

Revision des Stockwerkeigentumsrechts

Systematische Weiterentwicklung des Aufteilungsplans im schweizerischen Grundstückssystem

Synopse und Erläuterungen der Ingenieur-Geometer Schweiz (IGS)

Der Aufteilungsplan gehört in das bestehende Grundstückssystem.

Seine Geometrie soll dort geführt werden, wo bereits heute die Geometrie sämtlicher Grundstücke geführt wird – im Zusammenspiel von Grundbuch und amtlicher Vermessung gemäss Art. 950 ZGB.

Dadurch können Rechtssicherheit, Digitalisierung und Vollzug gestärkt sowie bestehende Verfahren konsequent genutzt werden.

Inhaltsverzeichnis

1	Executive Summary - Der Aufteilungsplan gehört in das Grundstückssystem	2
2	Gemeinsame systematische Ausgangslage	4
3	Der bundesrätliche Entwurf	6
4	Kernbotschaften	8
5	Synopse zur Revision des Zivilgesetzbuches (ZGB)	9
6	Systematische und rechtliche Erläuterungen	13

1 Executive Summary - Der Aufteilungsplan gehört in das Grundstückssystem

1.1 Ausgangslage

Der Bundesrat hat am **13. Mai 2026** die Botschaft zur Revision des Stockwerkeigentumsrechts verabschiedet und den Gesetzesentwurf dem Parlament überwiesen. Die erste Beratung in der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates (RK-N) ist für den **21. August 2026** vorgesehen.

Die Revision behandelt schwer gewichtig Fragen des Erneuerungsfonds und der Verwaltung des Stockwerkeigentums. Daneben regelt sie erstmals auf Gesetzesstufe die Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes («Verkauf ab Plan») und stärkt damit die Stellung des Aufteilungsplans.

Obwohl der Aufteilungsplan innerhalb der Gesamtvorlage nur einen Teilaspekt darstellt, bietet gerade dieser Abschnitt die seltene Chance, das schweizerische Grundstückssystem auf Gesetzesstufe systematisch weiterzuentwickeln.

Aus Sicht der IGS und von Bauenschweiz geht die Vorlage in die richtige Richtung. Sie anerkennt den gesetzgeberischen Handlungsbedarf und schafft erstmals eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage für einen Bereich, der bisher im Wesentlichen auf Verordnungsstufe geregelt war.

1.2 Der zentrale Unterschied

Der bundesrätliche Entwurf stärkt den Aufteilungsplan, ordnet ihn jedoch weiterhin ausserhalb des bestehenden Grundstückssystems ein.

Das schweizerische Grundstückssystem beruht gemäss **Art. 950 ZGB** auf dem Zusammenspiel von:

- **Grundbuch** als Register der dinglichen Rechte und
- **amtlicher Vermessung** als geometrischer Grundlage der Grundstücke.

Während sämtliche Grundstücke auf diesem Zusammenspiel beruhen, wird die räumliche Struktur des Stockwerkeigentums bis heute ausserhalb dieses Systems geführt.

Genau hier setzt der Vorschlag von IGS und Bauenschweiz an.

Der Aufteilungsplan soll als geometrische Grundlage des Stockwerkeigentums systematisch in das bestehende Grundstückssystem integriert werden. Dadurch wird kein neues System geschaffen. Vielmehr werden die bestehenden Strukturen konsequent genutzt und weiterentwickelt.

1.3 Warum dieser Ansatz?

Die Lehre weist seit mehreren Jahren auf den gesetzgeberischen Handlungsbedarf hin. Auch das Bundesgericht hält fest, dass die Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes bisher auf Gesetzesstufe nicht geregelt ist und eine gesetzliche Regelung geschaffen werden soll.

Der bundesrätliche Entwurf beantwortet diesen Handlungsbedarf mit neuen Spezialbestimmungen des Stockwerkeigentumsrechts.

IGS und Bauenschweiz verfolgen einen anderen Ansatz.

Anstelle zusätzlicher Spezialregelungen soll der Aufteilungsplan als geometrische Grundlage des Stockwerkeigentums konsequent in das bestehende Grundstückssystem gemäss Art. 950 ZGB eingebunden werden. Damit erhält der Aufteilungsplan jene systematische Stellung, welche der Grundbuchplan für die übrigen Grundstücke bereits heute besitzt.

1.4 Nutzen der vorgeschlagenen Lösung

Die vorgeschlagene Lösung stärkt das bestehende Grundstückssystem und schafft gleichzeitig einen konkreten Mehrwert für sämtliche Beteiligten.

Sie

- stärkt die Rechtssicherheit,
- verbessert die digitale Anschlussfähigkeit des Grundstückswesens,
- nutzt bestehende Verfahren und Zuständigkeiten,
- entlastet Grundbuchämter und Notariate,
- reduziert zusätzlichen administrativen Aufwand,
- und schafft eine einheitliche Grundlage für die zukünftige Weiterentwicklung des Aufteilungsplans.

Mehrere Kantone – insbesondere Genf und Tessin – kennen bereits heute eine geometergestützte Erstellung und Führung von Aufteilungsplänen. Der Kanton Neuenburg arbeitet derzeit an einer vergleichbaren Lösung. Der Vorschlag baut somit auf bestehenden kantonalen Erfahrungen auf und entwickelt diese auf Bundesebene systematisch weiter.

1.5 Politische Einordnung

Der vorliegende Vorschlag wurde durch die IGS entwickelt und gemeinsam mit der Geschäftsführung von Bauenschweiz zu einer politischen Position weiterentwickelt.

Im Zentrum steht nicht die Erweiterung einzelner Berufsaufgaben, sondern die systematische Weiterentwicklung des schweizerischen Grundstückssystems im Interesse der gesamten Bau- und Immobilienwirtschaft.

Die vorgeschlagene Lösung stärkt bestehende Strukturen, vermeidet zusätzliche Bürokratie und schafft eine tragfähige Grundlage für Rechtssicherheit, Digitalisierung und einen effizienten Vollzug.

2 Gemeinsame systematische Ausgangslage

2.1 Die Revision bietet die Chance, das Grundstückssystem konsequent weiterzuentwickeln

Mit der Botschaft vom 13. Mai 2026 hat der Bundesrat erstmals eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage für die Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes vorgeschlagen. Damit anerkennt er den gesetzgeberischen Handlungsbedarf und stärkt die Rechtssicherheit beim sogenannten «Verkauf ab Plan».

Die IGS und Bauenschweiz unterstützen diese Zielsetzung ausdrücklich.

Aus ihrer Sicht bietet die laufende Revision jedoch die Chance, den Aufteilungsplan nicht nur gesetzlich zu verankern, sondern ihn gleichzeitig systematisch in das bestehende schweizerische Grundstückssystem einzubinden.

2.2 Das schweizerische Grundstückssystem

Das schweizerische Grundstückssystem beruht gemäss Art. 950 ZGB auf dem Zusammenspiel von Grundbuch und amtlicher Vermessung.

Dabei erfüllen beide Systeme klar voneinander abgegrenzte Aufgaben:

- Das **Grundbuch** führt die dinglichen Rechte an Grundstücken.
- Die **amtliche Vermessung** führt deren geometrische Grundlagen.

Diese funktionale Aufgabenteilung bildet seit Jahrzehnten die Grundlage für Rechtssicherheit, Verlässlichkeit und einen effizienten Vollzug im schweizerischen Grundstückswesen.

2.3 Die heutige Besonderheit des Stockwerkeigentums

Auch die einzelne Stockwerkeigentumseinheit ist ein Grundstück im Sinne von Art. 655 Abs. 2 Ziff. 4 ZGB.

Ihre räumliche Struktur wird durch den Aufteilungsplan bestimmt.

Im Unterschied zu allen übrigen Grundstücken ist der Aufteilungsplan heute jedoch nicht Bestandteil des bestehenden Grundstückssystems. Er besitzt keine eigenständige systematische Stellung innerhalb des Zusammenspiels von Grundbuch und amtlicher Vermessung.

Die geometrische Grundlage des Stockwerkeigentums wird damit ausserhalb jener Systematik geführt, welche sich für sämtliche übrigen Grundstücke seit Jahrzehnten bewährt hat.

2.4 Lehre und Rechtsprechung erkennen den Handlungsbedarf

Die fehlende gesetzliche und systematische Einordnung des Aufteilungsplans wird seit Jahren in der Fachliteratur thematisiert.

Auch das Bundesgericht hält fest, dass die Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes bisher auf Gesetzesstufe nicht geregelt ist und verweist auf den entsprechenden gesetzgeberischen Handlungsbedarf.

Der bundesrätliche Entwurf trägt diesem Anliegen Rechnung und schafft erstmals eine gesetzliche Grundlage.

2.5 Unterschiedliche Lösungsansätze

Der bundesrätliche Entwurf begegnet dem gesetzgeberischen Handlungsbedarf mit neuen Spezialbestimmungen des Stockwerkeigentumsrechts.

IGS und Bauenschweiz verfolgen demgegenüber einen systematischen Ansatz.

Der Aufteilungsplan soll als geometrische Grundlage des Stockwerkeigentums Bestandteil des bestehenden Grundstückssystems gemäss Art. 950 ZGB werden. Damit wird kein neues System geschaffen. Vielmehr werden bestehende Strukturen konsequent genutzt und weiterentwickelt.

2.6 Bewährte Grundlagen weiterentwickeln

Der vorgeschlagene Ansatz baut nicht auf einer neuen Idee auf.

Mehrere Kantone – insbesondere Genf und Tessin – kennen bereits heute eine geometergestützte Erstellung und Führung von Aufteilungsplänen. Im Kanton Neuenburg wird derzeit eine vergleichbare Lösung vorbereitet. Parallel dazu wurden auf Bundesebene unter der Leitung von swisstopo bereits Datenmodelle für die digitale Führung solcher Informationen entwickelt.

Der Vorschlag von IGS und Bauenschweiz knüpft an diese praktischen Erfahrungen an und entwickelt sie auf Bundesebene systematisch weiter.

2.7 Zielsetzung

Ziel des Vorschlags ist keine Ausweitung bestehender Zuständigkeiten.

Ziel ist vielmehr die konsequente Integration des Aufteilungsplans in das bestehende Grundstückssystem.

Dadurch können Rechtssicherheit, Digitalisierung und Vollzug gestärkt, bestehende Verfahren konsequent genutzt und zusätzliche Bürokratie vermieden werden.

3 Der bundesrätliche Entwurf

3.1 Ein wichtiger Schritt zur Modernisierung des Stockwerkeigentumsrechts

Mit der Botschaft vom 13. Mai 2026 schlägt der Bundesrat eine umfassende Revision des Stockwerkeigentumsrechts vor. Die Vorlage verfolgt das Ziel, das Stockwerkeigentum an die heutige Praxis anzupassen und bestehende Rechtsunsicherheiten zu beseitigen.

Im Mittelpunkt der Revision stehen insbesondere die Regelungen zum Erneuerungsfonds sowie verschiedene Fragen der Verwaltung und Weiterentwicklung bestehender Stockwerkeigentümergeinschaften. Diese Themen bilden den eigentlichen Schwerpunkt der Vorlage.

Daneben enthält der Entwurf jedoch auch Bestimmungen zur Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes («Verkauf ab Plan») sowie zur Stellung und Nachführung des Aufteilungsplans. Gerade diese Bestimmungen sind für die Ingenieur-Geometer und das schweizerische Grundstückssystem von besonderer Bedeutung.

3.2 Gesetzgeberischer Handlungsbedarf wird anerkannt

Mit dem neuen Art. 712e bis ff. E-ZGB schafft der Bundesrat erstmals eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage für die Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes.

Damit wird eine seit Jahrzehnten etablierte Praxis gesetzlich verankert. Für die Bau- und Immobilienwirtschaft stellt dies einen wichtigen Schritt dar, da der Verkauf ab Plan häufig eine Voraussetzung für die Finanzierung und Realisierung von Bauprojekten bildet.

Die IGS und Bauenschweiz begrüssen diese Weiterentwicklung ausdrücklich.

Die Vorlage anerkennt den gesetzgeberischen Handlungsbedarf und stärkt den Aufteilungsplan als zentrales Instrument für die räumliche Beschreibung des Stockwerkeigentums.

3.3 Wesentliche Elemente des Projektaufteilungsplans werden übernommen

Der bundesrätliche Entwurf übernimmt funktional wesentliche Elemente des von der IGS vorgeschlagenen Projektaufteilungsplans.

Insbesondere werden:

- die Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes,
- die Verwendung eines projektbezogenen Aufteilungsplans,
- sowie dessen Nachführung nach Bauvollendung

erstmals auf Gesetzesstufe geregelt.

Dadurch wird die Rechtssicherheit sowohl für Eigentümer als auch für Investoren, Finanzierungsinstitute und Projektentwickler gestärkt.

3.4 Die systematische Einordnung bleibt offen

Der bundesrätliche Entwurf beantwortet den gesetzgeberischen Handlungsbedarf innerhalb des Stockwerkeigentumsrechts.

Der Aufteilungsplan wird gesetzlich geregelt, bleibt jedoch weiterhin ausserhalb des bestehenden Grundstückssystems geführt.

Damit wird zwar die rechtliche Grundlage des Aufteilungsplans gestärkt. Seine systematische Einordnung innerhalb des schweizerischen Grundstückswesens bleibt jedoch unverändert.

Aus Sicht der IGS und von Bauenschweiz bietet die laufende Revision die Chance, diesen Schritt konsequent weiterzuführen.

3.5 Chance für eine systematische Weiterentwicklung

Das schweizerische Grundstückssystem beruht gemäss Art. 950 ZGB auf dem bewährten Zusammenspiel von Grundbuch und amtlicher Vermessung.

Während das Grundbuch die dinglichen Rechte führt, bildet die amtliche Vermessung die geometrische Grundlage sämtlicher Grundstücke.

Der Aufteilungsplan beschreibt die räumliche Struktur eines Stockwerkeigentumsgrundstücks. Aus Sicht der IGS und von Bauenschweiz spricht deshalb vieles dafür, den Aufteilungsplan künftig systematisch in dieses bestehende Grundstückssystem einzubinden.

Dadurch würde kein neues System geschaffen. Vielmehr könnte die bestehende Systematik konsequent auf eine Grundstücksart angewendet werden, deren geometrische Grundlage heute noch ausserhalb des Grundstückssystems geführt wird.

3.6 Grundlage für den weiteren politischen Dialog

Der bundesrätliche Entwurf schafft die notwendige gesetzliche Grundlage und bildet damit eine ausgezeichnete Basis für die parlamentarische Beratung.

Die nachfolgenden Vorschläge von IGS und Bauenschweiz verstehen sich deshalb nicht als Gegenentwurf, sondern als systematische Weiterentwicklung der bundesrätlichen Vorlage. Ziel ist es, die anerkannte Bedeutung des Aufteilungsplans konsequent in das bestehende Grundstückssystem einzubinden und dadurch Rechtssicherheit, Digitalisierung und Vollzug weiter zu stärken, ohne zusätzliche Bürokratie zu schaffen.

4 Kernbotschaften

4.1 Kernbotschaft 1 - Der Aufteilungsplan gehört in das Grundstückssystem.

Der Aufteilungsplan beschreibt die räumliche Struktur des Stockwerkeigentums und damit die Geometrie eines Grundstücks im Sinne von Art. 655 Abs. 2 Ziff. 4 ZGB.

Das schweizerische Grundstückssystem beruht gemäss Art. 950 ZGB auf dem Zusammenspiel von Grundbuch (Rechte) und amtlicher Vermessung (Geometrie). Aus Sicht der IGS und von Bauenschweiz ist es deshalb konsequent, den Aufteilungsplan als geometrische Grundlage des Stockwerkeigentums systematisch in dieses bestehende Grundstückssystem einzubinden.

4.2 Kernbotschaft 2 - Die Revision geht in die richtige Richtung – sie kann jedoch systematischer umgesetzt werden.

Der Bundesrat anerkennt den gesetzgeberischen Handlungsbedarf und schafft erstmals eine gesetzliche Grundlage für die Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes.

IGS und Bauenschweiz unterstützen diese Zielsetzung ausdrücklich.

Anstelle zusätzlicher Spezialregelungen lässt sich dieselbe Zielsetzung jedoch systematischer erreichen, wenn der Aufteilungsplan Bestandteil des bestehenden Grundstückssystems wird.

4.3 Kernbotschaft 3 - Bestehende Verfahren nutzen statt neue Bürokratie schaffen.

Das schweizerische Grundstückswesen verfügt bereits heute über bewährte Verfahren für Fälle, in denen rechtliche und geometrische Umsetzung zeitlich auseinanderfallen. Die Projektmutation gemäss Art. 126 Abs. 2 GBV ist ein praxiserprobtes Beispiel.

Der Projektaufteilungsplan baut auf derselben Systematik auf. Es braucht deshalb keine neuen Verfahren, sondern die konsequente Nutzung bestehender Instrumente.

4.4 Kernbotschaft 4 - Klare Zuständigkeiten stärken den Vollzug.

Die vorgeschlagene Lösung verändert die bestehende Aufgabenverteilung nicht.

Die Eigentümer entscheiden über ihre Rechte, das Notariat beurkundet die Rechtsgeschäfte, das Grundbuch trägt die Rechte ein und die amtliche Vermessung führt die geometrischen Grundlagen nach.

Diese klare funktionale Trennung stärkt Rechtssicherheit und Vollzug und entlastet gleichzeitig Grundbuchämter und Notariate.

4.5 Kernbotschaft 5 - Die vorgeschlagene Lösung baut auf bewährter Praxis auf.

Mehrere Kantone – insbesondere Genf und Tessin – kennen bereits heute eine geometergestützte Erstellung und Führung von Aufteilungsplänen. Der Kanton Neuenburg arbeitet derzeit an einer vergleichbaren Lösung.

Auch auf Bundesebene wurden unter der Leitung von swisstopo bereits Grundlagen für eine digitale Führung entsprechender Geodaten entwickelt.

Die vorgeschlagene Weiterentwicklung knüpft an diese bestehenden Erfahrungen an und entwickelt sie auf Bundesebene konsequent weiter.

4.6 Kernbotschaft 6 - Aus einem Fachanliegen wurde eine politische Position der Bauwirtschaft.

Die IGS hat die fachlichen Grundlagen für die Weiterentwicklung des Aufteilungsplans erarbeitet¹. Gemeinsam mit der Geschäftsführung von Bauenschweiz wurde daraus ein politisches Positionspapier entwickelt, welches derzeit von den Mitgliedsverbänden konsultiert wird.

Damit steht nicht die Interessenvertretung einer einzelnen Berufsgruppe im Vordergrund. Ziel ist eine systematische Weiterentwicklung des schweizerischen Grundstückssystems im Interesse der gesamten Bau- und Immobilienwirtschaft.

4.7 Kernbotschaft 7 - Eine einmalige Chance für die Weiterentwicklung des Grundstückssystems

Revisionen des Zivilgesetzbuches mit direktem Bezug zur amtlichen Vermessung sind selten. Die laufende Revision bietet deshalb die einmalige Chance, den Aufteilungsplan systematisch in das bestehende Grundstückssystem einzubinden.

Die vorgeschlagene Lösung schafft keine neuen Strukturen. Sie nutzt die bestehende Systematik des Grundstückswesens und legt damit die Grundlage für eine langfristige Weiterentwicklung von Rechtssicherheit, Digitalisierung und Vollzug.

5 Synopse zur Revision des Zivilgesetzbuches (ZGB)

Die nachfolgende Synopse zeigt die aus Sicht von IGS und Bauenschweiz vorgeschlagenen Anpassungen des bundesrätlichen Entwurfs.

Die Vorschläge verstehen sich nicht als Gegenentwurf, sondern als systematische Weiterentwicklung der bundesrätlichen Vorlage. Ziel ist es, den anerkannten gesetzgeberischen Handlungsbedarf innerhalb des bestehenden Grundstückssystems gemäss Art. 950 ZGB umzusetzen.

Die vorgeschlagenen Änderungen orientieren sich an folgenden Grundsätzen:

- Nutzung bestehender Verfahren
- keine zusätzlichen Zuständigkeiten
- klare Trennung zwischen Rechten und Geometrie
- Stärkung von Rechtssicherheit und Digitalisierung
- Vermeidung unnötiger Bürokratie

¹ Gutachten Huser Meinrad, Das Stockwerkeigentum im ZGB aus Sicht Geometer – rechtliche Argumente, 01.04.26

Entwurf EJPD (Mai 2026)	Vorschlag Ingenieur-Geometer Schweiz (IGS)	Erläuterung/Begründung
IIbis. Aufteilungsplan Art. 712e^{bis} 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 richtiger 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.	IIbis. Aufteilungsplan Art. 712e^{bis} 1 Der Aufteilungsplan bestimmt die räumliche Struktur der zu Sonderrecht ausgeschiedenen und der gemeinschaftlichen Gebäudeteile. 2 Änderungen der räumlichen Struktur bedürfen der Nachführung des Aufteilungsplans. 3 Der Aufteilungsplan ist ein Plan nach Art. 950 ZGB. 4 Der Bundesrat regelt die technischen Anforderungen und das Verfahren.	Der Aufteilungsplan übernimmt innerhalb des Stockwerkeigentums die Funktion der räumlichen Bestimmung der Sonderrechte. Die Bestimmung stellt klar, dass der Aufteilungsplan die geometrische Struktur des Stockwerkeigentums definiert. Änderungen der räumlichen Struktur sollen systematisch über die Nachführung des Aufteilungsplans erfolgen. Damit wird die Übereinstimmung zwischen der tatsächlichen baulichen Situation und der rechtlichen Struktur des Stockwerkeigentums sichergestellt. Die Bestimmung verankert den Aufteilungsplan systematisch innerhalb des Zusammenspiels von Grundbuch und amtlicher Vermessung gemäss Art. 950 ZGB. Soweit der Aufteilungsplan die räumliche Struktur eines Grundstücks bestimmt, erscheint dessen Zuordnung zum vermessungsrechtlichen Referenzsystem sachgerecht. Die technischen Anforderungen sowie die Verfahrensfragen sollen auf Verordnungsstufe geregelt werden, um eine flexible und praxisgerechte Umsetzung zu ermöglichen.

IIter. Eintragung vor Abschluss der Arbeiten, 1. Grundsatz Art. 712e^{ter} 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 berechtigten Aufteilungsplan erstellen lassen. 3 Der Abschluss der Arbeiten des Gebäudes muss dem Grundbuchamt innerhalb von vier Monaten mitgeteilt werden, gegebenenfalls mit Beilage des berechtigten Aufteilungsplans. Das Grundbuchamt löscht die Anmerkung, dass das Stockwerkeigentum vor der Erstellung oder baulichen Umgestaltung des Gebäudes begründet wurde, von Amtes wegen.	IIter. Eintragung vor Erstellung des Gebäudes Art. 712e^{ter} 1 Stockwerkeigentum vor Erstellung oder baulicher Umgestaltung des Gebäudes kann aufgrund eines Aufteilungsplans begründet werden. 2 Der Aufteilungsplan ist nach Fertigstellung des Gebäudes nachzuführen. 3 Der Bundesrat regelt das Verfahren.	Die Bestimmung übernimmt funktional die Grundidee des Projektaufteilungsplans. Der projektbezogene Aufteilungsplan erhält bereits vor Fertigstellung des Gebäudes rechtliche Bedeutung und bildet die Grundlage für die Begründung des Stockwerkeigentums. Die Nachführung nach Fertigstellung des Gebäudes entspricht systematisch dem bestehenden Mechanismus der Projektmutation gemäss Art. 126 Abs. 2 GBV. Dadurch wird sichergestellt, dass die definitive räumliche Struktur des Stockwerkeigentums mit der tatsächlichen baulichen Ausführung übereinstimmt. Die konkrete Ausgestaltung des Verfahrens soll auf Verordnungsstufe erfolgen, damit bestehende Abläufe zwischen Grundbuch und amtlicher Vermessung systemkonform genutzt werden können.
IIter. Eintragung vor Abschluss der Arbeiten, 2. Verfahren von Amtes wegen Art. 712e^{quater} 1 Das Grundbuchamt setzt den Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentü-	aufgehoben	Die Nachführung betrifft ausschliesslich die geometrische Grundlage bis zur Bauvollendung. Spätere Änderungen in-

mern 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.		nerhalb bestehender Stockwerkeigentümergeinschaften bleiben vom geltenden Stockwerkeigentumsrecht erfasst. Die vorgeschlagenen gerichtlichen Interventionsmechanismen sowie die zusätzlichen Kontrollaufgaben der Grundbuchämter erscheinen systematisch nicht erforderlich. Für Fälle, in denen rechtliche und geometrische Umsetzung zeitlich auseinanderfallen, besteht mit der Projektmutation gemäss Art. 126 Abs. 2 GBV bereits heute ein etablierter und praxiserprobter Mechanismus innerhalb des Zusammenspiels von Grundbuch und amtlicher Vermessung. Durch die Verknüpfung mit der baupolizeilichen Bauabnahme sowie den bestehenden Nachführungsprozessen der amtlichen Vermessung ist ein funktionierendes Meldewesen bereits gewährleistet, sodass zusätzliche Verfahren von Amtes wegen vermieden werden können.
---	--	--

6 Systematische und rechtliche Erläuterungen

6.1 Der Aufteilungsplan als Bestandteil des Grundstückssystems

Die einzelne Stockwerkeigentumseinheit stellt als Miteigentumsanteil mit Sonderrecht ein Grundstück im Sinne von Art. 655 Abs. 2 Ziff. 4 ZGB dar. Ihre räumliche Struktur wird durch den Aufteilungsplan bestimmt.

Das schweizerische Grundstückssystem beruht gemäss Art. 950 ZGB auf dem funktionalen Zusammenspiel von Grundbuch und amtlicher Vermessung. Während das Grundbuch die dinglichen Rechte führt, stellt die amtliche Vermessung die geometrischen Grundlagen der Grundstücke bereit.

Aus Sicht von IGS und Bauenschweiz ist es deshalb konsequent, den Aufteilungsplan als geometrische Grundlage des Stockwerkeigentums systematisch in dieses bestehende Grundstückssystem einzubinden. Damit wird kein neues System geschaffen und es werden keine neuen Zuständigkeiten begründet. Vielmehr wird eine bewährte Systematik konsequent auf sämtliche Grundstücksarten angewendet.

Die vorgeschlagene Lösung stärkt damit die innere Kohärenz des schweizerischen Grundstückssystems und schafft eine klare funktionale Zuordnung zwischen der Führung der dinglichen Rechte und der Führung ihrer geometrischen Grundlagen.

6.2 Gesetzgeberischer Handlungsbedarf

Die Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes erfolgt seit Jahrzehnten in der Praxis, stützt sich jedoch bisher im Wesentlichen auf Bestimmungen der Grundbuchverordnung. Eine ausdrückliche gesetzliche Regelung auf Stufe des Zivilgesetzbuches fehlt.

Dieser gesetzgeberische Handlungsbedarf wird sowohl in der Fachliteratur als auch durch die Rechtsprechung anerkannt. Das Bundesgericht hält ausdrücklich fest, dass die Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes bisher nicht auf Gesetzesstufe geregelt ist und verweist auf die laufende Revision des ZGB.

Die Fachliteratur – unter anderem Stadlin sowie Huser – weist seit mehreren Jahren auf den gesetzgeberischen Handlungsbedarf und die fehlende systematische Einordnung des Aufteilungsplans hin. Das Gutachten von Prof. Dr. Meinrad Huser entwickelt hierzu einen Lösungsansatz, welcher den Aufteilungsplan konsequent in das bestehende Grundstückssystem gemäss Art. 950 ZGB integriert.

Der bundesrätliche Entwurf trägt diesem gesetzgeberischen Handlungsbedarf Rechnung und schafft erstmals eine gesetzliche Grundlage. IGS und Bauenschweiz unterstützen diese Zielsetzung ausdrücklich. Sie schlagen jedoch vor, diesen Schritt systematisch innerhalb des bestehenden Grundstückssystems umzusetzen.

6.3 Projektaufteilungsplan und Projektmutation

Der bundesrätliche Entwurf übernimmt mit der Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes wesentliche Elemente des ursprünglich vorgeschlagenen Projektaufteilungsplans.

Für vergleichbare Situationen kennt das schweizerische Grundstückswesen bereits heute bewährte Verfahren. Insbesondere die Projektmutation gemäss Art. 126 Abs. 2 GBV ermöglicht eine koordinierte Umsetzung, wenn rechtliche und geometrische Grundlagen zeitlich auseinanderfallen.

Der Projektaufteilungsplan folgt derselben Systematik. Er stellt deshalb keinen neuen Mechanismus dar, sondern überträgt ein bestehendes und praxiserprobtes Verfahren auf die räumliche Struktur des Stockwerkeigentums.

Dadurch können bestehende Abläufe genutzt, Doppelspurigkeiten vermieden und die Koordination zwischen amtlicher Vermessung und Grundbuch gestärkt werden.

6.4 Projektphase und spätere Änderungen

Aus systematischer Sicht ist zwischen zwei unterschiedlichen Regelungsbereichen zu unterscheiden.

Die erste Phase umfasst die Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes sowie die Nachführung des Aufteilungsplans bis zur Bauvollendung. Ziel dieser Nachführung ist ausschliesslich die Herstellung der Übereinstimmung zwischen Projekt und ausgeführtem Bauwerk. Bestehende Eigentumsrechte werden dadurch nicht verändert.

Die zweite Phase betrifft spätere Änderungen innerhalb einer bestehenden Stockwerkeigentümergeinschaft. Hier stellen sich insbesondere Fragen der Beschlussmehrheiten, der öffentlichen Beurkundung sowie der Änderung dinglicher Rechte. Diese Fragestellungen gehören systematisch zum Stockwerkeigentums- und Grundbuchrecht und bleiben durch den vorliegenden Vorschlag unberührt.

Die geometrische Nachführung erfolgt anschliessend – wie bereits heute bei Grundstücksmutationen – auf Grundlage der rechtsgültig beschlossenen Änderungen. Damit bleibt die funktionale Aufgabenteilung zwischen Eigentümern, Notariat, Grundbuch und amtlicher Vermessung unverändert.

6.5 Rechtssicherheit und registerrechtliche Stellung

Der Aufteilungsplan bestimmt die räumliche Struktur eines Stockwerkeigentumsgrundstücks. Seine systematische Einordnung in das Grundstückssystem stärkt die Nachvollziehbarkeit der geometrischen Grundlagen und verbessert die Verbindung zwischen räumlicher Beschreibung und dinglichen Rechten.

Dadurch können spätere Auslegungsfragen, Konflikte über die Abgrenzung von Sonderrechten sowie unnötige Prozessrisiken reduziert werden.

Die vorgeschlagene Lösung verfolgt nicht das Ziel, neue dingliche Rechte zu schaffen oder die Aufgaben des Grundbuchs zu verändern. Sie stärkt vielmehr die Stellung des Aufteilungsplans als geometrische Grundlage innerhalb des bestehenden Grundstückssystems. Damit wird die Grundlage geschaffen, den Aufteilungsplan künftig in vergleichbarer Weise wie andere geometrische Grundlagen des Grundstückswesens zu behandeln.

6.6 Bewährte kantonale Praxis

Der vorgeschlagene Lösungsansatz baut auf bestehenden Vollzugserfahrungen auf.

Mehrere Kantone kennen bereits heute eine geometergestützte Erstellung und Führung von Aufteilungsplänen. Insbesondere die Kantone Genf und Tessin verfügen seit vielen Jahren über entsprechende Verfahren. Im Kanton Neuenburg wird derzeit eine vergleichbare Lösung vorbereitet.

Diese kantonalen Erfahrungen zeigen, dass eine systematische Einbindung der geometrischen Grundlagen des Stockwerkeigentums in die amtliche Vermessung praxistauglich ist und sich im Vollzug bewährt.

Der Vorschlag von IGS und Bauenschweiz entwickelt diese bestehenden Erfahrungen konsequent auf Bundesebene weiter und schafft die Grundlage für eine schweizweit einheitliche Lösung.

6.7 Digitalisierung und Zukunftsfähigkeit

Die vorgeschlagene Lösung stärkt nicht nur Rechtssicherheit und Vollzug, sondern schafft zugleich die Voraussetzungen für die langfristige Digitalisierung des schweizerischen Grundstückswesens.

Durch die systematische Einbindung des Aufteilungsplans in das bestehende Grundstückssystem können geometrische Informationen, Grundbuchdaten sowie weitere Geobasisdaten konsistent miteinander verknüpft werden.

Auf Bundesebene wurden unter der Leitung von swisstopo bereits entsprechende Datenmodelle für die digitale Führung solcher Informationen entwickelt. Die vorgeschlagene Gesetzesanpassung schafft die notwendige rechtliche Grundlage, diese Entwicklungen künftig schweizweit einheitlich umzusetzen.

Damit leistet der Vorschlag einen Beitrag zu einem modernen, digitalen und langfristig tragfähigen Grundstückssystem.

6.8 Zusammenfassung

Der bundesrätliche Entwurf anerkennt den gesetzgeberischen Handlungsbedarf und schafft erstmals eine gesetzliche Grundlage für die Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes.

Der Vorschlag von IGS und Bauenschweiz knüpft an diese Zielsetzung an und entwickelt sie systematisch weiter. Der Aufteilungsplan soll dort eingeordnet werden, wo die geometrischen Grundlagen sämtlicher Grundstücke geführt werden – im bestehenden Grundstückssystem gemäss Art. 950 ZGB.

Dadurch werden keine neuen Zuständigkeiten geschaffen und keine zusätzlichen Verfahren eingeführt. Vielmehr werden bestehende Strukturen konsequent genutzt, Rechtssicherheit und Digitalisierung gestärkt sowie unnötige Bürokratie vermieden.

Die vorgeschlagene Lösung verbindet die Interessen von Eigentümern, Bauwirtschaft, Notariaten, Grundbuchämtern, amtlicher Vermessung und Kantonen. Gleichzeitig stärkt sie das schweizerische Grundstückssystem als Ganzes und schafft eine tragfähige Grundlage für dessen weitere digitale und rechtliche Entwicklung.

Kontakt:

Christoph Koch, pat. Ing.-Geometer, Mitglied Vorstand, christoph.koch@igs-ch.ch / 079 432 72 29

Ingenieur-Geometer Schweiz, Kapellenstrasse 14, 3011 Bern, www.igs-ch.ch

