

26.044 Stockwerkeigentumsrecht (Art. 712a ff. ZGB). Änderung

Der Bundesrat anerkennt die bestehende Praxis und schafft mit der Vorlage 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 ist dies von grosser Bedeutung, da der Verkauf ab Plan häufig eine Voraussetzung für die Finanzierung und Realisierung von Bauprojekten darstellt. Mit der Eintragung vor Erstellung des Gebäudes und der späteren Nachführung des Aufteilungsplans übernimmt der Entwurf zudem wesentliche Elemente eines projektbezogenen Aufteilungsplans und stärkt damit die Rechtssicherheit bereits in der Planungs-, Finanzierungs- und Vermarktungsphase. Klare und nachvollziehbare Aufteilungspläne schaffen Transparenz, reduzieren spätere Auslegungsfragen und stärken die Verlässlichkeit der Verkaufsunterlagen. Der Entwurf sieht jedoch zusätzliche Kontroll-, Melde- und Interventionsmechanismen vor.

Aus Sicht der Praxis ist sicherzustellen, dass die vorgesehenen Regelungen einfach, verständlich und effizient vollziehbar sind. Der administrative Aufwand für Eigentümer, Projektentwicklerinnen und Projektentwickler, Geometer, Notariate sowie Grundbuchämter ist möglichst gering zu halten. Die Nutzung bestehender Verfahren und die konsequente Einbindung des Aufteilungsplans in die bewährten Prozesse des Grundstückswesens ermöglichen eine Stärkung der Rechtssicherheit und des Verfahrens ohne administrativen Mehraufwand.

Bauenschweiz vereint sämtliche Akteure bei Bau- und Sanierungsverfahren und im vorliegenden Thema auch die direkt betroffenen Ingenieur-Geometer an der Schnittstelle von Grundbuch und Vermessung bei der Begründung und Nachführung von Grundstücksrechten. Nach einer Beurteilung der bundesrätlichen Vorlage unterstützt Bauenschweiz die Stossrichtung der Vorlage ausdrücklich, beantragt jedoch auf den administrativen Mehraufwand zu verzichten. Die Ziele der Vorlage lassen sich mit bestehenden und bewährten Verfahren erreichen.

Ausgangslage

Der Bundesrat hat die Revision des Stockwerkeigentumsrechts zuhanden des Parlaments verabschiedet. Die Vorlage betrifft einen zentralen Bereich der Bau- und Immobilienwirtschaft: die Planung, Finanzierung, Vermarktung und Begründung von Stockwerkeigentum. Insbesondere beim Verkauf von Wohnungen vor Erstellung des Gebäudes («Verkauf ab Plan») sind klare Rahmenbedingungen für alle involvierten Akteure wichtig. Für Käufer, Investoren, Banken und Bauherrschaften ist es vorteilhaft, frühzeitig zu wissen, welche Räume, Flächen und Gebäudeteile einer Stockwerkeinheit zugeordnet werden. Der Aufteilungsplan bildet hierfür die zentrale Grundlage.

Das schweizerische Grundstückssystem beruht gemäss Art. 950 ZGB auf dem Zusammenspiel von Grundbuch und amtlicher Vermessung. Während die amtliche Vermessung die geometrischen Grundlagen der Grundstücke bestimmt, regelt das Grundbuch die entsprechenden Rechte. Der Aufteilungsplan bestimmt die räumliche Struktur eines Stockwerkeigentumsgrundstücks, wird heute jedoch weitgehend ausserhalb der bewährten Systematik geführt. Die Revision bietet die Chance, diese Lücke praxistauglich zu schliessen.

Anpassungsvorschläge für weniger Bürokratie und mehr Rechtssicherheit

Zusätzliche nun vorgesehene Kontrollverfahren, Mitwirkungspflichten, Fristen sowie gerichtliche Eingriffsmöglichkeiten sind unnötig, belasten alle beteiligten Akteure und widersprechen dem Grundsatz der gesetzlich verankerten Unternehmensentlastung.

Zur Optimierung der Vorlage beantragt Bauenschweiz die folgenden Anpassungen:

Entwurf EJPD (Mai 2026)	Vorschlag Bauenschweiz	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 berechtigter 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 Verordnungsebene 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.
--	--	---

liter. Eintragung vor Abschluss der Arbeiten, 2. Verfahren von Amtes wegen Art. 712equater 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 berichtet 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.	Aufheben des ganzen Artikels	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.
---	-------------------------------------	--