



Bern, 20. September 2024

Adressat/in:
die Kantonsregierungen

Änderung des Zivilgesetzbuches (Stockwerkeigentum): Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Regierungsmitglieder

Der Bundesrat hat am 20. September 2024 das EJPD beauftragt, bei den Kantonen, den politischen Parteien, den gesamtschweizerischen Dachverbänden der Gemeinden, Städte und Berggebiete, den gesamtschweizerischen Dachverbänden der Wirtschaft und den interessierten Kreisen zur Änderung des Zivilgesetzbuches (Stockwerkeigentum) ein Vernehmlassungsverfahren durchzuführen.

Die Vernehmlassungsfrist dauert bis am **20. Dezember 2024**.

Das Stockwerkeigentumsrecht wurde auf Bundesebene im Jahre 1965 eingeführt und hat sich grundsätzlich bewährt. In Umsetzung der Motion 19.3410 Caroni «55 Jahre Stockwerkeigentum. Zeit für ein Update» beinhaltet die vorliegende Gesetzesrevision eine behutsame Aktualisierung des Stockwerkeigentumsrechts. Dessen Grundstruktur und -inhalt sollen beibehalten werden. Soweit sich in der Vergangenheit Anpassungsbedarf gezeigt hat, soll mit einer Reihe punktueller Anpassungen das Stockwerkeigentumsrecht praxistauglicher gestaltet und die Rechtssicherheit erhöht werden.

Die Vorlage hat im Wesentlichen folgenden Inhalt:

Bei den ausschliesslichen Nutzungsrechten an gemeinschaftlichen Teilen wird die bestehende Gesetzeslücke mittels einer detaillierten Regelung geschlossen.

Zudem regelt die Vorlage die Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes. Damit sollen die Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer bei einem Kauf ab Plan besser geschützt werden.

Damit die räumliche Aufteilung des Stockwerkeigentums klar und korrekt aus dem Grundbuch hervorgeht, ist in Artikel 712^e_{bis} VE-ZGB neu vorgesehen, dass bei der Begründung von Stockwerkeigentum ein Aufteilungsplan zu erstellen ist und bei dessen nachträglicher Abänderung bestehende Aufteilungspläne anzupassen sind.

Die vertragliche Verlängerung eines dem Stockwerkeigentumsrecht zu Grunde liegenden Baurechts setzt heute seitens Stockwerkeigentumsgemeinschaft Einstimmigkeit voraus. Um die Verlängerung des Baurechts zu erleichtern, ist neu für eine Mehrheit der Gemeinschaft die Möglichkeit vorgesehen, das Baurecht unter Entschädigung der anderen Mitglieder zu verlängern.



In der Praxis können fehlende oder unterfinanzierte Erneuerungsfonds ein Problem darstellen. Die Vorlage sieht von einer generellen Pflicht eines Erneuerungsfonds für Stockwerkeigentumsgemeinschaften ab. Neu wird indes eine Klagemöglichkeit für Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer geschaffen, mit welcher sie unter klar definierten Voraussetzungen die gerichtliche Begründung oder Änderung eines Erneuerungsfonds erwirken können.

Die Vorlage regelt weiter die Ausübung der Mängelrechte beim (Um-)Bau gemeinschaftlicher Teile. Damit sollen die gemeinschaftlichen Interessen der Stockwerkeigentumsgemeinschaft besser geschützt und mehr Rechtssicherheit für alle Beteiligten geschaffen werden.

Um namentlich querulatorischem Verhalten einzelner Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer besser entgegenzutreten zu können, schafft die Vorlage die Möglichkeit eines vorübergehenden Ausschlusses vom Stimmrecht als Sanktion für krass gemeinschaftswidriges Verhalten. Zudem soll es neu möglich sein, ausgeschlossenen Mitgliedern die künftige Nutzung ihrer Stockwerkanteile gerichtlich zu verbieten.

Schliesslich enthält die Vorlage punktuelle Änderungen bei der gesetzlichen Vermutung von nicht klar zugewiesenen Gebäudeteilen, den gesetzlichen Sicherungsmitteln für Beitragsforderungen sowie bei der Berechnung der Mehrheiten bei Beschlüssen.

Wir laden Sie ein, zum Vorentwurf und den Ausführungen im erläuternden Bericht Stellung zu nehmen. Die Vernehmlassungsunterlagen können bezogen werden über die Internetadresse: [Vernehmlassungen laufend \(admin.ch\)](https://www.admin.ch/vernehmlassung).

Wir sind bestrebt, die Dokumente im Sinne des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG; SR 151.3) barrierefrei zu publizieren. Wir ersuchen Sie daher, Ihre Stellungnahmen, wenn möglich, elektronisch (**bitte nebst einer PDF-Version auch eine Word-Version**) innert der Vernehmlassungsfrist an folgende Email-Adresse zu senden:

egba@bj.admin.ch

Wir ersuchen Sie, im Hinblick auf allfällige Rückfragen die bei Ihnen zuständigen Kontaktpersonen in der Stellungnahme anzugeben.

Für Rückfragen und allfällige Informationen stehen Ihnen Frau Naïri Sevhonkian (Tel. +41 58 462 47 97) und Herr Dominic Wüthrich (Tel. +41 58 462 47 97) zur Verfügung.

Wir danken Ihnen im Voraus für Ihre Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüssen

Beat Jans
Bundesrat