

REGIERUNGSRAT

Regierungsgebäude, 5001 Aarau
Telefon zentral 062 835 12 40
Fax 062 835 12 50
regierungsrat@ag.ch
www.ag.ch/regierungsrat

Per E-Mail
Bundesamt für Justiz

egba@bj.admin.ch

11. Dezember 2024

Änderung des Zivilgesetzbuches (Stockwerkeigentum); Vernehmlassung

Mit Schreiben vom 20. September 2024 wurden die Kantonsregierungen eingeladen, zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB) Stellung zu nehmen. Der Vernehmlassungsentwurf enthält diverse Anpassungen. Der Regierungsrat des Kantons Aargau bedankt sich für die Gelegenheit, zur Vorlage Stellung nehmen zu können und äusserst sich dazu wie folgt.

1. Allgemeine Bemerkungen

Die Vorlage enthält diverse Aktualisierungen. Der Regierungsrat begrüsst die vorgesehenen Anpassungen mehrheitlich. Insbesondere das Ziel von Art. 712^e^{ter} des Vernehmlassungsentwurfs (nachfolgend VE-ZGB) und die Regelung auf Gesetzesstufe werden begrüsst. Neu soll dabei der Grundbuchanmeldung eine rechtskräftige Baubewilligung beigelegt werden. Diese Änderung bringt einen erhöhten Prüfungsaufwand für die Grundbuchämter mit sich, unter dem Aspekt der erhöhten Sicherheit für die Erwerbenden ist die Änderung dennoch zu begrüssen. Ob die bisher nur selten erfolgten Mitteilungen aufgrund der neu geschaffenen gesetzlichen Bestimmung häufiger erfolgen werden, bleibt allerdings fraglich.

Ausdrücklich zu begrüssen ist die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für ausschliessliche Nutzungsrechte durch Art. 712b^{bis} VE-ZGB. Ebenfalls positiv beurteilt der Regierungsrat, dass sich das Verfahren zur Eintragung respektive zur Sicherung der Entschädigungsforderung nach Art. 712f^{bis} Abs. 4 VE-ZGB an eingespielten Verfahren beispielsweise für das Bauhandwerkerpfandrecht orientiert (allerdings mit einer Eintragsfrist von drei Monaten). Für die vorläufige Eintragung wird sich das Grundbuchamt auf einen vollstreckbaren vorläufigen Entscheid des Gerichts stützen können (vgl. Art. 77 Abs. 3 Grundbuchverordnung [GBV]). Die Eintragsfrist beginnt mit dem Ablauf der ursprünglichen Dauer des Baurechts, womit der Fristbeginn eindeutig bestimmbar ist.

In den nachstehenden Anträgen wird detailliert aufgezeigt, wo und aus welchen Gründen nach Ansicht des Regierungsrats Änderungs- oder Präzisierungsbedarf auf Stufe Bundesrecht besteht. Soweit im Folgenden Normen nicht erwähnt werden, stimmt der Regierungsrat dem Vernehmlassungsentwurf zu.

2. Anträge des Regierungsrats des Kantons Aargau

Zu Art. 712e^{bis} VE-ZGB

Die Regelung in Art. 712e^{bis} VE-ZGB respektive die Regelung auf Gesetzesstufe wird begrüsst. Neu muss dem Grundbuchamt bei jeder Stockwerkeigentumsbegründung ein Aufteilungsplan eingereicht werden. Aufgrund der Berichtigungspflicht werden dem Grundbuchamt wohl auch vermehrt berichtigte Pläne eingereicht. Dadurch wird sich der Aufwand für die Grundbuchämter erhöhen.

Der Wortlaut von Art. 712e^{bis} Abs. 3 VE-ZGB ist insoweit zu präzisieren, als analog zu Absatz 1 die Änderung beim Grundbuchamt (nicht Grundbuch) einzureichen ist.

Bedauert wird der Verzicht auf die Einführung des 3D-Stockwerkeigentums. Das Bundesamt für Landestopografie (swisstopo) bearbeitet seit einigen Jahren ein entsprechendes Projekt zu den Themen 3D-Eigentum und digitale Dokumentation Stockwerkeigentum.

Betreffend die Bestätigung nach Art. 712e^{quinquies} Abs. 2 VE-ZGB verweisen wir auf die Ausführungen zu diesem Artikel unten.

Antrag

Art. 712e^{bis} Abs. 3 VE-ZGB ist analog zu Art. 712e^{bis} Abs. 1 VE-ZGB wie folgt zu formulieren: Wenn die räumliche Ausgestaltung der einzelnen Gebäudeteile abgeändert wird, muss der Aufteilungsplan berichtigt und beim Grundbuchamt eingereicht werden.

Antrag

Art. 712e^{bis} VE-ZGB ist insoweit zu ergänzen, als die Bestätigung nach Art. 712e^{quinquies} Abs. 2 VE-ZGB mit dem Aufteilungsplan einzureichen ist.

Zu Art. 712e^{quater} VE-ZGB

Nicht praxistauglich erscheint das in Art. 712e^{quater} VE-ZGB vorgesehene Verfahren von Amts wegen, wenn die Fertigstellung des Gebäudes und gegebenenfalls der berichtigte Aufteilungsplan nicht innerhalb der Viermonatsfrist mitgeteilt werden. Vorgesehen ist, dass das Grundbuchamt den Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigenthümern eine angemessene Frist setzt, um ihren gesetzlichen Verpflichtungen nachzukommen, wenn Anzeichen dafür bestehen, dass die Arbeiten abgeschlossen sind und dies nicht innert Frist mitgeteilt oder der ursprüngliche Aufteilungsplan nach der Fertigstellung des Gebäudes nicht berichtigt wurde, obwohl dies hätte geschehen müssen. Damit würde das Grundbuchamt zur Führung einer im Grundbuchrecht nicht vorgesehenen Kontrolle betreffend noch nicht erstellte Gebäude gezwungen. Zudem hat es eine Fristenkontrolle zu führen und bei Nichteinhaltung der Fristen auf Kosten der Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigenthümer die zuständige Stelle der amtlichen Vermessung mit der Überprüfung der Fertigstellung gemäss ursprünglichem Aufteilungsplan zu beauftragen. Damit liegt das Kostenrisiko beim Grundbuchamt.

Die personellen Ressourcen der Grundbuchämter würden durch die vorgesehenen Änderungen unnötig beansprucht werden. Es ist ein Prozess festzulegen, der weder das Kostenrisiko noch den personellen Kontrollaufwand bei den Grundbuchämtern vorsieht. Da die amtliche Vermessung zur Nachführung der Gebäude in ihrem Datenbestand an aktuellen und zeitnahen Informationen zum Stand der Bauarbeiten interessiert sind, kann sie auch für diese Kontrollarbeit vorgesehen werden.

Antrag

Es ist ein Vorgehen zu wählen, welches das Kostenrisiko bei den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern festlegt. Die Kontrolle betreffend noch nicht erstellter Gebäude ist nicht bei den Grundbuchämtern vorzusehen, kann aber der amtlichen Vermessung übertragen werden, welche bei Bedarf bereits für die Erstellung der (bereinigten) Aufteilungspläne vorgesehen wird. Ebenfalls möglich

wäre im Bundesrecht vorzusehen, dass die jeweilige kantonale Grundbuchaufsicht die Kontrollstelle zu bezeichnen hat.

Zu Art. 712e^{quinquies} VE-ZGB

Art. 712e^{quinquies} VE-ZGB regelt die Überprüfung durch das Grundbuchamt, ob die zu Sonderrecht ausgeschiedenen Gebäudeteile den gesetzlichen Vorschriften entsprechen sowie die zu ergreifenden Massnahmen, wenn diese Vorschriften nicht eingehalten werden. Vorgesehen ist eine Überprüfung durch das Grundbuchamt selber, wozu es eine amtliche Bestätigung verlangen kann. In der Praxis wird diese heute in Art. 68 GBV vorgesehene Bestätigung immer verlangt. Entsprechend und zur Vermeidung von unnötigen Leerläufen ist vorzusehen, dass die Bestätigung zwingend und nicht erst auf Verlangen des Grundbuchamts einzureichen ist. Dies wäre konsequenterweise auch in Art. 712e^{bis} VE-ZGB, der allgemeinen Bestimmung zum Aufteilungsplan vorzusehen.

Sehr zu begrüßen ist, dass das Grundbuchamt die Angelegenheit ans Gericht überweisen kann, sofern die Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer nach unbenutztem Ablauf der Frist untätig bleiben. Neu ergreift das Gericht die notwendigen Massnahmen.

Antrag

Art. 712e^{quinquies} Abs. 1 VE-ZGB ist insoweit anzupassen, als die amtliche Bestätigung in jedem Fall einzureichen ist.

Zu Art. 712i VE-ZGB

Vorgesehen ist eine Anpassung an das Pfandrecht zur Sicherung der Baurechtszinsen gemäss Art. 779i ZGB und Art. 779k ZGB. Neu sind nicht mehr fällige und unbezahlte Beitragsforderungen vorausgesetzt. Das Pfandrecht kann jederzeit auch für noch nicht fällige Beitragsforderungen verlangt werden und der Betrag muss nicht durch ein Gericht festgelegt werden. Dies dürfte zu mehr Pfandrechtseinträgen führen. Es wird davon ausgegangen, dass auch beim neu ausgestalteten Pfandrecht als Rechtsgrundausweis ein schriftlicher Nachweis der Anerkennung der Pfandsumme durch die Eigentümerschaft oder ein gerichtlicher Entscheid erforderlich ist (vgl. Art. 76 GBV). Gemäss Erläuterungen geht das Pfandrecht anderen Pfandrechten im Rang vor. Dies erschliesst sich aus der neuen Bestimmung jedoch nicht.

Antrag

Der Wortlaut von Art. 712i VE-ZGB ist so zu ergänzen, dass sich der Vorrang gegenüber anderen Pfandrechten im gleichen Rang klar aus dem Wortlaut der Norm selbst ergibt.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Vernehmlassung.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrats

Dr. Markus Dieth
Landammann

Joana Filippi
Staatsschreiberin