



Schweizerisches Zivilgesetzbuch

Entwurf

(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.

¹ BBl ...

² SR 210

Art. 712b Abs. 1, 1^{bis}, 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.

^{1bis} Die Gebäudeteile müssen im Begründungsakt zu Sonderrecht ausgeschieden werden. Nachherige Vereinbarungen der Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer über die Ausscheidung von Gebäudeteilen zu Sonderrecht bedürfen der öffentlichen Beurkundung.

³ Andere Gebäudeteile können im Begründungsakt oder durch eine öffentlich beurkundete nachherige Vereinbarung der Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer als gemeinschaftlich erklärt werden.

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

Art. 712b^{bis}

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 zugewiesen werden.

² Im Reglement oder durch Beschluss zugewiesene ausschliessliche Nutzungsrechte können nur durch die Mehrheit der Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt ist, eingeräumt, abgeändert, übertragen oder aufgehoben 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 und 2

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.

² In gleicher Weise kann bestimmt werden, dass die Veräusserung eines zu Sonderrecht ausgeschiedenen Gebäudeteils, dessen Belastung mit einer Nutzniessung oder einem Wohnrecht sowie dessen Vermietung nur rechtsgültig sind, wenn die übrigen Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer dagegen nicht auf Grund eines von ihnen gefassten Beschlusses binnen 14 Tagen seit der ihnen gemachten Mitteilung Einsprache erhoben haben.

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

B. Begründung,
Änderung und
Untergang
I. Begründungs-
akt

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.

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 Baurechtes in Bruchteilen zu einem gemeinsamen Nenner sowie die angewendete Berechnungsgrundlage anzugeben.

² Änderungen der Wertquoten bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer; doch hat jeder Stockwerkeigentümer Anspruch auf Berichtigung, wenn seine Quote aus Irrtum unrichtig festgesetzt wurde oder infolge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden ist.

Art. 712e^{bis}

II^{bis}. Aufteilungs-
plan

¹ Mit dem Begründungsakt ist dem Grundbuchamt ein Aufteilungsplan einzureichen, der die einzelnen zu Sonderrecht ausgeschiedenen und die gemeinschaftlichen Gebäudeteile voneinander abgrenzt. Die Kantone können weitergehende Vorgaben an den Aufteilungsplan vorsehen.

² Wenn die räumliche Abgrenzung der einzelnen Gebäudeteile abgeändert wird, so muss dem Grundbuchamt ein berichtigter Aufteilungsplan eingereicht werden.

³ Jede Stockwerkeigentümerin und jeder Stockwerkeigentümer kann jederzeit von der Versammlung der Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer verlangen, den Aufteilungsplan zu berichtigen, wenn dieser in wesentlichen Punkten unrichtig ist.

Art. 712e^{ter}

II^{ter}. Eintragung
vor Abschluss
der Arbeiten
1. Grundsatz

¹ Wird die Eintragung im Grundbuch vor der Erstellung oder baulichen Umgestaltung des Gebäudes verlangt, so merkt das Grundbuchamt auf den Hauptbuchblättern des Stammgrundstücks und der Anteile an, dass das Stockwerkeigentum vor der Erstellung oder baulichen Umgestaltung des Gebäudes begründet wurde.

² Bei Abschluss der Arbeiten zur Erstellung oder baulichen Umgestaltung des Gebäudes müssen die Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer einstimmig feststellen, dass die Arbeiten in Übereinstimmung mit dem ursprünglichen Aufteilungsplan ausgeführt wurden, oder einen berichtigten Aufteilungsplan erstellen.

³ Der Abschluss der Arbeiten 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 Erstellung oder baulichen Umgestaltung des Gebäudes begründet wurde, von Amtes wegen.

Art. 712^{quater}

2. Verfahren von Amtes wegen

¹ Das Grundbuchamt setzt den Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümern eine angemessene Frist, damit sie ihren gesetzlichen Verpflichtungen nachkommen oder den rechtmässigen Zustand wiederherstellen, wenn Anzeichen dafür bestehen, dass:

1. der Abschluss der Arbeiten zur Erstellung oder baulichen Umgestaltung nicht innert der gesetzlichen Frist mitgeteilt wurde;
2. der ursprüngliche Aufteilungsplan nach Abschluss der Arbeiten zur Erstellung oder baulichen Umgestaltung nicht berichtigt wurde, obwohl dies hätte geschehen müssen; oder
3. die Gebäudeteile, die zu Sonderrecht ausgeschieden sind, keine in sich abgeschlossene Wohnungen bilden oder geschäftlichen oder anderen Zwecken dienende Raumeinheiten mit eigenem Zugang sind.

² Bleiben die Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer innert dieser Frist untätig, so überweist das Grundbuchamt die Angelegenheit dem Gericht. Das Gericht ergreift die notwendigen Massnahmen und kann insbesondere das Stockwerkeigentum in gewöhnliches Miteigentum umwandeln.

Art. 712f Abs. 2

² Die Löschung kann auf Grund einer Aufhebungsvereinbarung und ohne solche von einer Stockwerkeigentümerin oder einem Stockwerkeigentümer, die oder der alle Anteile in ihrer oder seiner Hand vereinigt, verlangt werden, bedarf jedoch der Zustimmung der an den einzelnen Anteilen dinglich berechtigten Personen, deren Rechte nicht ohne Nachteil auf das ganze Grundstück übertragen werden können.

Art. 712^{bis}

¹ Vor Ablauf des Baurechts kann die Mehrheit der Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer beschliessen, mit der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer

IV. Verlängerung des Baurechts

gentümer eine Verlängerung des Baurechts zu vereinbaren. Die Eintragung der Verlängerung im Grundbuch kann gestützt auf die Vereinbarung der Verlängerung zwischen einer Mehrheit der Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer sowie der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer verlangt werden.

² Die Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer, die an der Vereinbarung der Verlängerung nicht teilnehmen, scheiden im Moment des Ablaufs der ursprünglichen Dauer des Baurechtes aus der Gemeinschaft aus. Ihre Anteile gehen mangels anderer Abrede von Gesetzes wegen im Verhältnis der Wertquoten der Anteile der anderen Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer als gewöhnliches Mitigentum auf diese über.

³ Die bisherigen Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer haben Anspruch auf eine Entschädigung für ihre Anteile. Diese entspricht der Entschädigung, die sie für die der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer heimfallenden Bauwerke erhalten hätten, wenn das Baurecht nicht verlängert worden wäre.

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

Aufgehoben

Art. 712h Abs. 2 Ziff. 4

² Solche Lasten und Kosten sind namentlich:

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 Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer können dem Gericht beantragen, die Schaffung oder Abänderung eines Erneuerungsfonds für die Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten, die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache nötig sind, anzuordnen.

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 er-

heben. 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 auf Anordnung des Gerichts geschaffener oder abgeänderter Erneuerungsfonds kann durch einstimmigen Beschluss aller Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer vor Laufzeitende aufgelöst oder geändert werden.

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

¹ Die Gemeinschaft hat für Beitragsforderungen gegenüber einer Stockwerkeigentümerin oder einem Stockwerkeigentümer Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechts am entsprechenden Anteil; das Pfandrecht kann im Höchstbetrag von drei Jahresbeiträgen errichtet werden.

² Die Eintragung kann verlangt werden:

1. von der Verwalterin oder vom Verwalter oder, wenn eine solche oder ein solcher nicht bestellt ist, von jeder Stockwerkeigentümerin oder jedem Stockwerkeigentümer, die oder der dazu durch Mehrheitsbeschluss oder durch das Gericht ermächtigt wurde; oder
2. von der Gläubigerin oder vom Gläubiger, für die oder den die Beitragsforderung gepfändet ist.

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

Art. 712k

Aufgehoben

Art. 712l^{bis}

¹ Erhebt eine Stockwerkeigentümerin oder ein Stockwerkeigentümer bei Mängeln an gemeinschaftlichen Teilen eine Mängelrüge, so muss sie oder er die Verwalterin oder den Verwalter oder, wenn eine solche oder ein solcher nicht bestellt ist, die Gemeinschaft über den Inhalt der Mängelrüge informieren.

² Die Verwalterin oder der Verwalter oder die Gemeinschaft muss innert drei Monaten eine Versammlung der Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer einberufen, um die Geltendmachung der Gewährleistungsrechte der einzelnen Stockwer-

keigentümerinnen und Stockwerkeigentümer an den gemeinschaftlichen Teilen zu koordinieren.

³ Alle Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer müssen bis zu dieser Versammlung ihre Verträge offenlegen, soweit sie die Gewährleistungsrechte sowie die vereinbarten Eigenschaften der mangelhaften gemeinschaftlichen Teile betreffen.

Art. 712^{ter}

2. Geltendmachung der Gewährleistungsrechte

¹ Eine Stockwerkeigentümerin oder ein Stockwerkeigentümer kann ihren oder seinen Anspruch auf unentgeltliche Verbesserung bei Mängeln an gemeinschaftlichen Teilen geltend machen, wenn die Mehrheit der Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtig ist, sie oder ihn dazu ermächtigt.

² Eine Stockwerkeigentümerin oder ein Stockwerkeigentümer kann ihren oder seinen Anspruch auf Minderung bei Mängeln an gemeinschaftlichen Teilen geltend machen, wenn:

1. die Koordinationsversammlung stattgefunden hat; und
2. keine Ermächtigung zur Geltendmachung ihres oder seines Anspruchs auf unentgeltliche Verbesserung beschlossen wurde.

³ Bei Geltendmachung des Rechts auf Wandelung oder Minderung durch eine Stockwerkeigentümerin oder einen Stockwerkeigentümer kann die Unternehmerin oder der Unternehmer dieser oder diesem eine vertragliche Einschränkung oder Wegbedingung dieser Rechte nicht entgegenhalten, wenn:

1. die Einschränkung oder Wegbedingung für den gerügten Mangel nicht mit allen Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümern gleichermaßen vereinbart wurde; oder
2. sich die mit den einzelnen Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümern vertraglich vereinbarten Eigenschaften des mangelhaften gemeinschaftlichen Teils nicht entsprechen.

⁴ Vorbehalten bleiben die Rechte jeder Stockwerkeigentümerin und jedes Stockwerkeigentümers:

1. vom Gericht die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache notwendigen Verwaltungshandlungen zu verlangen; oder
2. 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 anderen 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 oder dessen 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 Gültigkeit eines datierten und unterzeichneten Protokolls. Das Protokoll ist jeder Stockwerkeigentümerin und jedem Stockwerkeigentümer zur Kenntnisnahme mitzuteilen und in geeigneter Weise durch die Gemeinschaft aufzubewahren.

Art. 712o

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

² Ebenso müssen sich die Eigentümerin oder der Eigentümer und die Nutzniesserin oder der Nutzniesser eines Anteils über die Ausübung des Stimmrechtes 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 nur die abgegebenen Stimmen berücksichtigt, ausser wenn Einstimmigkeit aller Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer erforderlich ist.

Art. 712o^{bis}

¹ Bei systematischer Verweigerung der Zustimmung zu Beschlüssen der Gemeinschaft oder bei der wiederholten Verletzung substanzieller finanzieller Pflichten kann einer Stockwerkeigentümerin oder einem Stockwerkeigentümer durch Beschluss sämtlicher anderer Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer das Stimmrecht entzogen werden.

2. Einberufung, Leitung und Protokoll

3. Ausübung des Stimmrechts

³^{bis}. Vorübergehender Entzug des Stimmrechts

² Umfasst die Gemeinschaft mindestens dreissig Mitglieder, so kann der Entzug des Stimmrechts von einer Dreiviertelmehrheit der anwesenden oder vertretenen, mindestens aber zwanzig Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümern beschlossen werden.

³ Der Entzug erfolgt für die nächste Versammlung der Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer und kann gegenüber einer Stockwerkeigentümerin oder einem Stockwerkeigentümer 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 Verwalterin oder der Verwalter 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

E. Ausschluss aus der Gemeinschaft

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

² Auf Antrag der anderen Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer kann das Gericht der beklagten Partei die Nutzung des Grundstücks verbieten.

SchIT Art. 20^{quinquies}

d. Gesetzliche Vermutung

Für Gebäudeteile, die vor Inkrafttreten der Änderung vom ... im Begründungsakt oder durch nachträgliche Vereinbarung der Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer nicht als gemeinschaftlich erklärt wurden, gilt die Vermutung, dass sie zu Sonderrecht ausgeschieden sind.

SchIT Art. 20^{sexies}

e. Aufteilungsplan

Wurde Stockwerkeigentum vor Inkrafttreten der Änderung vom ... begründet, so muss bei Abänderung der räumlichen Abgrenzung der einzelnen Gebäudeteile dem Grundbuchamt kein berechtigter Aufteilungsplan eingereicht werden.

II

Die Zivilprozessordnung³ wird wie folgt geändert:

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

Das summarische Verfahren gilt für folgende Angelegenheiten:

d. Sachenrecht:

- 3^{bis}. Massnahmen bei Rechtswidrigkeit des Stockwerkeigentums (Art. 712^{e^{quater}} 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^{f^{bis}}, 712i, 779d, 779k und 837–839 ZGB),

III

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

² Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.