

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 11. Dezember 2024

### **1300. Änderung des Zivilgesetzbuches (Stockwerkeigentum), Vernehmlassung**

Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement hat am 20. September 2024 das Vernehmlassungsverfahren zu einer Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) eröffnet.

Gegenstand der Änderung ist eine Aktualisierung des Stockwerkeigentumsrechts (Art. 712a ff. ZGB), die mit Annahme und Überweisung des Postulats 14.3832 Caroni «Fünfzig Jahre Stockwerkeigentum. Zeit für eine Gesamtschau» an den Bundesrat beschlossen wurde. Die Grundstrukturen und Grundausrichtung des Stockwerkeigentumsrechts sollen beibehalten werden. Mit punktuellen Anpassungen sollen das Stockwerkeigentumsrecht jedoch praxistauglicher gestaltet und die Rechtssicherheit verbessert werden. Geprüft werden namentlich neue Regelungen zu ausschliesslichen Nutzungsrechten an gemeinschaftlichen Teilen, Anpassungen bei den Regelungen zur Begründung des Stockwerkeigentums vor Fertigstellung des Gebäudes, zum Erneuerungsfonds und zum Pfandrecht sowie allgemeine Regelungen zur Stockwerkeigentumsgemeinschaft.

Auf Antrag der Direktion der Justiz und des Innern

beschliesst der Regierungsrat:

I. Schreiben an das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement, 3003 Bern (Zustellung auch per Mail als PDF- und Word-Version an [egba@bj.admin.ch](mailto:egba@bj.admin.ch)):

Mit Schreiben vom 20. September 2024 haben Sie uns die Vorlage zur Revision des Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210) zur Vernehmlassung unterbreitet (Stockwerkeigentum). Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und äussern uns wie folgt:

#### **A. Allgemeine Bemerkungen**

Vorab halten wir fest, dass die vorgeschlagene Änderung des Zivilgesetzbuches einen sehr hohen Detaillierungsgrad für ein Gesetz im formellen Sinn aufweist. Es stellt sich daher die Frage, ob einige besonders detaillierte Bestimmungen nicht besser in einer Verordnung geregelt werden sollten. Das betrifft insbesondere die Art. 712e<sup>bis</sup> ff. VE-ZGB (Aufteilungsplan; Eintragung vor Erstellung des Gebäudes; Verfahren des Grundbuchamtes).

## **B. Zu den Bestimmungen im Einzelnen**

### *Art. 712b<sup>bis</sup> VE-ZGB Ausschliessliche Nutzungsrechte*

Bei den im Begründungsakt eingeräumten ausschliesslichen Nutzungsrechten verbleibt eine Unklarheit in Bezug auf die Form der Abänderung. Die Ausführungen im erläuternden Bericht (S. 18) könnten vermuten lassen, dass es für die Abänderung von ausschliesslichen Nutzungsrechten der öffentlichen Beurkundung bedürfte. Eine Klärung dieser Frage wäre wünschenswert. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die ausschliesslichen Nutzungsrechte in der Regel im Reglement der Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer geregelt werden und diesbezüglich keine Beurkundungspflicht besteht. Abänderungen von ausschliesslichen Nutzungsrechten sollten in jedem Fall mittels Beschlusses der Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer erfolgen.

### *Art. 712e VE-ZGB Beschreibung der Gebäudeteile und Wertquoten*

Abs. 1: Der Wortlaut von Art. 712e VE-ZGB lässt offen, ob und welche Anforderungen an die Berechnungsformel (insbesondere die Berechnungskriterien) gestellt werden und ob diese von der beurkundenden Person zu prüfen sind. Allgemein fehlen Letzteren die dafür notwendigen Kenntnisse. Davon abgesehen stellt sich die Frage, inwiefern es einen Mehrwert bringt, die Berechnungsformel in den Begründungsakt aufzunehmen, zumal die Wertquote einzelner Stockwerkeinheiten auch auf subjektiven Elementen (wie z. B. Lage, Aussicht) beruht. So kann sich die Berechnungsformel bei nachträglicher Veränderung bzw. Aufwertung einzelner Stockwerkeinheiten als ungeeignet erweisen. Auf das Erfordernis der Berechnungsformel im Begründungsakt ist deshalb zu verzichten. Allenfalls wären die in Art. 712e VE-ZGB angesprochenen Punkte auf Verordnungsstufe zu regeln.

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

Abs. 1 und 2: Bereits heute entspricht es der gängigen Praxis, dass im Rahmen der Stockwerkeigentumsbegründung regelmässig ein Aufteilungsplan erstellt und eingereicht wird (auch ausserhalb von Art. 69 Abs. 1 Grundbuchverordnung [GBV, SR 211.432.1]). Insofern ist davon auszugehen, dass die in Art. 712e<sup>bis</sup> Abs. 1 VE-ZGB statuierte Pflicht, einen Aufteilungsplan zur Stockwerkeigentumsbegründung einzureichen, keine wesentlichen Änderungen oder Mehrbelastungen mit sich bringen dürfte. Allerdings erschliesst sich nicht, weshalb das Erfordernis zur Einreichung eines Aufteilungsplans mit einer Anforderung an «die geometrische Darstellung der räumlichen Ausgestaltung der einzelnen Gebäudeteile» (vgl. Art. 712e<sup>bis</sup> Abs. 2 VE-ZGB) verknüpft und im Gesetz festgehalten wird. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, welche

Bedeutung dem Aufteilungsplan zur Stockwerkeigentumsbegründung zukünftig zukommen soll: Was gilt bei nachträglicher, nicht nachgeführter Änderung der räumlichen Ausgestaltung? Inwiefern wirkt sich eine solche Nichtnachführung auf die Rechte einer Käuferin oder eines Käufers aus? Für die Zwecke des Stockwerkeigentums sind zweidimensionale Pläne jedenfalls genügend. Letzteres sollte auf Verordnungsstufe – sofern das Erfordernis überhaupt beibehalten werden soll – klargestellt werden.

Abs. 3: Der Wortlaut von Art. 712e<sup>bis</sup> Abs. 3 VE-ZGB lässt offen, welcher Form die Berichtigung des Aufteilungsplans unterliegt. Bedarf es beispielsweise der öffentlichen Beurkundung, weil der ursprüngliche Aufteilungsplan dem Begründungsakt beigegeben wurde? Eine Klarstellung ist hier notwendig.

*Art. 712e<sup>ter</sup> VE-ZGB Eintragung vor Erstellung des Gebäudes, Grundsatz*

Abs. 1: Dem Schutz der Erwerberinnen und Erwerber mag das in Art. 712e<sup>ter</sup> Abs. 1 VE-ZGB normierte Erfordernis einer rechtskräftigen Baubewilligung, als Ausdruck eines weiteren Projektfortschritts, vor der Erstellung eines Gebäudes dienlich sein. Dieses gesetzliche Erfordernis dürfte aber unseres Erachtens die Begründung von Stockwerkeigentum in den meisten Fällen verzögern oder gar verhindern. So dient die Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes in vielen Fällen der Finanzierung des entsprechenden Bauprojekts (eine Baubewilligung wird oft erst beantragt, wenn klar ist, dass tatsächlich ein Verkauf stattfindet). Es ist deshalb zu prüfen, ob der Schutz der Käuferschaft nicht besser auf andere Weise, insbesondere mit Mitteln ausserhalb des Grundbuchs, erreicht werden kann. Zudem wird die Vorgabe aufgrund der vorzunehmenden Prüfung zu einer zusätzlichen Belastung der Grundbuchämter führen. Festzuhalten ist, dass das Grundbuchamt nur formell prüfen kann, ob überhaupt eine Baubewilligung vorliegt. Es kann keinesfalls prüfen, ob die eingereichten Aufteilungspläne auch dem bewilligten Projekt entsprechen. Die Pläne, welche die Grundlage der Baubewilligung bilden, liegen nicht vor, und das Grundbuchamt verfügt zudem auch nicht über die für eine inhaltliche Prüfung notwendigen Kenntnisse. Unklar bleibt in diesem Zusammenhang zudem, wie mit Bedingungen in Baubewilligungen oder nachträglichen Änderungen derselben umzugehen wäre. Hätte das Grundbuchamt in diesem Falle die Pflicht, aktiv nachzufragen? Besteht eine Pflicht der Eigentümerschaft, die Dokumente innerhalb eines noch zu definierenden Zeitraums nachzureichen? Falls Letzteres nicht geschehen würde, gäbe es Sanktionsmöglichkeiten? Zuletzt bleibt anzumerken, dass eine rechtskräftige Baubewilligung keine Garantie für die Umsetzung eines Bauprojekts ist.

Aus dem erläuternden Bericht (S. 20) ergibt sich, dass die Begründung von Stockwerkeigentum vor Gebäudeerstellung als Anmerkung von Amtes wegen in das Grundbuch eingeschrieben werden soll. Das sollte ausdrücklich im Wortlaut von Art. 712<sup>e</sup><sup>ter</sup> Abs. 1 VE-ZGB formuliert werden. Als Orientierung kann der geltende Art. 69 Abs. 2 GBV dienen.

Abs. 2 und 3: Im Rahmen von Art. 712<sup>e</sup><sup>ter</sup> Abs. 2 und 3 VE-ZGB bleibt unklar, ob eine Änderung am Aufteilungsplan bei Fertigstellung des Gebäudes einer Änderung des Begründungsakts gleichkommt und der damit zusammenhängende Beschluss bzw. Entscheid daher öffentlich zu beurkunden ist (siehe Bemerkungen zu Art. 712<sup>e</sup><sup>bis</sup> VE-ZGB).

Abs. 3: Der fristauslösende Umstand sollte in Art. 712<sup>e</sup><sup>ter</sup> Abs. 3 VE-ZGB klar definiert sein. Der im erläuternden Bericht (S. 21) umschriebene Zeitraum – vier Monate ab «Fertigstellung» – ist nicht praxistauglich und von den Grundbuchämtern nicht umsetzbar. Allenfalls könnte auf die baurechtliche Bauabnahme abgestellt werden.

*Art. 712<sup>e</sup><sup>quater</sup> VE-ZGB Eintragung vor Erstellung des Gebäudes, Verfahren von Amtes wegen*

Art. 712<sup>e</sup><sup>quater</sup> VE-ZGB führt zu einer Mehrbelastung der Grundbuchämter. Eine solche Regelung ist grundsätzlich abzulehnen. Einerseits ist ihr Mehrwert unklar und andererseits ist das Grundbuchamt eine reine Registerbehörde, welche grundsätzlich nur auf Antrag tätig wird. Die vorgesehene Bestimmung verstösst gegen diesen fundamentalen Grundsatz.

Abs. 1: Es bleibt unklar, was unter einer «angemessenen Frist» in Art. 712<sup>e</sup><sup>quater</sup> Abs. 1 VE-ZGB zu verstehen ist – insbesondere unter Berücksichtigung, dass die pflichtigen Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer zuvor vier Monate lang untätig geblieben sind (vgl. Art. 712<sup>e</sup><sup>ter</sup> Abs. 3 VE-ZGB). Für die Praxis wäre eine fixe Frist von beispielsweise 30 Tagen tauglicher. Wir regen daher an – wenn überhaupt –, eine fixe Frist zu verankern.

Abs. 2: In Art. 712<sup>e</sup><sup>quater</sup> Abs. 2 VE-ZGB ist zu regeln, dass die pflichtigen Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer direkt Kostenträger sind. Mit der vorgeschlagenen Regelung hat sich das Grundbuchamt damit zu beschäftigen, eine von der zuständigen Stelle der amtlichen Vermessung ausgestellte Rechnung an die Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer weiterzuleiten. Unter Umständen trägt das Grundbuchamt sogar das Inkassorisiko. Eine solche Regelung lehnen wir ab.

Sodann bleibt unklar, wie der Prozess nach Übermittlung des berichtigten Aufteilungsplans an die Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer weitergeht. Insbesondere stellt sich die Frage, ob für deren Reaktion eine Frist zu verankern ist und was die weiteren Folgen sind (allenfalls sollte eine Verweisung auf Art. 712<sup>e</sup><sup>quinquies</sup> Abs. 2 VE-ZGB gemacht werden).

Abs. 3: Es ist fraglich, ob in Art. 712e<sup>quater</sup> Abs. 3 VE-ZGB von dem das Eintragungsverfahren beherrschenden Antragsprinzip abgewichen werden sollte.

*Art. 712e<sup>quinquies</sup> VE-ZGB Erfüllung der gesetzlichen Vorschriften*

Abs. 1: Das Grundbuchamt kann die Überprüfung der in Art. 712e<sup>quinquies</sup> Abs. 1 VE-ZGB normierten Vorschriften sinnvollerweise nur anhand der Aufteilungspläne vornehmen. Dieser Umstand sollte im Wortlaut von Art. 712e<sup>quinquies</sup> Abs. 1 VE-ZGB klargestellt werden («Das Grundbuchamt überprüft anhand der Aufteilungspläne, ob [...]»).

### **C. Finanzielle Auswirkungen auf die Kantone**

Die Revision des Stockwerkeigentumsrechts wird zu einem deutlichen Mehraufwand für die Grundbuchämter führen. Es ist nicht davon auszugehen, dass dieser Mehraufwand durch wegfallende Arbeiten kompensiert werden kann, wie es die Ausführungen im erläuternden Bericht (S. 36) suggerieren. Das im erläuternden Bericht genannte Beispiel – Umwandeln von Stockwerkeigentum in Miteigentum – kam in der Praxis bisher kaum vor (vgl. erläuternder Bericht, S. 36). Die Revision des Stockwerkeigentumsrechts kann laut erläuterndem Bericht «zu einer nicht bezifferbaren Zunahme von Fällen führen, die von den Gerichten behandelt werden müssen» (erläuternder Bericht, S. 36). Es ist deshalb mit einem erhöhten Personalbedarf und steigenden Kosten für die Kantone zu rechnen. Die Mehrkosten lassen sich zurzeit allerdings nicht abschätzen.

II. Mitteilung an die Geschäftsleitung des Kantonsrates, das Obergericht, die Mitglieder des Regierungsrates sowie an die Direktion der Justiz und des Innern.



Vor dem Regierungsrat  
Die Staatsschreiberin:

**Kathrin Arioli**