Kanton
Obwalden

Regierungsrat

CH-6061 Sarnen, Postfach, Staatskanzlei

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement EJPD
3003 Bern

Mail an: egba@bj.admin.ch

Referenz/Aktenzeichen:
Unser Zeichen: pr

Sarnen, 3. Dezember 2024

Änderung des Zivilgesetzbuches (Stockwerkeigentum) - Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 20. September 2024 geben Sie uns die Möglichkeit, zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Stockwerkeigentum) Stellung zu nehmen. Dafür danken wir Ihnen.

Der Regierungsrat teilt die Feststellung, dass das Stockwerkeigentumsrecht (nachstehend StWE) einen wesentlichen Beitrag zur Förderung des Wohneigentums in der Schweiz leistet. Im schweizweiten Vergleich weist der Kanton Obwalden eine hohe Stockwerkeigentumsquote aus. Diese lag 2022 schweizweit bei 12,1 Prozent, im Kanton Obwalden bei 15,6 Prozent (Quelle Bundesamt für Statistik, BFS, bewohnte Wohnungen nach Bewohnertyp und Wohneigentumsquote [2022]). Der Regierungsrat begrüsst deshalb die in der Vorlage vorgesehene behutsame Aktualisierung grundsätzlich und äussert sich zur Umsetzbarkeit einzelner Aspekte wie folgt:

Zu Art. 712e^{bis} VE
Abs. 3
Die Verwendung des Begriffs „berichtigt“ ist u.E. nicht treffend, da der ursprünglich eingereichte Aufteilungsplan grundsätzlich korrekt war. Erst aufgrund der Abänderung des StWE (auch hier: „Abänderung" und nicht „Berichtigung") muss der Aufteilungsplan „angepasst" bzw. „abgeändert" werden.

Regierungsrat
c/o Staatskanzlei STK
Postadresse: Postfach, 6061 Sarnen
Tel. 041 666 62 03
staatskanzlei@ow.ch
www.ow.ch

Abs. 4
Falls der ursprüngliche Plan nicht korrekt erstellt wurde, handelt es sich um eine Berichtigung. Bei einer Veränderung der räumlichen Ausgestaltung, d.h. wenn der Plan „unrichtig geworden" ist, handelt es sich um eine Abänderung (vgl. Bemerkung zu Abs. 3 oben).

Formulierungsvorschlag: „Jede Stockwerkeigentümerin und jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung bzw. Abänderung des Aufteilungsplans, wenn dieser unrichtig erstellt wurde oder infolge von Veränderungen der räumlichen Ausgestaltung…".

In diesem Zusammenhang wird darauf aufmerksam gemacht, dass es trotz der vorgesehenen Revision nach wie vor vorkommen kann, dass die dem Grundbuchamt vorliegenden Aufteilungspläne nicht den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen. Im Vorentwurf ist jedoch vorgesehen, dass das Grundbuchamt nur bei der Eintragung vor Erstellung des Gebäudes gegebenenfalls von Amtes wegen tätig werden muss (Art. 712e^{quater} VE), nicht hingegen bei einer Abänderung eines bestehenden StWE-Verhältnisses (Art. 712e^{bis} Abs. 3 und 4 VE).

Zu Art. 712e^{ter} VE
Abs. 1, 2. Satz
Das Grundbuchamt trägt den „Hinweis", dass das StWE vor Erstellung des Gebäudes begründet wurde, nicht ein, sondern merkt (ihn) an (vgl. Löschung der Anmerkung von Amtes wegen in Abs. 3, 2. Satz).

Abs. 3
Hier ist die Verwendung des Begriffs „berichtigten" korrekt, weil es sich um den ursprünglichen Aufteilungsplan handelt. Hingegen steht die Frist von vier Monaten im Widerspruch zur Frist in Art. 69 Abs. 3 der Grundbuchverordnung (GBV; SR 211.432.1). Danach muss die Fertigstellung innerhalb dreier Monate nach Bauausführung dem Grundbuchamt angezeigt werden. Zudem ein allgemeiner Hinweis: Es muss noch geprüft werden, inwiefern Art. 69 GBV angepasst werden muss oder sogar aufgehoben werden kann.

Zu Art. 712e^{quater} VE
Abs. 1
Das Vorgehen ist nicht praktikabel. Gemäss Entwurf ist vorgesehen, dass das Grundbuchamt tätig werden soll, wenn es „Anzeichen" dafür gibt, dass die Bauarbeiten abgeschlossen sind oder dass der Aufteilungsplan hätte berichtigt werden müssen. Im erläuternden Bericht wird als ein solches Anzeichen die Erklärung einer Stockwerkeigentümerin bzw. eines Stockwerkeigentümers oder einer Drittperson (z.B. Käufer oder Gläubigerin) aufgeführt.

In der aktuellen Gesetzgebung ist die Meldepflicht der Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer (oder der Verwaltung) in Art. 69 Abs. 3 GBV geregelt. In der Praxis wird sie allerdings nicht beachtet. Es ist anzunehmen, dass die Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer oder Dritte auch künftig dieser Pflicht nicht nachkommen werden, selbst wenn sie auf Gesetzesstufe geregelt ist. Fraglich ist somit, wie und durch welche Stelle der Baufortschritt der betreffenden Objekte verfolgt werden kann. Das Grundbuchamt selbst wird nur in Ausnahmefällen "Anzeichen" für die Fertigstellung des Gebäudes erkennen können.

Es wäre deshalb sinnvoller, eine Meldepflicht der zuständigen Stelle der amtlichen Vermessung einzuführen, da diese ihrerseits von der zuständigen Baubehörde die Meldung über die Fertigstellung des Gebäudes erhält (vgl. Art. 23 Verordnung über die amtliche Vermessung [VAV; SR 211.432.2]). Zu prüfen wäre bei einer solchen Lösung, ob damit nicht die Meldepflicht der Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer obsolet würde.

Zu Abs. 2
Es ist davon auszugehen, dass die Kosten für den nötigenfalls zu erstellenden berichtigten Aufteilungsplan ebenfalls zulasten der Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer gehen. Dies

ist im zweiten Satz des Absatzes ausdrücklich anzuführen. Die Formulierung im Entwurf ist zu wenig präzise.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Beauftragung der zuständigen Stelle der amtlichen Vermessung (nachfolgend AV-Stelle) durch das Grundbuchamt eine Ersatzvornahme darstellt. Eine Ersatzvornahme ist als Vollstreckungsmassnahme ein Instrument des öffentlichen Rechts. Das Grundbuchamt hingegen wendet Zivilrecht an und übt die sog. freiwillige Gerichtsbarkeit aus. Es kann nicht Aufgabe des Grundbuchamts sein, wie eine Verwaltungsbehörde eine Ersatzvornahme zu verfügen. Bei Ausbleiben der Meldung und Nachreichung der berichtigten Pläne müsste das Grundbuchamt die Angelegenheit dem Zivilgericht überweisen, welches dann die erforderlichen Massnahmen ergreift (so wie es auch in Art. 712e^{quinquies} Abs. 2 VE vorgesehen ist).

Zudem ist die AV-Stelle für die Nachführung der amtlichen Vermessung und nicht für das Erstellen von Architektenplänen zuständig. Es ist fraglich, ob die AV-Stelle die richtige Stelle ist, um mit der Berichtigung der Begründungspläne beauftragt zu werden.

Zu Art. 712e^{quinquies} VE
Auch hier stellt sich die Frage, ob die AV-Stelle für die Ausstellung der amtlichen Bestätigung tatsächlich zuständig ist.

Wir danken Ihnen, sehr geehrter Herr Bundesrat, sehr geehrte Damen und Herren, für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrats

Christian Schäli
Landammann

Nicole Frunz Wallimann
Landschreiberin