

Regierungsrat, Rathausstrasse 2, 4410 Liestal

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement EJPD, Bern

[egba@bj.admin.ch](mailto:egba@bj.admin.ch)

Liestal, 10. Dezember 2024

## **Vernehmlassung betreffend Änderung des Stockwerkeigentumsrechts (Art. 712a ff. ZGB)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Besten Dank für die Gelegenheit zur Meinungsäusserung. Wir teilen Ihnen mit, dass wir die vorgeschlagenen Anpassungen unterstützen.

Die Stockwerkeigentumsgesetzgebung hat sich seit ihrer Einführung im Jahr 1965 im Wesentlichen bewährt, und es ist erfreulich zu sehen, dass die vorliegende Revision auf eine behutsame Aktualisierung setzt, um sowohl die Praxistauglichkeit zu erhöhen als auch die Rechtssicherheit für Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer weiter zu stärken.

Besonders positiv bewerten wir die Schliessung der bestehenden Gesetzeslücke bei den ausschliesslichen Nutzungsrechten an gemeinschaftlichen Teilen. Die detaillierte Regelung bringt dringend notwendige Klarheit in die Nutzung solcher Bereiche und schafft somit mehr Sicherheit für alle Beteiligten. Auch die Neuerungen zur Begründung von Stockwerkeigentum vor der Erstellung eines Gebäudes und der damit einhergehende Schutz der Käuferinnen und Käufer im Rahmen von «Kauf ab Plan» sind ein willkommener Fortschritt.

Die Einführung eines verpflichtenden Aufteilungsplans bei der Begründung von Stockwerkeigentum, sowie die Regelung zur Anpassung dieses Plans bei nachträglichen Änderungen, werden ebenfalls zur Erhöhung der Transparenz und Nachvollziehbarkeit führen und den Prozess für alle beteiligten Parteien erleichtern. Wir erachten diese Massnahme als wesentlichen Schritt zur Verbesserung der Verwaltung und der Klarheit in Stockwerkeigentumsgemeinschaften. Ebenfalls stellt die neue Regelung eine Nachführung der gelebten Praxis dar.

Grundsätzlich begrüssen wir die vorgesehenen Regelungen zur Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes, welche die Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer bei einem Kauf ab Plan besser schützen werden. Uns stellt sich in diesem Zusammenhang lediglich die Frage, wie das Grundbuchamt Anzeichen der Fertigstellung eines Gebäudes oder eine Änderung des Aufteilungsplans bemerken soll, wenn eine diesbezügliche Mitwirkung der Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer ausbleibt. Als Folge könnten sich verschiedene kantonale Lösungsansätze herausbilden, oder allenfalls die Anwendung der gesetzlichen Regelung ganz ausbleiben, was dem Schutzzweck der Regelung entgegenstehen würde.

Die Erleichterung der vertraglichen Verlängerung von auslaufenden Baurechten, indem eine Mehrheitsentscheidung mit Entschädigung der anderen Gemeinschaftsmitglieder möglich wird, ist eine sinnvolle und praxisorientierte Lösung. Dies wird in Zukunft dazu beitragen, unnötige Blockaden zu vermeiden und die Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft zu stärken.

Ein weiterer Aspekt, den wir besonders begrüßen, ist die Schaffung einer Klagemöglichkeit zur gerichtlichen Begründung oder Änderung eines Erneuerungsfonds unter klar definierten Voraussetzungen. Dies trägt massgeblich dazu bei, Stockwerkeigentümergeinschaften bei der Sicherstellung einer ausreichenden Instandhaltungsfinanzierung zu unterstützen und potenzielle zukünftige Konflikte zu vermeiden.

Die Regelung zur Ausübung der Mängelrechte beim (Um-)Bau gemeinschaftlicher Teile wird ebenfalls dazu beitragen, die gemeinschaftlichen Interessen besser zu schützen und allen Beteiligten eine höhere Rechtssicherheit zu geben. Besonders lobenswert ist auch der Ansatz, querulatorischem Verhalten einzelner Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer durch Sanktionen, wie den vorübergehenden Ausschluss vom Stimmrecht, entgegenzutreten. Diese Massnahme ist eine notwendige Handhabe, um das gemeinschaftliche Wohl zu wahren und potenzielle Störungen zu minimieren.

Insgesamt halten wir die vorgeschlagenen Änderungen, auch hinsichtlich der Anpassungen bei unklar zugewiesenen Gebäudeteilen, der gesetzlichen Sicherungsmittel für Beitragsforderungen und der Berechnung von Mehrheiten bei Beschlüssen, für ausgewogen und zielführend. Die Revision stellt eine sinnvolle Modernisierung des Stockwerkeigentumsrechts dar, ohne dessen bewährte Struktur zu beeinträchtigen.

Hochachtungsvoll

Isaac Reber  
Regierungspräsident

Elisabeth Heer Dietrich  
Landschreiberin