



Landammann und Standeskommission

Sekretariat Ratskanzlei
Marktgasse 2
9050 Appenzell
Telefon +41 71 788 93 11
info@rk.ai.ch
www.ai.ch

Ratskanzlei, Marktgasse 2, 9050 Appenzell

Per E-Mail an
egba@bj.admin.ch

Appenzell, 19. Dezember 2024

Änderung des Zivilgesetzbuchs (Stockwerkeigentum) Stellungnahme Kanton Appenzell I.Rh.

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 20. September 2024 haben Sie uns die Vernehmlassungsunterlagen zur Änderung des Zivilgesetzbuchs (Stockwerkeigentum) zukommen lassen.

Die Standeskommission hat die Unterlagen geprüft. Sie unterstützt die vorgelegte Revision im Grundsatz. Einige der vorgeschlagenen Änderungen spiegeln bereits gelebte Praxis wider, während andere zu Klarstellungen führen. Es bestehen aber auch diverse Kritikpunkte, wie die nachstehenden Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen zeigen. Insbesondere steht die Standeskommission dem Ansinnen ablehnend gegenüber, wonach das Grundbuchamt Aufbewahrungsstelle für Bewilligungen weiterer Behörden und als Kontroll- oder Aufsichtsbehörde eingesetzt werden soll.

Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen im Einzelnen

1. Art. 712b VE-ZGB Gegenstand

Die neue gesetzliche Vermutung in Absatz 4 der Bestimmung ist sinnvoll. Als verzichtbar angesichts der Konzeption des Stockwerkeigentums und der schon bestehenden gesetzlichen Vorschriften (namentlich Art. 712e Abs. 1 ZGB) erscheint dagegen der neu eingefügte zweite Satz in Absatz 1.

2. Art. 712b^{bis} VE-ZGB Ausschliessliche Nutzungsrechte

Ausschliessliche Nutzungsrechte an gemeinschaftlichen Teilen, die auf dem Reglement oder einem Beschluss der Stockwerkeigentümer beruhen, sind in der Praxis weit verbreitet und anerkannt. Sie einer gesetzlichen Regelung zuzuführen, ist dennoch nicht falsch. Der aktuelle Vorschlag lässt aber verschiedene Fragen offen und vermag daher nicht zu überzeugen.

Die Unsicherheiten beginnen bereits damit, dass die Rechtsnatur des Nutzungsrechts nicht geklärt ist und die vorgeschlagene Revision daran nichts ändert. Während die herrschende Lehre von der schuldrechtlichen Natur ausgeht, wird im erläuternden Bericht lediglich ausgeführt, solche Rechte seien als «Regelungen des internen Verhältnisses der Gemeinschaft zu verstehen, welche Parallelen zu den Grunddienstbarkeiten» aufweise. Damit ist noch nichts gewonnen.

Unklar ist namentlich die Trägerschaft des Nutzungsrechts. Absatz 1 spricht vom ausschliesslichen Nutzungsrecht, das einem Anteil zugeteilt werden könne. Implizit wird somit von einer subjektiv-dinglichen Verbindung eines Rechts mit einem Anteil ausgegangen, so dass das Recht dem jeweiligen Eigentümer des Anteils zusteht. Ob damit zum Ausdruck gebracht werden soll, ein persönliches Nutzungsrecht, also ein Recht, das einer bestimmten Person eingeräumt wird (vgl. dazu ZK-Wermelinger, Vorbemerkung zu Art. 712a- Art. 712t ZGB, N. 181), könne durch das Reglement oder einen Beschluss nicht begründet werden, ist offen.

Entsprechend fehlen auch Anhaltspunkte für die Zulässigkeit und die Ausgestaltung von Nutzungsrechten zugunsten von Untergemeinschaften. Solche können meist nicht mit einem einzelnen Anteil verknüpft werden. Entweder stehen sie mehreren Anteilen zu oder der Untergemeinschaft als solcher. Da ein Bedürfnis für ausschliessliche Nutzungsrechte zugunsten von Untergemeinschaften besteht, sollte diesbezüglich Klarheit geschaffen werden.

Absatz 1 sieht als Grundlage des ausschliesslichen Nutzungsrechts nicht nur das Reglement oder einen Beschluss der Versammlung vor, sondern auch den Begründungsakt. Im neuen Absatz 2 ist ein im Begründungsakt enthaltenes Nutzungsrecht jedoch kein Thema. Daraus muss (wahrscheinlich) geschlossen werden, dass ein solches nicht mit Mehrheitsbeschluss geändert, übertragen oder aufgehoben werden kann, sondern nur durch eine öffentlich beurkundete Änderung des Begründungsakts, an der alle Stockwerkeigentümer mitwirken müssen. Das ist unpraktikabel. Hinzu kommt, dass umstritten ist, ob ausschliessliche Nutzungsrechte im Begründungsakt begründet werden können. Gegen die Zulässigkeit spricht, dass gemäss Art. 649a Abs. 1 ZGB nur die von den Miteigentümern vereinbarte Nutzungs- und Verwaltungsordnung (im Stockwerkeigentum: das Reglement) und die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse für Rechtsnachfolger verbindlich sind, nicht aber Vereinbarungen (oder blosse Erklärungen des Alleineigentümers, der Stockwerkeigentum begründet) im Begründungsakt. Da es äusserst selten vorkommt, dass ausschliessliche Nutzungsrechte im Begründungsakt stipuliert werden, und weil diese Begründungsart zu unpraktikablen Ergebnissen führen würde, wird vorgeschlagen, im neuen Recht explizit nur das Reglement und den Beschluss der Stockwerkeigentümer als Grundlage zuzulassen.

Nebst Terrassen, Balkonen und Gartenflächen sind in sehr vielen Gemeinschaften Parkplätze Gegenstand von ausschliesslichen Nutzungsrechten. Es besteht das Bedürfnis, diese beschränkt (innerhalb der Stockwerk- oder Miteigentümergeinschaft) handelbar auszugestalten, was wiederum zur Frage führt, ob sie mittels blosser Zession übertragen werden können - was heute teilweise praktiziert wird (vgl. dazu auch BGE 122 III 145 ff.) - oder ob stets eine Reglementsänderung oder ein Beschluss der Gemeinschaft erforderlich ist. Absatz 2 scheint diese Frage dahingehend zu beantworten, dass stets ein Beschluss erforderlich ist, was dogmatisch richtig ist, wenn von einer subjektiv-dinglichen Verbindung mit dem Stockwerkanteil ausgegangen wird. Gleichzeitig wird im erläuternden Bericht aber auch zu Recht ausgeführt, die Möglichkeit einer flexiblen Ausgestaltung sei wichtig, weil diese einem praktischen Bedürfnis und dem Grundsatz der Vertragsfreiheit am ehesten entspreche. Somit sollten auch Nutzungsrechte zugelassen werden, welche nicht mit einem Miteigentumsanteil verknüpft sind, was sie wohl zedierbar machen würde. Zudem wäre bei konsequenter Anwendung der Vertragsfreiheit denkbar, die Übertragbarkeit mittels Zession anlässlich der Begründung im Reglement oder durch Beschluss ausdrücklich vorzusehen.

Es könnten an dieser Stelle weitere offene Fragen im Zusammenhang mit ausschliesslichen Nutzungsrechten aufgelistet werden, welche die vorgeschlagenen neuen Bestimmungen

nicht beantworten. Zusammengefasst lässt sich deshalb sagen, dass die ausdrückliche Erwähnung dieser Rechte im Gesetz zwar bestätigt, dass sie existieren, dies allein der Praxis aber keinen wesentlichen Nutzen bringt.

3. Art. 712e Abs. 1 VE-ZGB Beschreibung der Gebäudeteile und Wertquoten

Gemäss dem erläuternden Bericht soll die neue Formulierung lediglich mehr Klarheit bringen. Sie stellt aber die zusätzliche Anforderung, die für die Festlegung der Wertquoten angewendete Berechnungsformel im Begründungsakt anzugeben. Solche Berechnungen können sehr komplex sein und Wertungen enthalten, weshalb es sich nicht um blosser Formeln handelt. Immobilienentwickler/Verkäufer wollen die angewendeten Kriterien und deren Gewichtung häufig nicht offenlegen. Unter geltendem Recht empfiehlt Wermelinger, die Berechnungskriterien schriftlich festzuhalten, beispielsweise als Anhang zum Begründungsakt (SVIT-Kommentar, Art. 712e N 58). Neu wären sie zwingend Inhalt des Begründungsakts und damit beurkundungsbedürftig, was über das Ziel hinausschiesst.

4. Art. 712e^{bis} VE-ZGB Aufteilungsplan

Dass dem Grundbuchamt künftig immer ein Aufteilungsplan einzureichen ist, wird begrüsst. Es bleibt aber unklar, was unter der «geometrischen Darstellung der räumlichen Ausgestaltung der einzelnen Gebäudeteile» (Art. 712^{bis} Abs. 2) zu verstehen ist, weshalb eine bessere Umschreibung des Inhalts und der Form des Aufteilungsplans zu fordern ist. Das gilt auch mit Blick auf die Absätze 3 und 4. Die Abweichungen zwischen Plan und Wirklichkeit können entweder so unbedeutend sein, dass sich eine Berichtigung aus Sicht der Grundbuchführung nicht als erforderlich erweist, oder aber so gross, dass sie zu einer beurkundungsbedürftigen Änderung des Begründungsakts und gar zu Handänderungen führen. Je nachdem genügt es nicht, dem Grundbuchamt einen berichtigten Plan einzureichen, sondern es ist eine öffentliche Urkunde erforderlich.

Von zu hohen Anforderungen an Form und Inhalt des Aufteilungsplans ist dabei abzusehen, um die Begründung von Stockwerkeigentum nicht übermässig zu verteuern. Zudem genügt es, wenn die im Sonderrecht stehenden Gebäudeteile eindeutig von den gemeinschaftlichen Teilen unterschieden werden können. Dagegen ist es nicht von Bedeutung, ob die Räume in einem exakten Massstab dargestellt werden oder nicht.

5. Art. 712e^{ter} VE-ZGB Eintragung vor Erstellung des Gebäudes

Auf das Erfordernis, der Anmeldung eine rechtskräftige Baubewilligung beizulegen, wenn die Eintragung von Stockwerkeigentum vor der Erstellung oder baulichen Umgestaltung des Gebäudes verlangt wird, ist zu verzichten. Es bringt keinen ersichtlichen Nutzen. Namentlich werden dadurch Erwerberinnen und Erwerber von Einheiten nicht geschützt. Den erforderlichen Schutz bietet das Beurkundungsverfahren. Welche Leistungen von den Vertragsparteien zu erbringen sind, regelt der Kaufvertrag, nicht das Grundbuch. Sodann ist das Grundbuchamt keine Aufbewahrungsstelle für Bewilligungen anderer Behörden und es ist weder verpflichtet noch kompetent, Auskünfte zu solchen Bewilligungen zu erteilen. Für die Führung des Grundbuchs ist die Baubewilligung bedeutungslos, weshalb sie schon deshalb nicht zu den Belegen zu nehmen ist.

In Absatz 1 wird von einer Eintragung gesprochen («Das Grundbuchamt ... trägt ein»). Das ist unzutreffend. Der entsprechende Tatbestand wird angemerkt.

Absatz 2 lässt die Rechtsanwendenden im Ungewissen darüber, in welcher Form die Stockwerkeigentümer die Fertigstellung des Gebäudes festzustellen haben (Vereinbarung, einstimmiger Beschluss, Mehrheitsbeschluss?).

Nach Absatz 3 muss die Fertigstellung des Gebäudes dem Grundbuchamt innerhalb von vier Monaten mitgeteilt werden. Über das fristauslösende Ereignis (z.B. die baurechtliche Bezugsbewilligung) und die für die Mitteilung zuständige Person schweigt sich das Gesetz aus. Wie das Grundbuchamt den Fristenlauf kontrollieren können sollte, ist nicht ersichtlich.

Der Mitteilung ist gegebenenfalls der berichtigte Aufteilungsplan beizulegen. Wird kein Plan eingereicht, weiss das Grundbuchamt nicht, ob eine Unterlassung vorliegt oder keine Berichtigung erforderlich ist. Entsprechend kann es die Anmerkung gemäss Absatz 1 auch nicht unbeschrieben von Amtes wegen löschen. Somit müsste in jedem Fall der Mitteilung über die Fertigstellung entweder der berichtigte Aufteilungsplan oder der Nachweis der Feststellung gemäss Absatz 2 beigelegt werden. Es stellt sich allerdings grundsätzlich die Frage, ob eine Feststellung der Eigentümer genügen soll. Will man die Übereinstimmung der Pläne und damit des Grundbuchs mit der Wirklichkeit ernsthaft sicherstellen, führt an einer amtlichen Bestätigung (z.B. einer Baubehörde) wohl kein Weg vorbei.

6. Art. 712e^{quater} VE-ZGB Verfahren von Amtes wegen

Das Verfahren von Amtes wegen ist in dieser Form abzulehnen. Das Grundbuchamt ist keine Kontroll- oder Aufsichtsbehörde. Es wird grundsätzlich nur auf Antrag tätig und ist schon deshalb ausserstande, nicht näher bestimmte «Anzeichen» für die Verletzung von gesetzlichen Verpflichtungen wahrzunehmen. Es hat auch nicht Buch zu führen über den zeitlichen Ablauf von Neu- oder Umbauprojekten und es ist verfehlt, ihm die Kompetenz zu geben (und damit gleichzeitig die Pflicht aufzuerlegen), eine Ersatzvornahme anzuordnen.

Bei der Redaktion der Bestimmungen, die sich mit dem Aufteilungsplan befassen, entsteht der Eindruck, dieser werde als isoliertes Dokument betrachtet. In erster Linie ist aber nicht der Aufteilungsplan, sondern der öffentlich beurkundete Begründungsakt massgebend für die Ausscheidung der im Sonderrecht stehenden Gebäudeteile. Der Aufteilungsplan stellt lediglich ein zeichnerisches Hilfsmittel dar und unterscheidet sich damit grundlegend vom Plan für das Grundbuch. Auch wenn die Bedeutung des Aufteilungsplans mit der Revision hervorgehoben werden soll, bleibt er auch nach der Revisionsvorlage eine Beilage zum Begründungsakt. Entsprechend kann er nicht, durch wen auch immer, jederzeit angepasst und dem Grundbuchamt zur blossen Ablage oder zum Nachvollzug zugestellt werden. Die Änderung des im Grundbuch eingetragenen Stockwerkeigentums setzt zu Recht eine Anmeldung der Stockwerkeigentümer voraus, die sich wiederum auf einen gültigen Rechtsgrundausweis stützen muss, oder eine gerichtliche Anweisung. Neu soll es genügen, dass die zuständige Stelle der amtlichen Vermessung dem Grundbuchamt einen berichtigten Aufteilungsplan einreicht. Diese Einreichung wäre demzufolge einer Grundbuchanmeldung gleichzusetzen. Das greift aber zu kurz, da Grundlage für die Eintragung von Stockwerkeigentum nicht allein der Aufteilungsplan ist, sondern wie gezeigt der gesamte Begründungsakt.

7. Art. 712e^{quinquies} VE-ZGB Erfüllung der gesetzlichen Vorschriften

Auch diese Bestimmung ist in der vorliegenden Fassung abzulehnen. Das Grundbuchamt kann und muss, wenn ihm der Begründungsakt samt Aufteilungsplänen zur Eintragung zugestellt wird, aufgrund dieser Belege prüfen, ob die Eintragungsvoraussetzungen erfüllt sind. Die Einführung weiterer Prüfungspflichten ist nicht opportun. In keiner anderen Angelegenheit hat das Grundbuchamt das Recht oder gar die Pflicht, anders als aufgrund der eingereichten Belege über die Eintragungsfähigkeit von Rechten zu entscheiden. Ist der Entscheid getroffen und im Fall der Abweisung zusätzlich rechtskräftig, ist das Eintragungsverfahren abgeschlossen. Weshalb ausgerechnet und nur im Recht des Stockwerkeigentums künftig

ein anderes Regime gelten und ein Vorgehen von Amtes wegen eingeführt werden soll (Einfordern einer amtlichen Bestätigung, Ansetzen von Fristen, Überweisung an das Gericht), lässt sich nicht begründen.

8. Art. 712^f_{bis} VE-ZGB Verlängerung des Baurechts

Dass eine Mehrheit von Stockwerkeigentümern eine Verlängerung des Baurechts mit dem Grundeigentümer vereinbaren kann, erscheint sinnvoll. Der Wortlaut von Absatz 2 vermag aber nicht zu überzeugen. Das Stockwerkeigentum, also die Aufteilung der Liegenschaft in Miteigentumsanteile, mit denen ein Sonderrecht verbunden ist, endet bei Verlängerung des Baurechts nicht. Die Miteigentumsquoten wie auch die Ausscheidung der Gebäudeteile zu Sonderrecht bleiben unverändert bestehen. Einzig die Eigentumsverhältnisse an den Anteilen werden neu geordnet, indem diejenigen Stockwerkeigentümer, die an der Verlängerung des Baurechts nicht mitwirken, zu löschen und an ihrer Stelle die verbleibenden Stockwerkeigentümer (als gewöhnliche Miteigentümer der betreffenden Stockwerkeinheiten) einzutragen sind. Fraglich ist auch, ob eine angemessene Entschädigung genügt oder nicht Anspruch auf den Verkehrswert bestehen würde.

9. Art. 712i Abs. 1 VE-ZGB Gesetzliches Pfandrecht für Beiträge

Das Pfandrecht, das neu auch für künftige Forderungen zur Verfügung stehen soll, ist auf drei Jahresbeiträge begrenzt. Das bedeutet, dass diese Grenze bekannt sein muss. Erfahrungsgemäss werden Jahresbeiträge aufgrund jährlicher Budgets festgelegt. Da diese schwanken und kaum je ein Budget für drei Jahre erstellt werden dürfte, ist nicht ersichtlich, wie sich die Limite konkret bestimmen lassen sollte. Somit kommt die Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts für künftige Beitragsforderungen nur dann in Betracht, wenn die Beiträge für mindestens drei Jahre im Voraus und damit budgetunabhängig festgelegt werden. Eine solche Festlegung ist abgesehen vom Anwendungsbereich von Art. 712i jedoch kaum sinnvoll.

10. Art. 712o VE-ZGB Ausübung des Stimmrechts

Der Begriff «Stockwerk» in Absatz 1 sollte ersetzt werden, z.B. durch Stockwerkanteil. Absatz 3 kann sich nur auf die Mehrheit nach Personen oder Köpfen beziehen, nicht auf die Mehrheit der Anteile, was präzisiert werden sollte. Die Einstimmigkeit im Sinne von Absatz 3 wird sich in allen Gemeinschaften, die nicht ganz klein sind, kaum je erreichen lassen. Es ist deshalb zu überdenken, ob dies sinnvoll ist, auch mit Blick auf Art. 712l^{bis} Abs. 1 VE-ZGB.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und grüssen Sie freundlich.

Im Auftrage von Landammann und Standeskommission

Der Ratschreiber:

Roman Dobler

Zur Kenntnis an:

- Volkswirtschaftsdepartement Appenzell I.Rh., Marktgasse 2, 9050 Appenzell
- Ständerat Daniel Fässler, Weissbadstrasse 3a, 9050 Appenzell
- Nationalrat Thomas Rechsteiner (thomas.rechsteiner@parl.ch)