



Schweizerisches Zivilgesetzbuch

Vorentwurf

(Stockwerkeigentum)

Änderung vom ...

*Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
nach Einsicht in die Botschaft des Bundesrates vom ...¹
beschliesst:*

I

Das Zivilgesetzbuch² wird wie folgt geändert:

Ersatz von Ausdrücken

¹ *Im gesamten dritten Abschnitt des neunzehnten Titels wird «der Stockwerkeigentümer» ersetzt durch «die Stockwerkeigentümerin oder der Stockwerkeigentümer» mit den nötigen grammatikalischen Anpassungen.*

² *Im gesamten dritten Abschnitt des neunzehnten Titels wird «der Verwalter» ersetzt durch «die Verwalterin oder der Verwalter» mit den nötigen grammatikalischen Anpassungen.*

Art. 712a Abs. 1

¹ Stockwerkeigentum ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der der Miteigentümerin oder dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

Art. 712b Abs. 1, 3 und 4

¹ Gegenstand des Sonderrechts können einzelne Gebäudeteile sein, die als Wohnungen oder als Einheiten von Räumen zu geschäftlichen oder anderen Zwecken mit eigenem Zugang in sich abgeschlossen sein müssen, aber getrennte Nebenräume umfassen können. Die Gebäudeteile müssen im Begründungsakt und in gleicher Form

SR

¹ BBl ...

² SR 210

durch nachherige Vereinbarung der Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer zum Sonderrecht ausgeschieden werden.

³ Andere Gebäudeteile können im Begründungsakt und in gleicher Form durch nachherige Vereinbarung der Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer als gemeinschaftlich erklärt werden.

⁴ Für die nicht zum Sonderrecht ausgeschiedenen Gebäudeteile gilt die Vermutung, dass sie gemeinschaftlich sind.

Art. 712b^{bis}

II^{bis}, Ausschliessliche Nutzungsrechte

¹ Einem Anteil können im Begründungsakt, im Reglement über die Verwaltung und Benutzung oder durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer ausschliessliche Nutzungsrechte an einzelnen gemeinschaftlichen Teilen zugeteilt werden.

² Die Einräumung, Abänderung, Übertragung oder Aufhebung von im Reglement oder durch Beschluss zugeteilten ausschliesslichen Nutzungsrechten kann nur durch die Mehrheit der Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtig ist, vorgenommen werden. Die Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer können einstimmig eine andere erforderliche Mehrheit vorsehen. Der Beschluss bedarf in jedem Fall der Zustimmung der Inhaberinnen und Inhaber des ausschliesslichen Nutzungsrechts.

Art. 712c Abs. 1

¹ Von Gesetzes wegen hat die Stockwerkeigentümerin oder der Stockwerkeigentümer kein Vorkaufsrecht gegenüber Dritten, die einen Anteil erwerben, doch kann es im Begründungsakt oder durch nachherige Vereinbarung errichtet und im Grundbuch vorgemerkt werden.

Art. 712d Randtitel, Abs. 2 Einleitungssatz und Ziff. 2

² Die Eintragung kann verlangt werden:

2. auf Grund einer Erklärung der Eigentümerin oder des Eigentümers der Liegenschaft oder der Inhaberin oder des Inhabers eines selbstständigen und dauernden Baurechtes über die Bildung von Miteigentumsanteilen und deren Ausgestaltung zu Stockwerkeigentum.

B. Begründung, Änderung und Untergang
I. Begründungsakt

Art. 712e

II. Beschreibung
der Gebäudeteile
und Wertquoten

¹ Im Begründungsakt sind die Gebäudeteile, die Gegenstand eines Sonderrechts sind, zu beschreiben und die Quote jedes Anteils am Wert der Liegenschaft oder des Baurechts in Bruchteilen zu einem gemeinsamen Nenner sowie die angewendete Berechnungsformel anzugeben.

² *Betrifft nur den französischen Text.*

Art. 712e^{bis}

II^{bis}. Aufteilungs-
plan

¹ Die Miteigentümerinnen und Miteigentümer erstellen einen Aufteilungsplan und reichen diesen mit dem Begründungsakt beim Grundbuchamt ein.

² Der Aufteilungsplan enthält die geometrische Darstellung der räumlichen Ausgestaltung der einzelnen Gebäudeteile, die zu Sonderrecht ausgeschieden oder gemeinschaftliche Teile sind.

³ Wenn die räumliche Ausgestaltung der einzelnen Gebäudeteile abgeändert wird, muss der Aufteilungsplan berichtigt und dem Grundbuch eingereicht werden.

⁴ Jede Stockwerkeigentümerin und jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung des Aufteilungsplans, wenn dieser unrichtig erstellt wurde oder infolge von Veränderungen der räumlichen Ausgestaltung der einzelnen Gebäudeteile unrichtig geworden ist.

Art. 712e^{ter}

II^{ter}. Eintragung
vor Erstellung
des Gebäudes
1. Grundsatz

¹ Wird die Eintragung im Grundbuch vor der Erstellung oder baulichen Umgestaltung des Gebäudes verlangt, so muss der Anmeldung eine rechtskräftige Baubewilligung beigelegt werden. Das Grundbuchamt trägt auf den Hauptbuchblättern des Stammgrundstücks und der Anteile ein, dass das Stockwerkeigentum vor der Erstellung des Gebäudes begründet wurde.

² Bei Fertigstellung des Gebäudes stellen die Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer die Ausführung der Arbeiten in Übereinstimmung mit dem ursprünglichen Aufteilungsplan fest oder erstellen einen berichtigten Aufteilungsplan.

³ Die Fertigstellung des Gebäudes muss dem Grundbuchamt innerhalb von vier Monaten mitgeteilt werden, gegebenenfalls mit Beilage des berichtigten Aufteilungsplans. Das Grundbuchamt löscht die Anmerkung, dass das Stockwerkeigentum vor der Errichtung des Gebäudes begründet wurde, von Amtes wegen.

Art. 712e^{quater}

2. Verfahren von
Amtes wegen

¹ Das Grundbuchamt setzt den Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümern eine angemessene Frist, um ihren gesetzlichen Verpflichtungen nachzukommen, wenn Anzeichen dafür bestehen, dass:

1. die Arbeiten abgeschlossen sind und dies nicht innert Frist mitgeteilt wurde oder;
2. der ursprüngliche Aufteilungsplan nach der Fertigstellung des Gebäudes nicht berichtigt wurde, obwohl dies hätte geschehen müssen.

² Bleiben die Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer untätig, so beauftragt das Grundbuchamt auf Kosten der Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer die zuständige Stelle der amtlichen Vermessung gemäss dem Geoinformationsgesetz vom 5. Oktober 2007³ zu überprüfen, ob das Gebäude gemäss dem ursprünglichen Aufteilungsplan fertiggestellt wurde. Nötigenfalls erstellt die zuständige Stelle der amtlichen Vermessung einen berichtigten Aufteilungsplan. Das Grundbuchamt übermittelt den Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümern den berichtigten Aufteilungsplan.

³ Nach Erhalt der Bestätigung der Fertigstellung des Gebäudes und gegebenenfalls des berichtigten Aufteilungsplans löscht das Grundbuchamt die Anmerkung, dass das Stockwerkeigentum vor der Erstellung des Gebäudes begründet worden ist, von Amtes wegen.

Art. 712^{equinques}

¹ Das Grundbuchamt überprüft, ob die Gebäudeteile, die zu Sonderrecht ausgeschieden sind, in sich abgeschlossene Wohnungen bilden oder geschäftlichen oder anderen Zwecken dienende Raumeinheiten mit eigenem Zugang sind. Es kann zu diesem Zweck von den Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümern eine amtliche Bestätigung verlangen.

² Stellt es fest, dass die gesetzlichen Vorschriften nicht eingehalten wurden, fordert es die Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer auf, den Mangel zu beheben, und setzt ihnen dazu eine Frist. Bleiben die Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer innert dieser Frist untätig, überweist es die Angelegenheit dem Gericht. Das Gericht ergreift die notwendigen Massnahmen und kann insbesondere das Stockwerkeigentum in gewöhnliches Miteigentum umwandeln.

Art. 712^{bis}

¹ Vor Ablauf des Baurechts kann die Mehrheit der Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt ist, beschliessen, eine Verlängerung des Baurechts mit der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer zu vereinbaren.

³ SR 510.62

² Das Stockwerkeigentum endet für die Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer, die an der Vereinbarung der Verlängerung nicht teilnehmen, im Moment des Ablaufs der ursprünglichen Dauer des Baurechtes. Ihre Anteile gehen mangels anderer Abrede von Gesetzes wegen im Verhältnis der Wertquoten ihrer Anteile auf die anderen Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer über.

³ Die bisherigen Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer haben Anspruch auf eine angemessene Entschädigung für ihre Anteile.

⁴ Wird die Entschädigung nicht bezahlt oder sichergestellt, so können die bisherigen Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer verlangen, dass an ihren ehemaligen Anteilen ein Grundpfandrecht zur Sicherung der Entschädigungsforderung eingetragen werde. Die Eintragung muss spätestens drei Monate nach Ablauf der ursprünglichen Dauer des Baurechtes erfolgen.

Art. 712g Abs. 4

⁴ *Aufgehoben*

Art. 712h Abs. 2 Ziff. 4

4. die Zins- und Amortisationszahlungen an Pfandgläubigerinnen und Pfandgläubiger, denen die Liegenschaft haftet oder denen sich die Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer solidarisch verpflichtet haben.

Art. 712h^{bis}

¹_{bis}. Erneuerungsfonds

¹ Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer können dem Gericht beantragen, einen Erneuerungsfonds für notwendige Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten zu schaffen oder einen bestehenden Erneuerungsfonds diesbezüglich anzupassen.

² Eine solche Klage setzt voraus, dass die Versammlung der Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer einen entsprechenden Antrag vorgängig abgelehnt hat und mindestens zwei Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer Klage erheben. Umfasst die Gemeinschaft nur zwei oder drei Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer, so steht jeder und jedem das Klagerecht zu.

³ Ordnet das Gericht die Schaffung oder Abänderung eines Erneuerungsfonds an, so entscheidet es nach Ermessen insbesondere über:

1. die Höhe der jährlichen Beiträge;
2. die Dauer, für die der Erneuerungsfonds geschaffen oder abgeändert wird; es kann eine unbefristete Laufzeit vorsehen.

⁴ Ein vom Gericht geschaffener oder abgeänderter Erneuerungsfonds kann durch einstimmigen Beschluss oder durch das Gericht vor Laufzeitende aufgelöst oder geändert werden.

Art. 712i Abs. 1 und 2^{bis}

2. Gesetzliches Pfandrecht für Beiträge

¹ Die Gemeinschaft hat für Beitragsforderungen gegenüber jeder jeweiligen Stockwerkeigentümerin und jedem jeweiligen Stockwerkeigentümer Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechts am entsprechenden Anteil im Höchstbetrag von drei Jahresbeiträgen.

^{2^{bis}} Das Pfandrecht ist von der Löschung im Zwangsverwertungsverfahren des Anteils ausgenommen.

Art. 712k

Aufgehoben

Art. 712l^{bis}

IV. Rechte bei Mängeln an einem gemeinschaftlichen Teil

¹ Die Ermächtigung zur Ausübung des vertraglichen Rechts auf unentgeltliche Verbesserung bei Mängeln an gemeinschaftlichen Teilen bedarf des einstimmigen Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer. Spätestens wenn eine Stockwerkeigentümerin oder ein Stockwerkeigentümer die Mängelrüge erhebt, muss sie oder er die anderen Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümern darüber informieren.

² Vor dieser Ermächtigung, längstens aber bis ein Jahr seit Kenntnis der Mängelrüge, kann keine Stockwerkeigentümerin und kein Stockwerkeigentümer ihren oder seinen Anspruch auf Minderung für die Mängel am gemeinschaftlichen Teil geltend machen.

³ Die Ermächtigung ist nicht nötig, wenn das Recht der Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer auf Wandelung oder Minderung vertraglich eingeschränkt oder wegbedingt wurde. Eine solche vertragliche Einschränkung oder Wegbedingung ist jedoch bezüglich eines Mangels an gemeinschaftlichen Teilen unwirksam, wenn:

1. dies für den vorliegenden Mangel nicht mit allen Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümern gleichermassen vereinbart wurde; oder
2. sich hinsichtlich dieses Mangels die Ansprüche der Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer auf unentgeltliche Verbesserung inhaltlich nicht entsprechen.

⁴ Vorbehalten bleiben die Rechte jeder Stockwerkeigentümerin und jedes Stockwerkeigentümers, vom Gericht die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache notwendigen Verwaltungshandlungen zu verlangen oder von sich aus auf Kosten aller Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer Massnahmen

zu ergreifen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren.

Art. 712m Abs. 1 Einleitungssatz und Ziff. 3 und 4

¹ Ausser den in andern Bestimmungen genannten hat die Versammlung der Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer insbesondere die folgenden Befugnisse:

3. einen Ausschuss oder eine Abgeordnete oder einen Abgeordneten zu wählen, der oder dem sie Verwaltungsangelegenheiten übertragen kann, wie namentlich die Aufgabe, der Verwalterin oder dem Verwalter beratend zur Seite zu stehen, deren Geschäftsführung zu prüfen und der Versammlung darüber Bericht zu erstatten und Antrag zu stellen;
4. jährlich den Kostenvoranschlag, die Rechnung und die Verteilung der Kosten unter den Eigentümerinnen und Eigentümern zu genehmigen;

Art. 712n Randtitel und Abs. 2

² Beschlüsse bedürfen für ihre Rechtsgültigkeit eines datierten und unterzeichneten Protokolls. Das Protokoll ist jeder Stockwerkeigentümerin und jedem Stockwerkeigentümer zur Kenntnisnahme mitzuteilen und in geeigneter Weise durch die Gemeinschaft aufzubewahren.

2. Einberufung, Leitung und Protokoll

Art. 712o

¹ Mehrere Personen, denen ein Stockwerk gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch eine Vertreterin oder einen Vertreter abgeben.

² Ebenso haben sich die Eigentümerin oder der Eigentümer und die Nutzniesserin oder der Nutzniesser eines Stockwerkes über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen, ansonsten die Nutzniesserin oder der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung mit Ausnahme der bloss nützlichen oder der Verschönerung und Bequemlichkeit dienenden baulichen Massnahmen als stimmberechtigt gilt.

³ Sofern das Reglement nichts anderes bestimmt, werden zur Berechnung der Mehrheiten, mit Ausnahme der Einstimmigkeit, die abgegebenen Stimmen berücksichtigt.

3. Ausübung des Stimmrechtes

Art. 712o^{bis}

¹ Bei systematischer Verweigerung der Zustimmung zu Beschlüssen der Gemeinschaft oder bei der wiederholten Verletzung substantieller finanzieller Pflichten kann eine Stockwerkeigentümerin oder ein Stockwerkeigentümer durch Beschluss sämtli-

^{3bis}. Vorübergehender Entzug des Stimmrechtes

cher anderer Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer vom Stimmrecht ausgeschlossen werden.

² Der Ausschluss kann bis zu sechs Monate dauern und höchstens drei Mal beschlossen werden.

Art. 712q Abs. 2

² Das gleiche Recht steht auch denjenigen zu, die ein berechtigtes Interesse daran haben, wie den Pfandgläubigerinnen und Pfandgläubigern und der Versicherung.

Art. 712t Abs. 2

² Zur Führung eines anzuhebenden oder von der Gegnerin oder vom Gegner eingeleiteten Zivilprozesses bedarf die Verwaltung ausserhalb des summarischen Verfahrens der vorgängigen Ermächtigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer, unter Vorbehalt dringender Fälle, in denen die Ermächtigung nachgeholt werden kann.

Art. 712u

¹ Für den Ausschluss aus der Gemeinschaft gelten die Bestimmungen über das Miteigentum.

² Das Gericht kann einer ausgeschlossenen Stockwerkeigentümerin bzw. einem ausgeschlossenen Stockwerkeigentümer die Nutzung des Grundstücks verbieten.

II

Die Zivilprozessordnung⁴ wird wie folgt geändert:

Art. 249 Bst. d Ziff. 3^{bis}, 3^{ter} und 5,

- 3^{bis}. Massnahmen bei Rechtswidrigkeit des Stockwerkeigentums (Art. 712^{equinquies} Abs. 2 ZGB),
- 3^{ter}. Schaffung, Abänderung und Auflösung eines Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum (Art. 712^{h^{bis}} ZGB),
- 5. Vorläufige Eintragung gesetzlicher Grundpfandrechte (Art. 712^{bis}, 712i, 779d, 779k und 837–839 ZGB).

⁴ SR 272

III

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

² Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.