

Ingénieur-Géomètres Suisse, Kapellenstrasse 14, 3011 Berne
 Département fédéral de justice et police
 Palais fédéral ouest
 CH-3003 Berne

Berne, le 16 décembre 2024

Par Mail à : egba@bj.admin.ch

Änderung des Zivilgesetzbuches (Stockwerkeigentum): Vernehmlassungsverfahren

Stellungnahme von IGS (Ingenieur-Geometer Schweiz)

Die Ingenieur-Geometer Schweiz (IGS) ist die Gesellschaft der Unternehmer und Arbeitgeber auf nationaler Ebene, die im Bereich der amtlichen Vermessung tätig sind. Die meisten dieser Unternehmen sind jedoch auch im Bereich der Geomatik im weiteren Sinne in der Raumplanung tätig.

Ingenieur-Geometer sind wie Notare und Grundbuchverwalter Garanten für sichere Grundstücksgeschäfte, insbesondere wenn diese gerade einen «geometrischen» Charakter aufweisen (eine räumliche Dimension), der mit dem Grundbuchplan oder, allgemeiner, mit der Amtlichen Vermessung (AV) verbunden ist. Sie tragen somit zur Sicherung des Grundeigentums und zum „Landfrieden“ bei, die man in der Schweiz kennt.

Seit vielen Jahren werden sie oft bei der Gründung von Stockwerkeigentum herangezogen, indem sie Aufteilungs- oder Dienstbarkeitspläne erstellen, immer mit demselben Geist der Genauigkeit und Zuverlässigkeit, um letztendlich die Gewährleistung des Rechts zu ermöglichen. Im Kanton Genf muss übrigens der Aufteilungsplan zwingend von einem patentierten Geometer erstellt werden, was für alle Parteien sehr befriedigend ist.

Aufgrund ihrer Erfahrung im Bereich der Eigentumswohnungen sind die Ingenieur-Geometer von der Notwendigkeit einer Revision des Zivilgesetzbuches in Bezug auf das Stockwerkeigentum überzeugt und freuen sich sehr, über ihren Dachverband ihre Meinung äussern zu können. Die Dokumente des Vernehmlassungsverfahrens wurden den Mitgliedern zur Verfügung gestellt und die in diesem Dokument berichteten Kommentare sind das Ergebnis eines breiten Konsenses.

Zivilgesetzbuch

Artikel	Kommentar
Art. 712a, Abs. 1	Einverstanden mit der Änderung des Textes in der deutschen Fassung.
Art. 712b Abs. 1	Die Verwendung des Begriffs «Gebäudeteile» anstelle von «Stockwerke oder Teile von Stockwerken» erscheint uns sinnvoll und entspricht viel besser der Praxis (z. B. Doppelvilla).
Art. 712b Abs. 2	Keine Bemerkung.

Art. 712b Abs. 3	Einverstanden mit dem neuen Wortlaut
Art. 712b Abs. 4	Stimme dem Inhalt des neuen Absatzes zu
Art. 712b ^{bis} Abs. 1	Wir sehen die Gefahr der Überschneidung, der Mehrdeutigkeit, mit den Dienstbarkeiten und einen Mangel an Sichtbarkeit und Einheitlichkeit, wenn diese besonderen Nutzungen «nur» in der Verordnung stehen. Dies gilt insbesondere für Elemente ausserhalb des Gebäudes (z. B. Parkplätze oder Gärten). Im Übrigen werden besondere Nutzungen auf Antrag der Pfandgläubiger als Dienstbarkeiten eingetragen.
Art. 712b ^{bis} Abs. 2	Einverstanden mit dem Inhalt des Absatzes und der Definition der Mehrheiten.
Art. 712c Abs. 1	Einverstanden mit der Änderung des Textes in der deutschen Fassung.
Art. 712d	Einverstanden mit der Änderung des Textes in der deutschen Fassung.
Art. 712e Abs. 1	Einverstanden mit den Änderungen (FR). Es wäre sinnvoll, die "Regeln" und die Formel, mit der sie berechnet werden, zu präzisieren. Zum Beispiel wäre es hilfreich, den Status der Aussenwände zu kennen.
Art. 712e Abs. 2	Einverstanden mit den Änderungen (FR).
Art. 712e ^{bis} Abs. 1	Die Erstellung eines Aufteilungsplans, der der Gründungsurkunde beigelegt wird, ist in der Tat unerlässlich, auch bei der Einrichtung von Wohnungseigentum in bestehenden Gebäuden

Art. 712e^{bis} Abs. 1: Kommentare und Argumente

Dieser Artikel wurde hinzugefügt, weil die Erfahrung gezeigt hat, dass ein Aufteilungsplan unerlässlich ist, nicht nur bei Eigentumswohnungen vor dem Bau. Er ermöglicht es nämlich, die Teile des Gebäudes, die Gegenstand eines ausschliesslichen Rechts sind, mit Klarheit (wir würden hinzufügen: mit Genauigkeit und Zuverlässigkeit) zu lokalisieren und von den gemeinschaftlichen Teilen zu unterscheiden. Er ist auch die Grundlage für die Berechnung von Anteilen.

Wie bereits erwähnt, füllt dieser Artikel eine Lücke. Er hätte von Anfang an vorhanden sein müssen. So wie er formuliert ist, erfüllt er die Anforderungen der Vergangenheit. Es fehlt die «moderne» Vision des Datenmanagements mit den Begriffen erweiterte Nutzung, Verfügbarkeit, Sichtbarkeit, Skalierbarkeit (3D), Einheitlichkeit, Sicherheit, Dauerhaftigkeit Unter Berücksichtigung dieser verschiedenen Aspekte ist es unwahrscheinlich und nicht wünschenswert, dass der Aufteilungsplan von den Miteigentümern erstellt werden kann. Wir schlagen folgenden Wortlaut vor: «Ein Aufteilungsplan muss der Gründungsurkunde beigefügt werden».

<p>Art. 712e^{bis} Abs. 2</p>	<p>Die Form muss angegeben werden.</p> <p>Der Aufteilungsplan muss mit der amtlichen Vermessung verbunden sein und am öffentlichen Glauben teilnehmen und somit von einem pat. Ingenieur-Geometer, der im Register der Ingenieur-Geometer eingetragen ist, erstellt und beglaubigt werden</p>
---------------------------------------	---

Art. 712e^{bis} Abs. 2: Kommentare und Argumente

Der Zweck des Aufteilungsplans, wie er dargelegt wurde, ist richtig. Er soll dazu dienen, Teile des Gebäudes abzugrenzen, die Gegenstand eines ausschliesslichen Rechts der gemeinsamen Teile sind.

Um nicht durch mangelnde Klarheit, Genauigkeit und Zuverlässigkeit zu Konflikten zu führen, sollte der Aufteilungsplan bestimmten Anforderungen an die Form (Massstab...) genügen. Heute werden in einigen Kantonen (von der USPI: Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier) aufgestellte Gebrauchsregeln angewendet.

Der «Papier»-Plan, der der Gründungsurkunde beigefügt ist, ist für das Verständnis jedermanns und in erster Linie der Miteigentümer selbst unerlässlich. Andererseits sollte er das Produkt der Auswertung der Daten über das Stockwerkeigentum sein. Wie könnte man nicht die Parallele zum Grundbuchplan (und den Mutationsplänen) ziehen, der das Abbild der Daten der amtlichen Vermessung ist? Heute können wir nur unseren Vorgängern danken, die in den 1980-er Jahren die RAV (Reform der Amtlichen Vermessung) auch in den Gesetzestexten konkretisiert und dieser eine neue Dimension verliehen haben.

Es ist bedauerlich, ja sogar schädlich, dass der heute unerlässliche Aufteilungsplan, auf dem die eigentliche Definition des Stockwerkeigentums und zum grossen Teil die Berechnung der Quoten beruht, nur ein zusätzliches Mittel zur Auslegung der Urkunde darstellt und nicht am öffentlichen Glauben teilnimmt. Das Argument der Privatautonomie, wie es im erläuternden Bericht erwähnt wird, ist schwach im Vergleich zu den Vorteilen, die die Erstellung eines solchen Plans durch die zuständigen Stellen der AV mit sich bringt.

Die Anbindung des Aufteilungsplans an die amtliche Vermessung würde die bereits erwähnten enormen Vorteile der Klarheit, Genauigkeit, Zuverlässigkeit, Einheitlichkeit, Skalierbarkeit, ... bieten und es ermöglichen, das gesamte bestehende, gut funktionierende System und die Struktur zu nutzen, die das Eigentum und den Landfrieden garantieren. Eine direkte Verbindung (attributiv und geografisch) zum Grundstück und zum Gebäude würde automatisch hergestellt werden.

Darüber hinaus würde die Definition der Stockwerkeigentümergeinschaft durch einen „offiziellen“ (d.h. von einem im Eidgenössischen Geometerregister eingetragenen Vermessungsingenieur erstellten) Aufteilungsplan die Anknüpfung an die amtliche Vermessung in gleicher Weise rechtfertigen wie die im Grundbuch eingetragenen Grundstücke und selbständigen und dauernden Rechte.

Ein Datenmodell, das von Swisstopo erstellt wurde, existiert bereits.

Art. 712e ^{bis} Abs. 3	<p>Stimmen dem Inhalt des neuen Absatzes zu.</p> <p>Eine Verwaltung des Aufteilungsplans im Rahmen der AV würde es einfach machen, Änderungen vorzunehmen und nachzuvollziehen.</p>
Art. 712e ^{bis} Abs. 4	Stimmen dem Inhalt des neuen Absatzes zu.
Art. 712e ^{ter} Abs. 1	Einverstanden mit dem Inhalt des neuen Absatzes, der die Vorlage einer rechtskräftigen Baugenehmigung verlangt.
Art. 712e ^{ter} Abs. 2	<p>Grundsätzlich einverstanden.</p> <p>Hingegen ist der Begriff der Fertigstellung nicht klar genug. Da es sich um Eigentumswohnungen vor dem Bau handelt, wäre es relativ einfach, die Fertigstellung des Gebäudes an die Wohngenehmigung oder die Katastereintragung des Gebäudes zu knüpfen, ähnlich wie bei der Baugenehmigung.</p>
Art. 712e ^{ter} Abs. 3	<p>Grundsätzlich einverstanden.</p> <p>Die Frist von vier Monaten erscheint uns jedoch zu kurz, insbesondere wenn der neue Plan einer Hauptversammlung vorgelegt werden muss.</p>
Art. 712e ^{quater} Abs. 1	Grundsätzlich einverstanden
Art. 712e ^{quater} Abs. 2	<p>Einverstanden mit dem Prinzip. Wir weisen auf die Tatsache hin, dass die zuständige Stelle der amtlichen Vermessung eingeschaltet wird, wenn die Dinge schief laufen. Es wäre einfacher, dies von Anfang an bei der Erstellung des Aufteilungsplans zu tun.</p> <p>Aufgrund der Organisation der amtlichen Vermessung beauftragen die zuständigen Stellen der amtlichen Vermessung patentierte Ingenieur-Geometer mit der Durchführung der Arbeiten.</p>

	<p>Wir schlagen folgenden Wortlaut vor:</p> <p>Kommen die Miteigentümer der Aufforderung nicht nach, so beauftragt das Grundbuchamt auf deren Kosten die für die amtliche Vermessung zuständige Stelle, durch einen patentierten Ingenieur-Geometer zu prüfen oder prüfen zu lassen, ob das Gebäude fertiggestellt wurde und ob es gemäss dem ursprünglichen Aufteilungsplan fertiggestellt wurde. Nötigenfalls erstellt das zuständige Amt einen berichtigten Aufteilungsplan oder lässt diesen durch einen patentierten Ingenieur-Geometer erstellen. Das Grundbuchamt übermittelt den geänderten Aufteilungsplan den Miteigentümern.</p>
Art. 712 ^{equinques} Abs. 1	<p>Einverstanden mit dem Prinzip. Welche Art von «offizieller» Bescheinigung? Von wem bescheinigt?</p> <p>Wir schlagen folgenden Wortlaut vor:</p> <p>Er kann von den Stockwerkeigentümern verlangen, dass sie eine offizielle Bescheinigung vorlegen, die von einem patentierten Ingenieur-Geometer erstellt wurde, der im eidgenössischen Register der Ingenieur-Geometer eingetragen ist.</p>
Art. 712 ^{equinques} Abs. 2	Stimme dem Inhalt des neuen Absatzes zu.
Art. 712 ^f	Keine Bemerkung.
Art. 712 ^{fbis} Abs. 1	<p>Grundsätzlich einverstanden.</p> <p>Unserer Meinung nach sollte es heissen « ... können geeignet sein ...».</p>
Art. 712 ^{fbis} Abs. 2	Stimmen dem Inhalt des neuen Absatzes zu.
Art. 712 ^{fbis} Abs. 2	Stimmen dem Inhalt des neuen Absatzes zu.
Art. 712 ^{fbis} Abs. 3	Stimmen dem Inhalt des neuen Absatzes zu.
Art. 712 ^{fbis} Abs. 4	Stimmen dem Inhalt des neuen Absatzes zu.
Art. 712 ^g Abs. 4	Einverstanden mit seiner Abschaffung
Art. 712 ^h Abs.1	Sollte man nicht von Quoten sprechen, wie im deutschen Text?

	«...Beiträge nach Massgabe ihrer Wertquoten zu leisten».
Art. 712h ^{bis} Abs. 1 bis 4	Stimmen dem Inhalt der neuen Unterabsätze zu. Die Begriffe in der deutschen und französischen Version stimmen nicht gut überein.
Art. 712i Abs. 1	Einverstanden mit dem neuen Wortlaut
Art. 712i Abs. 2	Keine Bemerkung.
Art. 712i Abs. 2bis	Stimmen dem Inhalt des neuen Absatzes zu.
Art. 712i Abs. 2	Keine Bemerkung.
Art. 712k	Einverstanden mit seiner Abschaffung
Art. 712l	Keine Bemerkung.
Art. 712l ^{bis} Abs. 1	Stimmen dem Inhalt des neuen Absatzes zu.
Art. 712l ^{bis} Abs. 2	Stimmen dem Inhalt des neuen Absatzes zu.
Art. 712l ^{bis} Abs. 3	Stimmen dem Inhalt des neuen Absatzes zu.
Art. 712l ^{bis} Abs. 4	Stimmen dem Inhalt des neuen Absatzes zu.
Art. 712m	Einverstanden mit der Änderung des Textes in der deutschen Fassung.
Art. 712n Abs. 1	Keine Bemerkung.
Art. 712n Abs. 2	Einverstanden mit dem neuen Inhalt des Absatzes
Art. 712o Abs. 1	Einverstanden mit der Änderung des Textes in der deutschen Fassung.
Art. 712o Abs. 2	Keine Bemerkung.
Art. 712o Abs. 3	Einverstanden mit dem Inhalt des neuen Absatzes zu.
Art. 712o ^{bis} Abs. 1	Präzisieren Sie «einstimmig», wie im erläuternden Bericht spezifiziert Kapitel 2: Kommentare und Bestimmungen
Art. 712o ^{bis} Abs. 2	Einverstanden mit dem Inhalt des neuen Absatzes zu.

Art. 712o ^{bis} Abs. 2	Einverstanden mit dem Inhalt des neuen Absatzes zu.
Art. 712p	Keine Bemerkung.
Art. 712q Abs. 2	Einverstanden mit der Änderung des Textes in der deutschen Fassung.
Art. 712r	Keine Bemerkung.
Art. 712f	Keine Bemerkung.
Art. 712t Abs. 2	Einverstanden mit der Änderung des Textes in der deutschen Fassung.
Art. 712u Abs. 1	Einverstanden mit dem Inhalt des neuen Absatzes zu.
Art. 712u Abs. 2	Einverstanden mit dem Inhalt des neuen Absatzes zu.

Zivilprozessordnung

Art. 249 Buchstabe <i>d</i>	Einverstanden mit den Änderungen des Artikels zu.
-----------------------------	---

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die vorgeschlagene Überarbeitung des Zivilgesetzbuches in Bezug auf Eigentumswohnungen zweifellos Verbesserungen mit sich bringen wird, indem einige wichtige Punkte präzisiert werden und einige andere hinzukommen, insbesondere der Aufteilungsplan.

Wir bedauern die geringe Bedeutung, die diesem Aufteilungsplan beigemessen wird, obwohl er eines der Schlüsselemente des Stockwerkeigentums ist, und den Mangel an Visionen in Bezug auf seine Erstellung und Verwaltung. Die Angliederung an die Amtliche Vermessung würde eine sichere und dauerhafte Lösung bieten und damit zur Rechtssicherheit beitragen.

Die IGS steht selbstverständlich für weitere Informationen zur Verfügung.