

Regierungsrat

Rathaus
Barfüssergasse 24
4509 Solothurn
so.ch

Eidgenössisches Justiz- und Poli-
zeidepartement EJPD
Bundeshaus West
3003 Bern

per E-Mail an:
egba@bj.admin.ch

17. Dezember 2024

Änderung des Zivilgesetzbuches (Stockwerkeigentum)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Jans
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 20. September 2024 haben Sie uns die Änderung des Zivilgesetzbuches (Stockwerkeigentum) zur Vernehmlassung unterbreitet. Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

1. Allgemeine Anmerkungen

Der Regierungsrat des Kantons Solothurn teilt die Meinung des Bundesrats, dass die Grundstruktur und der grundsätzliche Inhalt des Stockwerkeigentumsrechts beibehalten werden sollen und begrüsst, dass die Änderungen insbesondere einer besseren Praxistauglichkeit und der Erhöhung der Rechtssicherheit dienen sollen. Aus dieser Optik sind die Themen mit Änderungsbedarf grundsätzlich richtig ausgewählt worden. Gerne nehmen wir zu einzelnen Bestimmungen wie folgt Stellung.

2. Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen

Art. 712b Abs. 3 und 4 VE-ZGB

Die Umkehr der gesetzlichen Vermutung zugunsten der gemeinschaftlichen Bestandteile des Gebäudes wird ausdrücklich begrüsst. Der vorgeschlagenen Änderung von Absatz 3 und dem neuen Absatz 4 von Art. 712b wird zugestimmt.

Art. 712e VE-ZGB

Der vorgeschlagenen Änderung wird grundsätzlich zugestimmt. Zu klären wäre jedoch, wie und in welchem Detailgrad die neu geforderte Angabe der angewendeten Formel zur Berechnung der Wertquoten zu erfolgen hat.

Art. 712e^{bis} VE-ZGB

Die gesetzliche Festlegung, dass der Begründung von Stockwerkeigentum zwingend ein Aufteilungsplan beigelegt werden und bei einer späteren Abänderung der räumlichen Ausgestaltung der Gebäudeteile der Aufteilungsplan berichtigt und dem Grundbuchamt eingereicht werden muss, begrüssen wir ausdrücklich. Es entspricht auch der heutigen notariellen Praxis und der Grundbuchpraxis im Kanton Solothurn. Dem neuen Gesetzesartikel wird zugestimmt.

Art. 712e^{ter} VE-ZGB

Das neue Erfordernis, wonach bei der Anmeldung von Stockwerkeigentum vor der Erstellung des Gebäudes eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen muss, wird von uns begrüsst.

Beim zweiten Satz von Absatz 1 fehlt u.E., dass die Eintragung im Grundbuch mittels Anmerkung erfolgen muss.

Ansonsten wird dem neuen Gesetzesartikel mit der damit verbundenen Pflicht zur Mitteilung der Fertigstellung des Gebäudes an das Grundbuchamt mit einer allfälligen Berichtigung des Aufteilungsplanes zugestimmt.

Art. 712e^{quater} VE-ZGB

Das in diesem neuen Artikel vorgeschlagene «Verfahren von Amtes wegen» zur Erfüllung der Mitteilungspflicht nach Art. 712e^{ter} E-ZGB wird abgelehnt und ist vollumfänglich zu streichen.

Die Anmerkung im Grundbuch, wonach das Stockwerkeigentum vor der Erstellung des Gebäudes begründet worden ist, weist lediglich darauf hin, dass das in Stockwerkanteile aufgeteilte Gebäude noch nicht fertig erstellt ist, geniesst jedoch (natürlich) keine Grundbuchwirkung. Ebenso nimmt der Aufteilungsplan des Stockwerkeigentums nicht am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teil. Die entsprechend dem Aufteilungsplan zu erfolgende Fertigstellung des Gebäudes liegt ausschliesslich im Interesse der privaten Stockwerkeigentümergeinschaft, wie auch die Tatsache, dass der Aufteilungsplan später der effektiven und aktuellen Aufteilung des Gebäudes entspricht.

Die Intervention von staatlichen Behörden zur Durchsetzung einer privatrechtlichen Pflicht im ausschliesslichen Interesse der Stockwerkeigentümer ist nicht angebracht und dogmatisch falsch. In der Praxis würde die Umsetzung von Absatz 2 dieser Bestimmung bedeuten, dass die zuständige Stelle der amtlichen Vermessung vor Ort überprüfen müsste, ob die Erstellung des Gebäudes gemäss Aufteilungsplan erfolgt ist. Im Kanton Solothurn erfolgt die kantonale Vollstreckung von Verfügungen durch die Oberämter. Es wäre systemfremd, wenn plötzlich die amtliche Vermessung Vollstreckungsaufgaben übernehmen müsste. Die amtliche Vermessung ist vor allem verantwortlich für die Aufnahme von Grundstücken, Gebäuden und topografischen Informationen. Die Übertragung von Planerstellungsaufgaben (inkl. der Abgrenzung der Sonderrechte) innerhalb von Gebäuden wäre fachfremd. Ebenfalls wäre eine solche Aufsichtsfunktion mit zusätzlichem Personalaufwand verbunden, was im Hinblick auf die im Kanton Solothurn beabsichtigten Sparmassnahmen nicht opportun ist.

Art. 712e^{quingies} VE-ZGB

Dem Wortlaut dieses neuen Artikels zur Erfüllung der gesetzlichen Vorschriften stimmen wir zu. Er gilt jedoch für alle Stockwerkbegründungen und nicht nur für den Fall der Begründung vor der Erstellung des Gebäudes. Der Gesetzesartikel gehört deshalb zu «II^{bis}. Aufteilungsplan» und ist nach dem vorgeschlagenen Artikel 712e^{bis} VE-ZGB einzuordnen.

Art. 712h^{bis} VE-ZGB

Dem vorgeschlagenen neuen Gesetzesartikel wird zugestimmt.

Absatz 4 ist wie folgt zu ergänzen:

⁴ Ein vom Gericht geschaffener oder abgeänderter Erneuerungsfonds kann durch einstimmigen Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft oder durch das Gericht vor Laufzeitende aufgelöst oder geändert werden.

Art. 712i Abs. 2bis VE-ZGB

Beim gesetzlichen Grundpfandrecht der Stockwerkeigentümer handelt es sich um ein mittelbares gesetzliches Grundpfandrecht, welches dadurch erst mit der Eintragung im Grundbuch entsteht. Das Datum der Grundbucheintragung ist denn auch rangbegründend, weshalb die Erfüllung der Forderung abhängig ist vom Zuschlagspreis in der Zwangsversteigerung.

Eine Privilegierung gegenüber den übrigen Grundpfandrechten hinsichtlich der (Teil-)Löschung des Grundpfandrechts bei (teilweisem) Pfandausfall ist nicht angebracht, dogmatisch falsch und deshalb abzulehnen.

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES

sig.
Peter Hodel
Landammann

sig.
Andreas Eng
Staatschreiber