

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement EJPD
Bundesrat Beat Jans
3003 Bern
egba@bj.admin.ch

Bern, 20. Dezember 2024

Vernehmlassung: Änderung des Stockwerkeigentumsrechts (Art. 712a ff. ZGB)

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
Sehr geehrte Damen und Herren

Der SVBK vertritt die rund 1'650 Bürgergemeinden und Korporationen in der Schweiz. Sie sind als grosse Grund- und Immobilieneigentümer direkt von der Vorlage betroffen, namentlich als Grundeigentümerinnen und Baurechtsgeberinnen für Stockwerkeigentum.

Der SVBK bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Er unterstützt die Vorlage im Grundsatz. Insbesondere wird die Anpassung von Art. 712fbis E ZGB begrüsst. Als grosse und wichtige Baurechtsgeberinnen in der Schweiz, sind wir auf die vorgeschlagene Änderung angewiesenen. Im Einzelnen hält der SVBK folgendes fest:

- Dem Ersatz von Ausdrücken stimmen wir zu.
- Art. 712, Art. 712.b und Art. 712bis E ZGB erachtet der SVBK als sinnvoll, da sie der Rechtssicherheit dienen.
- Art. 712fbis E ZGB begrüssen wir als Verband ausdrücklich. Die bisherige Regelung, dass sämtliche Stockwerkeigentümer einer Verlängerung des Baurechts zustimmen müssen, ist in der Praxis sehr mühsam umsetzbar. Bei sehr grossen Liegenschaften und in der Regel länger dauernden Baurechten hat dies zur Folge, dass teilweise Erbgemeinschaften im Besitz des Stockwerkeigentums sind, welche teilweise sehr schwierig erreichbar sind. Ebenfalls erwarten wir eine sinnvolle und pragmatische Lösung für bestehende Baurechtsverträge.
- Art. 712fbis Abs. 1 E ZGB hier würde es wohl Sinn ergeben, "vor Ablauf" des Baurechts rechtsverbindlich mit einer Jahrzahl festzulegen, beispielsweise 5 Jahre vor Ablauf des Baurechts.
- Art. 712fbis Abs. 2 und 3 E ZGB wird im Grundsatz unterstützt. Jedoch benötigt dies womöglich Anpassungen bei laufenden Baurechtsverträgen. Ebenfalls wird die angemessene Entschädigung zu Rechtsfällen führen. Eine vertraglich festgelegte Heimfallentschädigung im Baurechtsvertrag würde Rechtssicherheit schaffen.
- Art. 712m E ZGB weisen wir darauf hin, dass bei "Ver-sammlung" eine falsche Trennung vorliegt.
- Art. 712n E ZGB lehnen wir in dieser Form dezidiert ab. Die Datierung und Unterzeichnung von Protokollen für die Rechtsgültigkeit erachten wir als unnötige Bürokratie und entspricht auch nicht der gängigen Praxis (bspw. Verwendung von digitalen

Unterschriften). Gerade Laien verfügen in der Regel (noch) nicht über elektronische Signaturmöglichkeiten, womit ein Protokoll zwingend ausgedruckt und unterschrieben werden müsste. Zudem entsteht erhebliche Rechtsunsicherheit, wenn die Unterschrift oder Datierung des Protokolls vergessen geht.

Die Art und Weise der Protokollierung soll deshalb den Stockwerkeigentümern selbst überlassen werden. Unterstützt wird der Grundsatz, dass sämtliche Stockwerkeigentümer das Protokoll zur Kenntnisnahme erhalten. Die geeignete Weise der Aufbewahrung durch die Gemeinschaft ist zwar ein sinnvoller Ansatz, schafft in der Umsetzung aber ebenfalls Rechtsunsicherheit, da unpräzise vorgegeben ist, was als geeignet betrachtet werden kann. Eine Dokumentenablage in Papierform auf einem Computer oder auf einem Datenträger ist sicherheitsmässig problematisch, eine Speicherung in der Cloud je nachdem Datenschutzrelevant, wenn schützenswerte Personendaten abgelegt werden.

- Art 712o Abs 3 E ZGB wird als sinnvolle Ergänzung erachtet und schafft Rechtssicherheit.
- Art 712o^{bis} erachten wir als nicht sinnvoll. Die nicht Zustimmung zu Beschlüssen ist ein Recht, welches jeder Stockwerkeigentümerin oder Stockwerkeigentümer zusteht. Den Ausschluss gerade bei wichtigen Entscheiden wie einer Baurechtsverlängerung wird zu unnötigen Rechtsfällen für die Stockwerkeigentümer führen. Hingegen soll der Ausschluss bei wiederholter Verletzung von substanziellen finanziellen Verpflichtungen möglich sein.
- Art. 712h^{bis} E ZGB Der SVBK unterstützt im Grundsatz die Pflicht eines obligatorischen Erneuerungsfonds. Zum einen verhindert es Streitigkeiten unter Stockwerkeigentümer, welche sich gegen eine allfällige Einführung eines Erneuerungsfonds wehren, zum andern wird sichergestellt, dass Stockwerkeigentümerschaften allfällige notwendige Sanierungen vornehmen können. Jedoch wird eine Umsetzung des Artikels kaum möglich sein. Ohne definitere Beiträge, kann das Obligatorium aber auch mit tiefst Beiträgen umgangen werden. Allfällige Mindestanforderungen (bspw. %-Werte des Liegenschaftswerts) lehnt der SVBK ab, da bei Stockwerkeigentümern sehr unterschiedliche Verhältnisse vorliegen (Alter und Zustand der Gebäude, Käuferschaft). In der Praxis verzichten viele bei Neubauten in den ersten Jahren auf die Einzahlung in einen Fonds.
- Art. 712u Abs. 2 E ZGB verstösst womöglich gegen die Eigentumsgarantie gem. Art. 26 BV und es müsste geklärt werden, inwiefern ein solcher quasi-Enteignungsentscheid durch die Stockwerkeigentümer rechtlich durchgesetzt werden können. Dies gilt namentlich, wenn der Wohnungszutritt nicht ermöglicht wird.
- Art. 713 E ZGB und die Streichung des Retentionsrecht wird unterstützt. In der Praxis kommt dieses kaum mehr zur Anwendung und bringt keinen wesentlichen Mehrwert.

Bei Fragen stehen wir Ihnen unter der Emailadresse info@svbk.ch gerne zur Verfügung. Beim SVBK hat zudem ab dem 1. Dezember Elias Bricker (elias.bricker@bgbern.ch) die Geschäftsführung übernommen. Wir bitten Sie für künftige Mitteilungen seine Korrespondenzadresse zu verwenden.

Freundliche Grüsse

Verband der Schweiz. Bürgergemeinden und Korporationen

A blue ink signature of Georges Schmid, featuring a large, stylized 'G' and 'S'.

Georges Schmid
Präsident

A blue ink signature of Elias Maier, written in a cursive style.

Elias Maier
eh. Geschäftsführer