und zudem jeweils den Bezug zu Liechtenstein zu schaffen. So kann dieses Buch nur jedem empfohlen werden, der zum Thema Baurecht oder zum Thema Stockwerkeigentum – oder schliesslich zum Thema «Stockwerkeigentum im Baurecht» – etwas erfahren will. Der Titel und somit das Thema lesen sich zuerst sehr abstrakt. In der Praxis aber hat diese Konstellation, dass man zuerst ein Baurecht erhält und dann auf diesem Stockwerkeigentum erstellt, grosse Bedeutung.

Marxer stellt nicht nur den theoretischen Unterbau dar, sondern gibt gleichsam auch Handlungsanleitungen, wie man am sinnvollsten für jeden dieser Bereiche vorgeht. Wie Marxer es in seiner Dissertation darstellt, war das Stockwerkeigentum in der Schweiz ursprünglich in der Lehre ein ungeliebtes Kind. Dies hängt mit einem Grundprinzip des Sachenrechts zusammen, das an sich sinnvoll ist. Das Sachenrecht mag nämlich das Miteigentum nicht. Aus diesem Grund gibt es ja auch die Möglichkeit gemäss Art 29 SR, das Miteigentum mit einer entsprechenden Klage relativ einfach aufzuheben.

Und doch ist dieses Institut des Miteigentums notwendig und sinnvoll. Die Praxis braucht dieses Institut, um durch die Aufteilung von Eigentum überhaupt Eigentum an Wohnraum oder Gewerberäumen zu ermöglichen. Die Bodenpreise in Liechtenstein, die gerne in Schweizer Franken pro Klafter (rund 3.6 Quadratmeter) gemessen

werden, sind sehr hoch. Im Sommer 2025 beispielsweise zahlte man in Balzers oder Triesen für ein Gebiet in der Wohnzone B (0,6 Ausnützungsziffer) einen Preis zwischen CHF 6'500.– und 8'000.–/Klafter! Die Preise in Vaduz oder Schaan sind da noch einmal deutlich höher. Hier liegt es auf der Hand, dass man versucht, den Boden optimal zu nutzen und die Kosten für diesen zu verteilen. Zu Recht verweist Marxer auf die wirtschaftlichen Notwendigkeiten, die sich in der Geschichte gezeigt haben (S 12, 24 und 38 ff.).

In der Dissertation von Alexander Marxer finden sich zum Thema Stockwerkeigentums-Begründung, wertvolle praktische Hinweise und wichtige Ausführungen zum liechtensteinischen Recht. Auch das Thema Baurecht alleine für sich ist hochkomplex und spannend. Gerade die öffentliche Hand und dort vor allem die Gemeinden verkaufen ihre Böden an Unternehmer oder zum Teil auch an Private kaum mehr im klassischen Eigentum, sondern im Baurecht. Regelmässig wird dieses Baurecht auf 60 bis 90 Jahre vergeben, sodass nach Ablauf dieser Zeit das Baurecht heimfällt und die Gemeinde wieder über den Boden verfügen kann. Dies ist durchaus auch im Vorteil der Erwerber, da so der Bodenpreis – über den «Baurechtszins» – in der Regel tiefer gehalten werden kann, weil die Gemeinden regelmässig mehr am Steuersubstrat interessiert sind, das die Käufer und Unternehmer generieren, als am Kaufpreis.

Auch hier gibt Marxer sehr hilfreiche Erläuterungen und geradezu ein «Vademekum» wie man am besten vorgeht bei der Erstellung von Baurecht. Mit einem Blick auf Liechtenstein stellt er zu Recht die Frage, ob es richtig und sinnvoll ist, dass ein Baurecht – anders als Stockwerkeigentum – ohne eigentliche Beurkundung errichtet werden kann. Formal handelt es sich nur um eine Dienstbarkeit. Die Fragen aber, die sich in diesem Zusammenhang stellen, sind nicht zu unterschätzen. Gerade das Thema «Heimfall nach Ablauf der Baurechtsdauer» birgt einige Fallstricke. Marxer arbeitet diese sorgfältig auf und zeigt Lösungsmöglichkeiten auf. Ob dieser Komplexität ist es in der Tat überlegenswert, ob nicht eine notarielle Beurkundung möglich sein sollte. Auf den S 80 ff. (RZ 143 ff.) leitet Marxer sehr überzeugend her, dass es insbesondere sinnvoll wäre, das Baurecht zu beurkunden. Weiters merkt er an, dass es auch nicht nachvollziehbar sei, dieses Recht zur Beurkundung der Behörde (Amt für Justiz) vorzubehalten. In diesem Kontext weist er darauf hin, dass die heutige Gesetzeslage, mit der die Begründung von Stockwerkeigentum nicht durch liechtensteinische Notare vorgenommen werden kann, nicht nachvollziehbar ist. Dem ist zuzustimmen.

Schliesslich ist auf den eigentlichen Kern der Dissertation hinzuweisen: Marxer erläutert sehr nachvollziehbar, wie das Stockwerkeigentum im Baurecht errichtet werden kann. Dabei ist schon das intellektuelle Konstrukt, das hinter dieser Lösung steht, bemerkenswert: Zuerst wird im Baurecht nämlich ein neues Grundstück geschaffen, welches auf eine lange Zeit dem Baurechtsinhaber zur Verfügung gestellt wird. Hierbei handelt es sich um eine Dienstbarkeit. Auf dieser Dienstbarkeit wie-

derum wird dann Miteigentum im Sonderrecht erstellt! *Marxer* stellt die möglichen Fallstricke sowohl in theoretischer wie auch in praktischer Hinsicht übersichtlich und sehr nachvollziehbar dar.

Unter dem Schlusstitel «Zusammenfassung und Thesen» werden dann die wesentlichen Aspekte und Ergebnisse auf knapp 13 Seiten noch einmal zusammengestellt. Für jemanden, der sich zum ersten Mal – oder seit längerem wieder – mit dem Thema Baurecht, Stockwerkeigentum oder Stockwerkeigentum im Baurecht auseinandersetzen muss, sind diese ein hervorragender und sehr gelungener Einstieg. Hier lohnt es sich für einmal, ein Buch von hinten her zu lesen.

Die Dissertation «Stockwerkeigentum im Baurecht» von *Alexander Marxer* gehört in jede gut sortierte Bibliothek einer liechtensteinischen Rechtsanwaltskanzlei. Sie kann für den Bereich Baurecht, Stockwerkeigentum und Stockwerkeigentum im Baurecht geradezu als Kommentar und Handlungsanleitung dienen. Die Aufarbeitung von ähnlichen Themen ist sehr wünschenswert.

RA Mario Frick