



Rathaus, Marktplatz 9
CH-4001 Basel

Tel: +41 61 267 85 62
E-Mail: staatskanzlei@bs.ch
www.regierungsrat.bs.ch

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement EJPD

Per Mail an:
egba@bj.admin.ch

Basel, 10. Dezember 2024

Regierungsratsbeschluss vom 10. Dezember 2024

Änderung des Zivilgesetzbuches (Stockwerkeigentum); Vernehmlassung; Stellungnahme des Kantons Basel-Stadt

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 20. September 2024 hat Herr Bundesrat Beat Jans dem Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt den Vorentwurf und den erläuternden Bericht zur Teilrevision des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) zur Stellungnahme unterbreitet. Der Kanton Basel-Stadt nimmt die Änderungen des Zivilgesetzbuches grundsätzlich zustimmend zur Kenntnis und bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Aktualisierung des Stockwerkeigentumsrechts unter Beibehaltung der Grundstruktur und des -inhalts sowie die punktuellen Anpassungen zur Erhöhung der Praxistauglichkeit und der Rechtssicherheit werden vom Kanton Basel-Stadt ausdrücklich begrüsst. Insbesondere die finanzielle Absicherung von Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten durch die Möglichkeit, die gerichtliche Begründung eines Erneuerungsfonds zu bewirken, erscheint mit Blick auf den Erhalt der Gebäude sinnvoll. Die Umkehr der Vermutung hin zu gemeinschaftlichen Teilen (Art. 712b Abs. 4 VE-ZGB), die ausdrückliche Regelung der Sondernutzungsrechte (Art. 712b^{bis} VE-ZGB) sowie die Pflicht zur Erstellung und Einreichung eines Aufteilungsplans (Art. 712e^{bis} VE-ZGB) werden ebenfalls ausdrücklich gutgeheissen. Der Kanton Basel-Stadt rechnet aufgrund der Pflicht zur Nachführung resp. zur Berichtigung des Aufteilungsplans nach Änderungen an der räumlichen Ausgestaltung der Gebäudeteile mit zusätzlichem Aufwand für das Grundbuchamt.

Die Bestimmungen Art. 712e^{ter} bis 712e^{quinquies} VE-ZGB regeln die Stockwerkbegründung vor Gebäudeerstellung. Das Bedürfnis nach einem verstärkten Schutz von Käuferinnen und Käufern beim Erwerb von Stockwerkeigentum ab Plan kann nachvollzogen werden. Allerdings lehnt es der Kanton Basel-Stadt ab, das Grundbuchamt als eine Art Baupolizei einzusetzen. Es entsteht der Eindruck, dass Aufgaben, die thematisch zur Tätigkeit einer Baubewilligungsbehörde gehören, mangels Gesetzgebungskompetenz im öffentlichen Baurecht in Art. 712e^{quater} und Art. 712e^{quinquies} VE-ZGB dem Grundbuchamt auferlegt werden sollen.

Die vorgesehene Änderung, wonach das Grundbuchamt künftig nach erfolgter Erstellung des Gebäudes nach Anzeichen zu forschen hat, ob die Meldung der Fertigstellung unterblieben sein könnte oder die Pläne nicht der gebauten Realität entsprechen könnten (Art. 712e^{quater} Abs. 1 VE-ZGB), widerspricht gänzlich dem Grundansatz der Tätigkeit des Grundbuchamtes. Sie entspricht auch nicht den im Gutachten zur Frage des gesetzgeberischen Handlungsbedarfs bei den Art. 712a ff. ZGB (Stockwerkeigentum) erwogenen Lösungen. Das Grundbuchamt handelt auf Antrag und prüft die gewünschten Anträge auf Eintragungsfähigkeit. Es ist nicht Aufgabe des Grundbuches, über bestehende Einträge zu wachen, ein Fristenbuch zu führen, Verfahren in Gang zu setzen oder gar die Berichtigung nicht korrekter Pläne ersatzweise und gegen den Willen der Eigentümerschaft vornehmen zu lassen. Diese Aufgaben würden dem Antragsprinzip widersprechen.

Es bleibt auch unklar, woher das Grundbuchamt Kenntnis von den genannten Anzeichen erhalten soll. In der Empfehlung von swisstopo «Digitale Dokumentation Stockwerkeigentum – Aufteilungsplan» von 2020 (S. 18) ist die Rede von *einer Amtsperson*, welche dem Grundbuch den Nachweis bestätigt, dass die Bauarbeiten abgeschlossen worden sind. Stellt die *zuständige Behörde* dann fest, dass die Innenräume nicht den Plangrundlagen entsprechen, hat sie dies dem Grundbuchverwalter zu melden. Eine ähnliche Regelung wäre wünschenswert, dann bekäme das Grundbuchamt den Input immerhin von aussen und müsste nicht selbst forschen.

Die neue Regelung verschärft zudem die Problematik eines quasi bedingten Grundbucheintrags. Aus Sicht des Kantons Basel-Stadt wäre dies aus Gründen der Klarheit und Rechtssicherheit ein unerwünschter Zustand (Art. 712e^{quinquies} Abs. 1 und 2 VE-ZGB). Die Erstellung von Stockwerkeigentum vor Gebäudeerstellung ist nicht provisorischer Natur. Es wird ein dingliches Recht begründet und dieses besteht ab Eintragung, auch wenn es vor Vollendung des Gebäudes noch nicht ausgeübt werden kann.

Zudem wäre zu klären, wie das Verfahren aussehen soll, wenn die Stockwerkeigentümerschaft gegen die gesetzlichen Vorgaben (abgeschlossene Räume mit eigenem Zugang) verstossen hat. So müsste geklärt werden, wie lange die anzusetzende Frist sein soll, ob die Stockwerkeigentümergeinschaft gegen die Verfügung des Grundbuchamtes Beschwerde führen kann und in welcher Form das Grundbuchamt die Angelegenheit dem Gericht zu überweisen hat (Art. 712e^{quinquies} Abs. 2 VE-ZGB). Ebenfalls offen ist, ob nur einzelne oder alle Stockwerkeigentumseinheiten gelöscht werden, wenn nur einzelne Stockwerkeigentumseinheiten vom ursprünglichen Aufteilungsplan abweichen. Ferner stellt sich die Frage, ob eine Eigentümerin oder ein Eigentümer das Grundstück bei bestehender Anmerkung überhaupt noch verkaufen kann.

Die vorgesehene Regelung, die Begründung von Stockwerkeigentum vom Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung abhängig zu machen, führt zu einem zusätzlichen und sachfremden Druck auf die Baubewilligungsbehörde. Darüber hinaus vermag auch diese Bestimmung den Schutz der Käuferschaft vor fehlerhaftem Verhalten der Verkäuferschaft nicht gewährleisten.

Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme. Bei Fragen dürfen Sie sich gerne direkt an die Leitung des Zentralen Rechtsdienstes im Justiz- und Sicherheitsdepartement (E-Mail: Leitung.zrd@jsd.bs.ch, Tel.: +41 61 267 70 03) wenden.

Freundliche Grüsse
Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Conradin Cramer
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatschreiberin