

Casafair | Postfach | 3001 Bern

Eidg. Justiz- und Polizeidepartement
Herrn Bundesrat Beat Jans
Bundeshaus West
3003 Bern

Bern, 5. Dezember 2024 ks

Stellungnahme zur Revision des Zivilgesetzbuches (Stockwerkeigentum)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Jans
Sehr geehrte Damen und Herren

Casafair Schweiz bedankt sich für die Möglichkeit, zu den Anpassungen des Stockwerkeigentumsrechts Stellung nehmen zu können. Wir begrüssen die Überarbeitung des Stockwerkeigentumsrechts (Art. 712a ff.ZGB) gemäss Ihrem Vorentwurf vom 20. September 2024. Casafair erachtet die vorliegenden Vorschläge als in grossen Teilen ausgewogen und annehmbar.

Auf den folgenden Seiten finden Sie unsere Anmerkungen zu den einzelnen Artikeln, diese folgen der synoptischen Darstellung der geplanten Änderungen. Dabei nehmen wir jeweils Bezug auf die geplanten Änderungen und nicht auf den bisherigen Gesetzestext. Wo nichts anderes erwähnt, werden die Vorschläge der Vernehmlassung akzeptiert.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme zu dieser Vorlage.

Freundliche Grüsse



Kathy Steiner
Geschäftsleiterin Casafair Schweiz

A Inhalt und Gegenstand

II. Gegenstand

Art. 712b, Abs. 1

Präzisierung: [...Die Gebäudeteile müssen im Begründungsakt **und** in gleicher Form durch nachherige Vereinbarung der Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer zum Sonderrecht ausgediegt werden.] Im erläuternden Bericht ist zu präzisieren, ob das «und» alternativ oder kumulativ zu verstehen ist.

B Begründung, Änderung und Untergang

II. Beschreibung der Gebäudeteile und Wertquoten

Art. 712e, Abs. 1

Ergänzung: [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 Berechnungsformen **der Wertquoten** anzugeben.]

II^{bis}. Aufteilungsplan

Art. 712e^{bis}, Abs. 2

Ergänzung: [Der Aufteilungsplan enthält die geometrische Darstellung der räumlichen Ausgestaltung der einzelnen Gebäudeteile, die zu Sonderrecht **und ausschliessliche Nutzungsrechte** ausgediegt sind oder gemeinschaftliche Teile darstellen.]

Art. 712e^{bis}, Abs. 4

Ergänzung im erläuternden Bericht: Es muss dargestellt sein, welche Veränderungen der räumlichen Ausgestaltung vorliegen müssen, damit eine Berichtigung der Aufteilungspläne vorgenommen werden muss.

II^{ter}. Eintragung vor Erstellung des Gebäudes

3. Erfüllung der gesetzlichen Vorschriften

Art. 712e^{quinquies}, Abs. 1

Ergänzung im erläuternden Bericht: Es braucht eine Definition, was mit der «amtlichen Bestätigung» gemeint ist und welche Stelle eine solche Bestätigung ausstellt.

Art. 712e^{quinquies}, Abs. 2

Ergänzung im erläuternden Bericht: Es ist zu präzisieren, welche notwendigen Massnahmen das Gericht anordnen kann.

C Verwaltung und Benutzung

II. Gemeinschaftliche Kosten und Lasten

1^{bis}. Erneuerungsfonds

Art. 712h^{bis}

Änderungsantrag: Die Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer haben einen Erneuerungsfonds zu schaffen.

2. Gesetzliches Pfandrecht für Beiträge

Art. 712i

Unverändert lassen

Begründung: Ein grundsätzliches Pfandrecht würde bedeuten, dass dieses auf maximal 3 Jahresbeiträgen stets eingetragen ist. Es kann jedoch nicht vorausgesagt werden, wie hoch die zukünftigen Jahresbeiträge sein werden. Pfandrechtseinträge stützen sich auf ein verabschiedetes Budget und auf verabschiedete Akontobeiträge.

Das bisherige Verfahren soll deshalb beibehalten werden, auch wenn es eher aufwändig ist.

D. Organisation

3^{bis}. Vorübergehender Entzug des Stimmrechts

Art. 712o^{bis}, Abs. 1:

Notwendige Präzisierung: Beim Ausschluss muss ausgeführt werden, ob das ausgeschlossene Mitglied während der Ausschlussphase auch kein Anfechtungsrecht für getroffene Beschlüsse hat.

Zivilprozessordnung VE-ZPO

Art. 249 Bst. d

Ergänzung:

¹ Das summarische Verfahren gilt insbesondere für folgende Angelegenheiten:

[...]

xy. Vorübergehender Entzug des Stimmrechts (Art. 712o^{bis} ZGB)