

# Vernehmlassung Änderung des Stockwerkeigentumsrechts (Art. 712a ff. ZGB) / Zusammenfassung

März 2025

## I. Vorbemerkungen

Vom 20. September bis zum 20. Dezember 2024 hat ein Vernehmlassungsverfahren zur Teilrevision des Stockwerkeigentumsrechts stattgefunden. Nachfolgend wird die Stellungnahme des SVIT Schweiz (SVIT) und der Fachkammer Stockwerkeigentum des SVIT Schweiz (STWE SVIT) vom 9. Dezember 2024 für den eiligen Leser in den wichtigsten Punkten zusammengefasst. Wer sich ein vollständigeres Bild machen will, kann jederzeit die [gesamte Stellungnahme](#) konsultieren.

Grundsätzlich unterstützen SVIT und STWE SVIT die Teilrevision des Stockwerkeigentumsrechts, stellt aber fest, dass gewisse Änderungsvorschläge wenig praxiskonform sind und andere Punkte schlichtweg vergessen gingen. So hat der Vorentwurf sich zu folgenden Punkten keine Gedanken gemacht:

- Bauliche Massnahmen im Dienst der Nachhaltigkeit: Solche Massnahmen sollten vom Gesetz unterstützt werden;
- Zwangsverwertung von Stockwerkanteilen: Hier müsste eine Vereinfachung des Verfahrens angestrebt werden;
- Reglementsspflicht: Es sollte jedes Stockwerkeigentum über ein Reglement verfügen;
- Beschlussfähigkeitsbestimmung aufheben: Art. 712p ZGB sieht für das Stockwerkeigentum eine Mindestpräsenz an der Versammlung vor, was für keine andere Gemeinschaftsform vom Gesetzgeber vorgegeben wird; diese Voraussetzung ist nicht zu rechtfertigen;

## II. Zu den einzelnen Vorschlägen

Nachfolgend werden nur die für den Verband wichtigsten Änderungsvorschläge kurz erwähnt und kommentiert:

### 1. Art. 712b<sup>bis</sup> VE-ZGB

Das «ausschliessliche Nutzungsrecht» ermöglicht es einem einzelnen Stockwerkeigentümer einen gemeinschaftlichen Teil alleine zu benutzen. Dieses wichtige Recht, welches sich auf einen Gartensitzplatz oder auf einen Aussenparkplatz usw. beziehen kann, ist im heutigen Recht sehr schwach geregelt (Art. 712g Abs. 4 ZGB). Art. 712b<sup>bis</sup> ZGB schliesst die Regelungslücke. Neu wird präzisiert, wie diese Rechte im Begründungsakt, im Reglement oder in einem Versammlungsbeschluss zu begründen sind. Ebenso präzisiert der Gesetzgeber, dass das ausschliessliche Nutzungsrecht einem Anteil zugeteilt werden kann. Im 2. Absatz wird das Quorum für Begründung, Abänderung, Übertragung und Aufhebung des ausschliesslichen Nutzungsrechts bestimmt. Damit wird Klarheit und Nachvollziehbarkeit geschaffen. Der zweite Satz sieht die Möglichkeit der Stockwerkeigentümer und Stockwerkeigentümerinnen vor, einstimmig ein anderes Quorum zu bestimmen. Vorbehalten wird jedoch jeweils die Zustimmung der aus dem ausschliesslichen Nutzungsrecht berechtigten Person. Dies entspricht der heutigen Rechtslage und ist insgesamt zu begrüssen.

### 2. Art. 712e Abs. 1 VE-ZGB

Neu ist geplant, dass die für die Berechnung der Wertquoten angewendete Berechnungsformel anzugeben ist. Das ist ein Fortschritt hinsichtlich Transparenz. Der Mehraufwand in der Begründung des Stockwerkeigentums ist gering, die Begründer bleiben frei in der Berechnung der Wertquoten, für die Käufer und für die Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer handelt es sich um eine sehr nützliche Information.

### 3. Art. 712e<sup>bis</sup> VE-ZGB

Der Aufteilungsplan ist lediglich ein zeichnerisches Hilfsmittel, das die Aufteilung der verschiedenen Stockwerkeinheiten untereinander aufzeigt. Heute ist es oft den Begründern überlassen, ob sie einen Aufteilungsplan verfassen wollen oder nicht. Neu wird festgelegt, dass ein Aufteilungsplan mit dem Begründungsakt beim Grundbuchamt einzureichen ist. Trotz einer Regelung im 2. Absatz bleibt jedoch die genaue Form des Aufteilungsplans im Vorentwurf unbestimmt. Diese müsste klargestellt werden, genau gleich wie erläutert werden müsste, was mit der «räumlichen Ausscheidung» genau gemeint ist. Der im Absatz 3 verankerte Grundsatz der Aktualisierung des Aufteilungsplans ist sehr wichtig. Der Gesetzgeber erwähnt jedoch nicht, wer, unter welcher Voraussetzung und in welcher Form legitimiert ist, den aktualisierten Aufteilungsplan einzureichen. Genau diese Frage ist heute sehr umstritten, weshalb sie einer Klärung zuzuführen ist. In Absatz 4 wird den Stockwerkeigentümern ein – gerichtlich einklagbarer – Anspruch eingeräumt, den Aufteilungsplan berichtigen zu lassen.

### 4. Art. 712e<sup>ter</sup> VE-ZGB

Diese Bestimmung regelt eine besondere Begründungsform im formellen Recht, nämlich jene, in der die Begründung vor der Erstellung des Gebäudes erfolgt. Da es sich hierbei um die zahlenmässig bei weitem bedeutendste Begründungsform handelt und sie die Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer mit sehr komplexen Fragen konfrontiert, ist eine solche Regelung auf Gesetzesstufe von herausragender Bedeutung. Für die Begründung vor Erstellung des Gebäudes soll eine rechtsgültige Baubewilligung beigebracht werden. Dies ist eine begrüssenswerte Anforderung, ist es doch wenig sinnvoll, ein Stockwerkeigentum einzutragen, von dem man gar nicht weiss, ob es in der gewollten Form überhaupt gebaut werden darf. Dabei ist zu präzisieren, dass die Grundbuchverwaltung weder eine Prüfungspflicht noch eine Prüfungsbefugnis hinsichtlich der Baubewilligung hat. Im 2. Absatz wird die Einreichung eines berichtigten Aufteilungsplans verlangt, wenn während des Baus eine Änderung erfolgt ist. Da jedoch für diese Einreichung Einstimmigkeit verlangt wird, könnte diese Anforderung die Umsetzung in der Praxis massgeblich behindern.

### 5. Art. 712e<sup>quater</sup> VE-ZGB

Heute ist die Thematik der Löschung der Anmerkung: «Begründung vor Erstellung des Gebäudes» in der GBV geregelt und muss als toter Buchstabe bezeichnet werden. Dieser Pflicht wird so gut wie gar nicht nachgelebt, mit dem Nachteil – für die Erwerber – dass eine gewisse Rechtsunsicherheit während Jahren oder gar Jahrzehnten bestehen bleibt. Dies gilt es zu auszuräumen. Deshalb ist es sinnvoll, wenn der Gesetzgeber ein Verfahren vorsieht, das zur Anwendung kommt, wenn die Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer ihrer Anmeldepflicht nicht nachkommen. Absatz 1 schafft eine neue Kontrollpflicht der Grundbuchämter, die wohl realitätsfremd ist, weshalb darauf zu verzichten ist. Damit wird aber auch Abs. 2 hinfällig, der eine logische Folge des ersten Absatzes darstellt. Es verbleibt somit Abs. 3, wonach die Löschung der Anmerkung von Amtes wegen zu erfolgen hat. Diese Thematik müsste jedoch im Gesetz konkreter geregelt werden.

### 6. Art. 712e<sup>quinquies</sup> VE-ZGB

Diese Bestimmung führt eine allgemeine Überprüfungspflicht für das Grundbuchamt ein, die Rechtmässigkeit der Ausscheidung der Gebäudeteile nach Massgabe der gesetzlichen Vorgaben (Art. 712b ZGB) zu überprüfen. Dies ist eine gänzlich neue Tätigkeit, die zumindest bis heute so von den Grundbuchämtern nicht proaktiv wahrgenommen worden ist. Soweit damit nicht eine rein formelle Plausibilität gemeint ist, sondern eine eigentliche materielle Prüfungspflicht, so schießt nach vorliegend vertretener Auffassung der Vorentwurf massiv über das Ziel hinaus. Es kann nicht darum gehen, aus dem Grundbuchamt quasi eine privatrechtliche Baukontrollinstanz – neben der Gemeinde und dem Kanton als öffentlich-rechtliche Kontrollinstanzen – zu machen.

### 7. Art. 712f<sup>bis</sup> VE-ZGB

Art. 712d Abs. 2 Ziff. 2 ZGB erlaubt es ausdrücklich, Stockwerkeigentum an einem selbstständigen und dauernden Baurecht zu begründen. Dieses ist zwar in seiner Dauer auf den ersten Blick auf 100 Jahre beschränkt (Art. 779I Abs. 1 ZGB), es darf aber jederzeit um weitere 100 Jahre verlängert werden, sodass es keine eigentliche Höchstdauer für ein Baurecht gibt. Da es sich beim selbstständigen und dauernden Baurecht jedoch um eine Dienstbarkeit zugunsten sämtlicher Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer handelt, wird in der Lehre oft Einstimmigkeit bzw. die Unterschrift sämtlicher Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer für die Verlängerung der Dienstbarkeit verlangt. Dies würde die Verlängerung – die in naher Zukunft in vielen Gemeinschaften ansteht – sehr oft verunmöglichen, insbesondere in jenen Fällen, in denen 50 und mehr Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer betroffen sind. Es drohen viele Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer ihre Wohnung zu verlieren. Gemäss Abs. 1 kann ein Beschluss mit qualifiziertem Mehr die Verlängerung des Baurechts bewirken, was sinnvoll erscheint. Abs. 2 besagt, dass das Stockwerkeigentum für die Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer, die an der Vereinbarung der Verlängerung nicht teilnehmen, endet. Das ist zu begrüssen. Im Gegenzug haben sie

einen Anspruch auf eine angemessene Entschädigung (Abs. 3). Dieser Begriff ist unklar und man sollte eher von einer «Abfindung» sprechen.

#### **8. Art. 712h<sup>bis</sup> VE-ZGB**

Heute besteht keine Pflicht, einen Erneuerungsfonds einzurichten und zu öffnen. Dabei handelt es sich um ein essenzielles Instrument, insbesondere wenn es um die Finanzierung von Gesamterneuerungen geht. Die Verwaltungen erleben leider oft, dass solche umfassenden bauliche Massnahmen, die für die Werterhaltung zwingend sind, aus finanziellen Gründen abgelehnt werden. Oft geht es nur darum, dass einzelne Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer im fortgeschrittenen Alter aus Sicht der Finanzinstitute nicht mehr kreditfähig sind. Dem kann vorgebeugt werden, wenn die erforderlichen Mittel über einen längeren Zeitraum anzuspart werden. Dabei verfügt die neue Bestimmung weiterhin, dass die Einrichtung des Erneuerungsfonds primär Sache der Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer ist. Erst wenn dazu kein gültiger Entscheid zustande kommt, soll ein Gericht die Einrichtung und Öffnung des Erneuerungsfonds anordnen können. Gemäss Abs. 3 hat der Richter die konkrete Öffnungspflicht und die Öffnungsdauer festzulegen. Mit Blick auf die Privatautonomie ist es zu begrüssen, dass die Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer gemäss Abs. 4 einstimmig darüber befinden dürfen, den Erneuerungsfonds anzupassen oder aufzuheben.

#### **9. Art. 712l<sup>bis</sup> VE-ZGB**

Die Geltendmachung von Gewährleistungsrechten an gemeinschaftlichen Teilen ist problematisch, insbesondere in jenen Fällen, in denen eine solche Geltendmachung infolge der ursprünglichen Bautätigkeit erfolgt. In einem jüngeren Entscheid ist das oberste Gericht zwar den Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümern in verschiedenen Punkten entgegengekommen, stellte jedoch gleichzeitig fest, dass die Koordination in der Geltendmachung von solchen Gewährleistungsrechten damit noch nicht gelöst worden sei. Diesem Problem will Art. 712l<sup>bis</sup> VE-ZGB entgegenwirken, was sehr begrüsst wird. Als weniger positiv zu werten ist das zu komplexe Vorgehen, das im Vorentwurf vorgeschlagen wird, um die Problematik zu lösen. Abs. 1 bezweckt die Koordination der Vorgehensweisen, indem vorab ein einstimmiger Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung gefordert wird. Ergeht ein solcher Beschluss, dann sind sämtliche Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer daran gebunden und können nachträglich nicht ein anderes Vorgehen anstreben oder geltend machen. Will ein Stockwerkeigentümer oder eine Stockwerkeigentümerin – vor einem solchen einstimmigen Beschluss – Mängelrechte für gemeinschaftliche Teile gegenüber einem Unternehmer geltend machen, so muss er oder sie die anderen darüber informieren. Solange keine einstimmige Ermächtigung erteilt worden ist, aber längstens während eines Jahrs seit der Mängelrüge, kann keine Stockwerkeigentümerin und kein Stockwerkeigentümer ihren oder seinen Anspruch auf Minderung für Mängel am gemeinschaftlichen Teil geltend machen. Das bedeutet, dass der Nachbesserung grundsätzlich ein gesetzlich verankerter Vorrang eingeräumt wird. Hingegen kann eine Nachbesserung des Werks verlangt werden, sofern die Rechte auf Wandelung oder Minderung gemäss Abs. 3 rechtsgültig wegbedungen oder eingeschränkt worden sind. Für die Praxis stellt sich bei dieser komplexen Regelung die Frage, ob die Stockwerkeigentumsverwaltungen in der Lage sein werden, ein solches System korrekt anzuwenden. Es fragt sich, ob nicht eine einfachere Lösung gefunden werden müsste: Man könnte die Gewährleistungsrechte an gemeinschaftliche Teile bei Erstellung des Gebäudes im Rahmen einer Legalzession von den Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümern auf die Gemeinschaft übertragen, wie dies die Lehre vor dem BGE 114 II 239 vorgeschlagen hatte. Damit wären sämtliche Koordinationsprobleme ausgeräumt. Diese Lösung wurde vom Bundesgericht lediglich deshalb verworfen, weil es dazu keine gesetzliche Grundlage gab.

#### **10. Art. 712n Abs. 2 VE-ZGB**

Gemäss Satz 1 bedarf ein Beschluss zu seiner Gültigkeit neu der Protokollierung. Dies entspricht der bundesgerichtlichen Rechtsprechung und kann als sinnvoll bezeichnet werden. Zudem wird ausdrücklich geregelt, dass das Protokoll datiert und unterzeichnet sein muss. Es stellt sich immerhin die Frage, ob der Gesetzgeber im Hinblick auf die technologischen Möglichkeiten nicht eine andere Formulierung finden sollte als das «Unterzeichnen», damit die Bestimmung auch zukunftsfähig ist. Denkbar wäre beispielsweise das Zulassen von Faksimile-Unterschriften. Gemäss dem 2. Satz ist das Protokoll (in Kopie oder in einer elektronischen Fassung) jeder Stockwerkeigentümerin bzw. jedem Stockwerkeigentümer zu übermitteln. Es besteht keine Pflicht, jeder Person ein Original auszuhändigen.

#### **11. Art. 712o Abs. 3 VE-ZGB**

Mit Art. 712o Abs. 3 VE-ZGB findet eine Abkehr von der gegenwärtigen Berechnungsweise des einfachen Mehrs und des qualifizierten Mehrs statt. Man würde neu nur noch die abgegebenen Stimmen in die Berechnung einfließen lassen. Eine Präzisierung der Berechnungsweise ist zwar sinnvoll, aber es ist nicht klar, wieso der Gesetzgeber in dieser Frage vom Verweis auf das Vereinsrecht (Art. 712m Abs. 2 ZGB auf Art. 66 f. ZGB) abweichen will. Es wird deshalb vorgeschlagen, die Bestimmung sinngemäss wie folgt zu

formulieren: Sofern das Reglement nichts anderes bestimmt, werden zur Berechnung des Kopfstimmens mehrs, mit Ausnahme der Einstimmigkeit, die gültig abgegebenen Stimmen der anwesenden oder vertretenen Eigentümerinnen und Eigentümer berücksichtigt.

## **12. Art. 712o<sup>bis</sup> VE-ZGB**

In der Praxis erleben die Verwaltungen immer öfter einzelne Stockwerkeigentümerinnen oder Stockwerkeigentümer, die sich renitent verhalten, bei allen Beschlussfassungen «Nein» stimmen und schliesslich auch die Beiträge an gemeinschaftliche Kosten und Lasten nicht bezahlen. Diese Personen verursachen einen übermässigen Aufwand oder blockieren einen ordentlichen Betrieb ganz. Deshalb ist es wichtig, dass gegen solche Machenschaften reagiert werden kann. Der Bundesrat sieht einen zeitlich beschränkten Entzug des Stimmrechts vor, was diese Personen dort trifft, wo sie sehr sensibel sind, nämlich an ihrer Möglichkeit, sich gegen Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung aufzulehnen. Deshalb ist der Entzug grundsätzlich sinnvoll. Die Sanktion des vorübergehenden Stimmrechtsentzugs ist möglich, wenn alternativ entweder eine systematische Verweigerung der Zustimmung zu Beschlüssen der Gemeinschaft vorliegt oder aber bei der wiederholten Verletzung substantieller finanzieller Pflichten (Abs. 1). Diese Umschreibung wird begrüsst. Die Voraussetzung ist ein einstimmiger Beschluss der anderen Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer, was angesichts der Tragweite der Problematik angemessen erscheint. Man muss sich jedoch bewusst sein, dass ein solcher Entscheid regelmässig vor dem zuständigen Gericht angefochten werden dürfte (Art. 75 ZGB), weshalb mit einer Zunahme der gerichtlichen Konflikte zu rechnen ist. Eine Eingrenzung der Ausschlussdauer und der Ausschlusshäufigkeit ist sinnvoll. Nach dreimaligem Stimmrechtsausschluss ist eine Ausschlussklage der Stockwerkeigentümerin bzw. des Stockwerkeigentümers ins Auge zu fassen. Hingegen bestehen Zweifel, ob es sinnvoll ist, den Stimmrechtsausschluss auf maximal 6 Monate verfügen zu dürfen. In der Regel findet im Stockwerkeigentum nur einmal jährlich eine ordentliche Stockwerkeigentümerversammlung statt. Darf man nun einen Stimmrechtsausschluss lediglich für 6 Monate verfügen, hat dies oft überhaupt keine Auswirkung auf die betroffene Person bzw. man zwingt die Gemeinschaft dazu, innerhalb dieser 6 Monate eine ausserordentliche Stockwerkeigentümerversammlung durchzuführen, was u.U. mit erheblichen Kosten und Aufwand verbunden ist.

## **13. Art. 712u VE-ZGB**

In Art. 712u Abs. 2 VE-ZGB wird für das Stockwerkeigentum die Möglichkeit geschaffen, der ausgeschlossenen Stockwerkeigentümerin bzw. dem ausgeschlossenen Stockwerkeigentümer die Nutzung des Grundstücks zu verbieten, was sinnvoll ist. Es stellt sich die Frage, ob diese Möglichkeit nicht auch für das einfache Miteigentum bestehen soll, da es in vielen Fällen ähnliche Probleme geben kann. Deshalb sollte diese Ergänzung auch als Art. 649b Abs. 2<sup>bis</sup> ZGB einfliessen. Unklar ist, inwiefern diese Massnahme als vorsorgliche Massnahme nicht bereits vor dem Ausschluss angeordnet werden können müsste.