



Ingenieurgeometer Schweiz (IGS)
Kapellenstrasse 14
3001 Bern

Zug, 01.04.2026

Das Stockwerkeigentum im ZGB aus der Sicht der Geometer – rechtliche Argumente

1. Einleitung

Das Stockwerkeigentum wird aufgrund parlamentarischer Vorstösse überdacht. Falls Handlungsbedarf besteht, soll es partiell angepasst werden. Der Gesetzgebungsprozess ist eingeleitet. Eine Vorlage wurde ausgearbeitet. Die Vernehmlassung ist durchgeführt und wird zurzeit ausgewertet.

Der Verband «Ingenieurgeometer Schweiz (IGS)» will auf Lücken im Stockwerkeigentumsrecht im Zusammenhang mit der Vermessung aufmerksam machen und konkrete Verbesserungen vorschlagen. Er will sich frühzeitig und aktiv an der Willensbildung beteiligen. Zu diesem Zweck hat er seine Position bestimmt und daraus seine Forderungen an den Gesetzgeber formuliert, die in verschiedenen Sitzungen besprochen worden waren.

Die Arbeitsgruppe hat mich damit beauftragt, die Position kritisch zu durchleuchten und Vorschläge juristisch zu werten. Es sollen rechtliche Aspekte in den Gesetzgebungsprozess eingebracht werden, die den Aufteilungsplan stärken; weitere Aspekte sind erwünscht.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund des Verfahrensstandes die Unterlagen noch unvollständig sind und nicht die letzte Fassung der Verwaltung darstellen. Zur Verfügung steht die Vernehmlassungsvorlage mit dem Bericht sowie – wohl erste – Ideen des EJPD zur Ergänzung der Regelung. Der Bundesrat hat von den Ergebnissen des Vernehmlassungsverfahrens noch nicht Kenntnis genommen und deshalb auch den Abklärungsbedarf für neue Regeln noch nicht festgesetzt.

2. Grundsätzliches zum Stockwerk-Eigentum

2.1 Ausgangslage

Mit verschiedenen parlamentarischen Vorstössen in den Jahren 2014 und 2019 wurde zum fünfzigjährigen Bestehen des Stockwerkeigentums vom Bundesrat ein Bericht verlangt, der einen möglichen Anpassungsbedarf der Art. 712a ff. ZGB abzuklären und darzustellen hatte.¹

Darauf gestützt haben Prof. Jörg Schmid und Prof. Bettina Hürlimann-Kaup² in einem Rechtsgutachten den gesetzgeberischen Handlungsbedarf als Grundlage der Revisionsvorschläge des Bundesrats aufgezeigt. Die

¹ Postulat Feller (übernommen von Andrea Caroni) 14.3832; Motion Beat Flach 19.3347 und Motion Andrea Caroni 19.3410.

² Schmid/Hürlimann-Kaup, Handlungsbedarf, 2019.

Zusammenstellung der Gutachterin und des Gutachters erwähnt Handlungsbedarf in drei Bereichen, mit denen sich die Vermessung befasst oder befassen sollte. Zur Rechtsbedeutung des Aufteilungsplans unterbreiten sie dem Gesetzgeber zwei Fragen zur Prüfung: 1. Soll die Grundbuchanmeldung erst zulässig sein, wenn (über den Aufteilungsplan hinaus) eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt und 2. Sollte der Gesetzgeber oder Ordnungsgeber nicht genauere Anforderungen an den Aufteilungsplan stellen. Schliesslich erkannten sie bei den besonderen Nutzungsrechten einzelner Stockwerkeigentümer an gemeinschaftlichen Teilen eine Gesetzeslücke und Klärungsbedarf.

Zu diesen drei Bereichen hat der Entwurf des EJPD zur Revision des ZGB Antworten geliefert. Gemäss Aussagen im Vernehmlassungsbericht sollen nur punktuelle Anpassungen vorgenommen werden, da sich das Stockwerkeigentum grundsätzlich bewährt habe.³ Der Entwurf hat Handlungsbedarf in den drei Bereichen anerkannt, schlägt aber Lösungen vor, welche die Rechtssicherheit nicht fördert und namentlich zum Meldesystem bzw. zur Nachführung keine machbare Lösung vorschlagen. Sie sind Gegenstand der vorliegenden Diskussionsgrundlage.

2.2 Das Stockwerkeigentum

2.2.1 Inhalt

Stockwerkeigentum ist die rechtliche Form, wenn mehrere Personen an einem Grundstück (Liegenschaft oder selbstständig und dauerndes Recht - Baurecht) berechtigt sein wollen. Auf diesem Grundstück werden Gebäude mit Wohnungen erstellt, die grundsätzlich ins Eigentum der Liegenschaft oder des Baurechts fallen (Akzessionsprinzip).

Stockwerkeigentum ist nicht klassisches Grundeigentum; die Sonderrechte stehen dem Berechtigten nicht ausschliesslich und alleine zu, sondern ermöglichen eigentumsähnliche Positionen.

Die Berechtigten sind Miteigentümer am gesamten Grundstück zu einer bestimmten Wertquote (wichtig für Beschlussfindung und Kostentragung). Stockwerkeigentum ist spezielles Miteigentum und beinhaltet das Recht, genau bestimmte Räume eines Gebäudes ausschliesslich zur nutzen und innen auszubauen; das Sonderrecht endet an den Innenmauern. Diese Räume müssen von den gemeinschaftlichen Teilen her zugänglich sein und können durch Nebenräume (Keller, Waschküche, Einstellplatz) ergänzt werden.

Alle Räume und Flächen, die nicht zu Sonderrecht zugewiesen sind, sind gemeinschaftliche Teile. In der Praxis werden gemeinschaftliche Teile einzelnen Stockwerkeinheiten zur Nutzung überlassen. Dazu gehören insbesondere Flächen ausserhalb des Gebäudes, wie etwa Sitzplätze, Terrassen. Sie werden Sondernutzungsrechte genannt und entstehen bei der Stockwerkeigentumsbegründung oder – zu irgendeinem Zeitpunkt – durch Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung.

2.2.2 Publizitätsbedarf

Eigentum als dingliches Rechte gilt gegenüber jedermann; es muss deshalb allgemein bekannt gemacht werden. Dies ist grundsätzlich geregelt, soweit die Angaben im Grundbuch enthalten sind. Jede Person kann – ohne Nachweis eines besonderen Interesses - Auskunft über die Bezeichnung des Grundstücks und die Grundstückbeschreibung, den Namen und die Identifikation des Eigentümers sowie die Eigentumsform und das Erwerbsdatum erhalten, soweit und wie diese im Grundbuch eingeschrieben sind (Art, 970 Abs. 2 ZGB).

Der Publizitätsbedarf gilt auch für das Stockwerkeigentum. Der Umfang, die Zuordnung der Räume und Volumen und die Sondernutzungsrechte müssen allgemein bekannt gemacht werden.⁴

³ Dazu Erläuternder Bericht zur Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens, vom 20. September 2024, S. 6.

⁴ Wermelinger, Zürcher Kommentar, N. 95 zu Art. 712d ZGB; Schmid/Hürlimann-Kaup, Rz. 63.

2.2.3 Abgrenzungspflicht

Aus den Unterlagen des Grundbuchs müssen der Ort der Berechtigung auf dem gemeinsamen Grundstück erkennbar sein. Beim Stockwerkeigentum sind mehrere Abgrenzungen nötig. Ist das gemeinsame Grundstück eine Liegenschaft, sind zwei Ebenen zu bestimmen und zu begrenzen: Die Liegenschaftsgrenzen (gemäss VAV) sowie die gestützt auf eine Dienstbarkeit (gemäss Art. 732 Abs. 2 ZGB) festzulegenden Sonderrechte und Sondernutzungsrechte der Stockwerkeinheiten. Ist das Stammgrundstück ein Baurecht sind drei Ebenen zu bestimmen und zu begrenzen: belastetes Grundstück, das Baurechtsgrundstück, die Stockwerkanteile.⁵

Die Abgrenzung und Darstellung der Rechte am Stockwerk erfordern besondere Beachtung, sind die Sonderrechte und Sondernutzungsrechte doch regelmässig im Volumen bzw. in unterschiedlichen Höhen des gemeinsamen Grundstücks, teilweise überlappend, zugeordnet.⁶ Die Abgrenzung muss deshalb verglichen mit den anderen Grundstücksarten erhöhte Anforderungen erfüllen.⁷ Dies ist heute nicht der Fall, zumal die Entscheide über die Umschreibung und Zuweisung von Sondernutzungsrechten weder aus dem Grundbuch noch aus dem Vermessungswerk erkennbar sind. Eine neue Regelung zur Stärkung der Rechtssicherheit sollte deshalb zumindest dem Standard entsprechen, wie er bei den anderen Grundstücken vorliegt.

3. Zum Aufteilungsplan

3.1 Übersicht

Im Gesetzesentwurf wird ein Aufteilungsplan als zwingendes Element bei der Begründung von Stockwerkeigentum vorgeschrieben (Art. 712e bis ZGB). Dieser Grundsatz ist zu unterstützen. Im Einzelnen sind jedoch Verbesserung zwingend nötig.

Der Entwurf wirft Fragen auf, wenn er einen Aufteilungsplan verlangt, dessen Inhalt aber nicht bestimmt. Es überrascht, dass die Nachführung detailliert bzw. kompliziert geregelt ist, obwohl dem Aufteilungsplan – weiterhin – keine Rechtsbedeutung zukommen soll. Auch stellt sich die Frage, warum für die Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellen der Baute auf die Baubewilligung gewartet werden muss, ein offizieller Aufteilungsplan aber erst beim Fertigstellen des Baus zwingend ist?

Drei Themen sind anzusprechen:

- Im Aufteilungsplan werden die räumlichen Zuordnungen ergänzend zum Text der Stockwerkeigentumsbegründung in Skizzen dargestellt (3.2).
- Dem Aufteilungsplan kommt im Moment keine besondere Rechtsbedeutung zu; die Revision stärkt diese Position ausdrücklich (3.3).
- Dem Aufteilungsplan kommt heute und auch bei der vorgeschlagenen Revision unterschiedliche Aufgaben zu je nach dem, ob das Stockwerkeigentum vor oder nach Erstellen des Gebäudes erfolgt (3.4).

3.2 Aufteilungsplan durch den Stockwerkeigentumsplan ersetzen

Stockwerkeigentum wird als Grundstück erfasst. Die verschiedenen Abgrenzungen und Zuordnungen erfolgen nach dem Willen der privaten Stockwerkeigentumsbegründer oder der späteren Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer.⁸ Durch den Plan wird der Eigentümerwillen erfasst und dargestellt.

⁵ Kohler, S. 94 f.; Schmid/Hürlimann-Kaup, Rz. 1380

⁶ Zur heutigen Abgrenzungsmethodik bei den Sonderrechten und den Sondernutzungsrechten siehe Huser, Aufteilungsplan, S. 207.

⁷ Siehe dazu die Vorschläge bei Huser, Aufteilungsplan, S. 210 ff.

⁸ Deshalb spricht man von Willkür (Huser, Vermessungsrecht, Rz. 325; Huser, Widersprüche, Rz. 13, Rz. 18).

Um den neu definierten Plan Eigenständigkeit zu geben und vom bisherigen Aufteilungsplan abzusetzen, soll er Stockwerkeigentumsplan heissen. Dies soll zum Ausdruck bringen, dass dem Plan eine neue Funktion zukommt.

An die Plandarstellung sind Anforderungen zu stellen, die den privaten Gestaltungswillen am besten abdecken. Denn der Rechtssicherheit dient es kaum, wenn die Aufteilung und Zuweisungen verschiedener Räume und Flächen wörtlich umschrieben und mit Planskizzen ergänzt werden.⁹ Das bestehende Recht gibt den Weg bereits vor und bietet die Grundlage für den neuen Plan: Das Stockwerkeigentum wird als Grundstück behandelt. «Die Aufnahme und Beschreibung der einzelnen Grundstücke im Grundbuch erfolgt auf der Grundlage der amtlichen Vermessung, namentlich eines Plans für das Grundbuch» (Art. 950 ZGB). Diese bereits vorhandene Grundlage wurde bisher kaum beachtet,¹⁰ weil sich die amtliche Vermessung - wohl - für die dreidimensionale Darstellung noch nicht befähigt fühlte. Immerhin sind bereits Abklärungen gemacht worden.¹¹ Zudem geht die Verordnung über die amtliche Vermessung zaghaft in die Richtung der dreidimensionalen Darstellung.¹² Erfolgreich umgesetzt ist die vollständige, digitale Verwaltung des Stockwerkeigentums im Kanton Genf, der das Stockwerkeigentum seit 2012 durch das staatliche Vermessungsamt rechtlich verbindlich bewirtschaften lässt.¹³

Für die parlamentarische Diskussion ist Folgendes zu beachten:

1. Die Aufteilung und Zuweisung der Sonderrechte und der Sondernutzungsrechte hat in jedem Fall dem Willen der betroffenen Stockwerkbegründer bzw. Stockwerkeigentümer zu entsprechen. Der Plan stellt diesen Willen verständlich dar.
2. Die Revision will den Aufteilungsplan als «geometrische Darstellung der räumlichen Ausgestaltung der einzelnen Gebäudeteile, die zu Sonderrecht ausgeschieden oder gemeinschaftliche Teile sind», beibehalten (Art. 712e bis Abs. 2 ZGB). Mit dieser Formulierung ist der Bezug zur amtlichen Vermessung hergestellt, denn geometrische Darstellungen sind die Kernkompetenzen der Vermessungsfachleute.
3. Skizzen in einem Aufteilungsplänen genügen den Anforderungen der Rechtssicherheit und der im Sachenrecht zwingend erforderlichen Transparenz (auch Dritten bzw. Nachfolgern gegenüber) nicht.
4. Es besteht im ZGB eine gesetzliche Grundlage für die Darstellung des Stockwerkeigentums durch die amtliche Vermessung (Art. 950 ZGB). Diese kann als Basis für eine Stockwerkeigentumsfokussierte Plandarstellung verwendet werden, die den speziellen Bedingungen und den vielfachen Rechtspositionen im Stockwerkeigentums Rechnung trägt.
5. Es macht Sinn gestützt auf Art. 950 ZGB einen Plan zu schaffen, dem Rechtswirkungen zukommen. soll. Um die neue Funktion und Rechtsbedeutung des Plans zu betonen und von den bisherigen Plannotizen abzugrenzen, soll er eine eigenständige Bezeichnung erhalten. Als dreidimensionaler «Stockwerkeigentumsplan» wird er sich vom rechtsunverbindlichen Aufteilungsplan und vom zweidimensionalen Plan für das Grundbuch unterscheiden.
6. Es ist dem Bundesrat und dem Parlament anhand konkreter Vorschläge aufzuzeigen, wie Art. 950 ZGB auf Verordnungsstufe umgesetzt werden kann – Der Aufsatz «Aufteilungsplan» schlägt den Mindestgehalt der Lösungen vor.¹⁴

⁹ Zu Recht weist Wermelinger (Stockwerkeigentum, N. 94 zu Art. 712d ZGB) darauf hin, dass Planangaben umständliche Umschreibungen in Worten vermeiden können (zitiert bei Huser, Aufteilungsplan, S. 207, Fn. 11.).

¹⁰ Auch Huser, Aufteilungsplan (S. 215) weist noch nicht auf eine vorhandene Gesetzesgrundlage hin, sondern schlägt die Verbesserung der Rechtsbedeutung des Aufteilungsplans vor; siehe neuerdings aber Huser, Vermessungswerk, Rz. 363 ff, insbes. Rz. 365a.

¹¹ Siehe dazu Åström Boss, ZBGR 100 S. 383; Åström Boss, cadastre n. 31, Dezember 2019.

¹² Hinweise bei Huser, Vermessungsrecht, Rz. 322g.

¹³ Aus Huser, Aufteilungsplan, S. 214.

¹⁴ Huser, Aufteilungsplan, S. 222.

Damit die Ablösung des Aufteilungsplans durch das Parlament verbindlich wird, sind m.E. folgende weitere Anforderungen vorzudenken:

1. Der Bundesrat muss ausdrücklich beauftragt werden, den Aufteilungsplan durch den Plan nach Art. 950 ZGB zu ersetzen. Dies wäre mit einer Ergänzung des Art. 712e ZGB durch einen Absatz 3 denkbar. Vorschlag: «Die Aufteilung der Sonderrechts- und Sondernutzungsrechtsräume erfolgt nach den Regeln des Art. 950 ZGB.» Dieser Vorschlag würde den Sinn des bestehenden Artikels präzisieren. Er würde aber vor allem das Parlament entlasten, das sich nicht mit Details der Umsetzung auseinanderzusetzen hat. Zudem würde er zur Zuständigkeit der sachlich richtigen Staatsebene führen.
2. Mit dieser Lösung ist ergänzend sicherzustellen, dass alle aktuellen Anträge des EJPD zum ZGB im Zusammenhang mit dem Aufteilungsplan weggelassen werden. In Art. 712e ist auf den Hinweis zu verzichten, dass die Gebäudeteile, die Gegenstand des Sonderrechts sind, beschrieben werden müssen.
3. Das EJPD könnte seine in Art 712e bis, Art 712eter und Art 712equater detailliert vorgeschlagenen Regelungen in die Diskussion zur Verordnung kompetenzgerecht einbringen. In Art. 68 und 29 GBV ist die Pflicht zur Erstellung eines Aufteilungsplans bereits enthalten; es wird also auf Verordnungsstufe möglich sein, das Vorgehen und die Art des Eintrags im Plan für das Grundbuch zu bestimmen.
4. Falls die Meinung vorherrscht, die Verpflichtung zur Erstellung und zur Anpassung des Plans brauche eine Grundlage im formellen Gesetz (ZGB), könnte der vorgeschlagene Abs. 3 in Art. 712e ergänzt werden.

3.3 Rechtsbedeutung des Aufteilungsplans

Der Aufteilungsplan muss gemäss Verordnung nur erstellt werden, wenn der Grundbuchverwalter die wörtliche Darstellung der Raumzuordnung im Begründungsakt als ungenügend erachtet (Art. 68 GBV) oder wenn Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes begründet wird (Art. 69 GBV).¹⁵

Der Gesetzesentwurf des EJPD stärkt die bisherige (ungenügende) Position des Aufteilungsplans, wenn er bestätigt: «Wirkungen und Rechtsnatur des Aufteilungsplans bleiben unverändert. Er stellt nach wie vor ein zusätzliches Mittel dar, das bei der Auslegung des Begründungsakts helfen kann und nimmt nicht Teil am öffentlichen Glauben des Grundbuchs.»¹⁶ Sollen aber Unklarheiten im Grundbuch tatsächlich mit einem Dokument korrigiert werden, das keine rechtliche Bedeutung hat? Das darf wohl nicht das Ziel einer Gesetzesrevision sein. Zudem ist schwer verständlich, warum auf die Baubewilligung gewartet werden muss, um das Stockwerkeigentum zu begründen, der Aufteilungsplan aber erst nach Erstellen des Gebäudes staatlich zwingend durchgesetzt werden soll.¹⁷ Die Unklarheiten können nur beseitigt werden, wenn der Plan mit konstitutiver Wirkung von Beginn weg verlangt wird.

Gemäss der Rechtsprechung kommt dem Aufteilungsplan keine sachenrechtliche oder grundbuchrechtliche Bedeutung zu; dies wird in der Literatur allerdings in Frage gestellt.¹⁸ Die Absichten des EJPD sind auf keine Weise verständlich. Dem Aufteilungsplan werden drei neue Artikel (Detailregeln) gewidmet; den Stockwerkeigentümern werden Pflichten auferlegt und amtliche Interventionen angedroht. Alles für ein Dokument, das keine grundbuchrechtliche Wirkung erzielen soll! – Das kann nicht gemeint sein und müsste eigentlich dazu führen, auf eine Regelung des Aufteilungsplans ohne weiteren Schaden vollständig zu verzichten. Der Begründungsakt müssten dann in der wörtlichen Beschreibung detailliert Auskunft geben.

¹⁵ Huser, Aufteilungsplan, S. 211.

¹⁶ Vernehmlassungsbericht, S. 19.

¹⁷ Die unterschiedliche Regelung begründet Wermelinger mit der natürlichen Publizität, die nach Erstellung der Baute vorhanden ist (Wermelinger, natürliche Publizität, Rz. 22 ff.).

¹⁸ Siehe dazu ausführlich Huser, Aufteilungsplan, S. 214 ff.

Doch: Das Gesetzgebungsverfahren sollte anerkannte Lücken schliessen und kritisierte Zustände noch durch zusätzliche Regeln zementieren. Nachdem die Rechtsbedeutung des Aufteilungsplans ungenügend ist,¹⁹ muss er angepasst werden.²⁰

Im Alltag scheint die Plandarstellung wichtiger und einfach verständlicher zu sein als eine komplizierte wörtliche Umschreibung mit eingefärbten Skizzen. Dem Plan soll denn auch die nötige sachenrechtliche Bedeutung zukommen. Seine Aufgabe zur Unterteilung und Zuweisung der Sonderrechte und der Sondernutzungsrechte ist für den privaten Berechtigten ebenso von Bedeutung wie die Grenzverläufe bei den Liegenschaften.

Unabhängig davon, in welcher Ausfertigung und unter welchem Namen die Plandarstellung erfolgen soll, muss das Gesetz bestimmen, welchem System die Rechtswirkungen (des Grundbuchs) zukommen sollen. Die bestehende Regelung bei den Grundstücken ist nicht konsequent: Bei der Grundbuchführung mittels Informatik kommen die Rechtswirkungen den im System ordnungsgemäss gespeicherten und auf den Geräten des Grundbuchamtes durch technische Hilfsmittel in Schrift und Zahlen lesbaren oder in Plänen dargestellten Daten zu (Art. 942 Abs. 2 ZGB). Bei der amtlichen Vermessung hingegen kommen die Rechtswirkungen nicht den elektronisch gespeicherten Daten des Vermessungswerks, sondern seinen papierenen oder digitalen Auszügen zu (Art. 7 Abs. 1 und 3 VAV).²¹ Für die Plandarstellung des Stockwerkeigentums muss diese Frage die Rechtswirkung geklärt werden. Dabei ist zu entscheiden, ob der Grundbuchregelung oder der vermessungsrechtlichen Bedeutung der Pläne oder einer Mischform zu folgen ist.

Der Entscheid muss darauf Rücksicht nehmen, in welchem System die rechtliche Sicherung erfolgen soll. Würde der Stockwerkeigentumsplan nach den Regeln des Grundbuchs rechtsverbindlich, kämen die Rechtswirkungen nach Art. 942 Abs. 2 ZGB (Eintrag im System) zum Zug. Nachdem der Stockwerkeigentumsplan als Teil der amtlichen Vermessung gelten und in Art 950 ZGB abgestützt sein soll, sind die Rechtswirkungen an den Planeintrag (Art. 7 VAV) zu knüpfen. Von dieser zweiten Möglichkeit haben wir mindestens solange auszugehen, bis bei der amtlichen Vermessung ein Systemwechsel stattfindet...

Exkurs: Für die Plandarstellung des Stockwerkeigentums muss die Rechtswirkung geklärt werden. Ob aber die Fragestellung im vorliegenden Verfahren zum Anlass genommen werden soll, um die Rechtswirkung der Angaben des Vermessungswerks neu zu bestimmen sei – etwa analog zum Grundbuch -, ist zu diskutieren. M.E. sollte dieser Punkt in die bundesinterne und / oder dann später in parlamentarische Diskussion eingebracht werden.

Vorschläge für die Gesetzgebung im ZGB:

1. Die Ablösung des Aufteilungsplans durch einen Stockwerkeigentumsplan gestützt auf Art. 950 ZGB verdient absolut Vorrang.
2. Die Rechtswirkungen des Stockwerkeigentumsplans sollen sich analog nach Art. 942 Abs. 2 ZGB richten.
3. Falls der Aufteilungsplan beibehalten werden soll oder in neuem, Gewand eingeführt werden, muss sein Inhalt genau beschrieben sein; zudem müssen ihm die sachenrechtlichen Wirkungen zugesprochen werden – analog zum Plan für das Grundbuch. Der Gutgläubensschutz gemäss 973 ZGB und die Vermutung der Planrichtigkeit nach Art. 668 ZGB müssten ausdrücklich erwähnt werden.

¹⁹ Huser Aufteilungsplan, S. 216 ff.

²⁰ Wermelinger, N. 100 zu Art. 712d ZGB, rät davon ab, dem Aufteilungsplan weitere Funktionen zuzuschreiben.

²¹ Schmid/Arnet, Art. 950 ZGB N 26; Huser, Vermessungsrecht, Rz. 535b.

3.4 Zeitpunkt der Plandarstellung

Ein Aufteilungsplan kann in zwei Situationen erfasst werden: vor oder nach Erstellen des Gebäudes. Eine Unterscheidung ist sinnvoll, weil die Begründung nach Erstellen des Gebäudes das Gebaute und die Räume nachzeichnen kann. Die Begründung vor Erstellen des Gebäudes geht von einer Aufteilung nach den Vorstellungen des Architekten oder der Bauherrschaft aus. Während der Projektierung und der Bauausführung sind jedoch regelmässig Anpassungen möglich. Auch die Käufer der Stockwerkeinheiten können nachträglich eigene Wünsche einbringen, die zu Änderungen am Gebäude und den Sonderrechten führen. Diese Situation ist üblich und muss durch die rechtlichen Instrumente begleitet werden; aus der amtlichen Vermessung bietet sich dazu die Nachführung an.

Die Revisionsvorlage verpflichtet zur Vorlage der rechtskräftigen Baubewilligung, wenn die Eintragung im Grundbuch vor der Erstellung oder baulichen Umgestaltung des Gebäudes verlangt wird (Art. 712e ter ZGB). Diese Pflicht erscheint sachgerecht und ist zu unterstützen. Die Verknüpfung mit dem Baubewilligungsverfahren darf aber nicht zur Folge haben, dass Veränderungen nur noch im Plan nachgetragen werden sollen, wenn ihnen eine bewilligungspflichtige Veränderung zu Grunde liegt. In diesem Sinn ist eine kritische Diskussion erwünscht.

Überraschend ist der Regelungsvorschlag zur Kontrolle der erstellten Baute, wonach die Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer nach Fertigstellung des Gebäudes zu prüfen haben, ob die Arbeiten in Übereinstimmung mit dem ursprünglichen Aufteilungsplan erstellt wurden (Art. 712e ter ZGB). Die im Entwurf vorgesehenen detaillierten Regeln zur Verhinderung der Lücken mit Amtspflichten im Ausnahmefall erscheinen nicht sachgerecht und garantieren keine lückenlose Aufarbeitung der veränderten Situation. Es ist zudem nicht verständlich, bestimmte Dokumente (Aufteilungsplan) zwingend zu verlangen, dann aber eine komplizierte Kontrolllösung (im ZGB!) vorzuschlagen, die aber mit Sicherheit nicht funktioniert. Wenn schon auf die Baubewilligung abgestellt wird, damit eine Aufteilung ins Grundbuch eingetragen wird, kann auch auf die baupolizeiliche Abnahme der Baute zurückgegriffen werden. Zudem kann im Rahmen der Nachführungsregelung eine praktische Lösung gefunden werden.

Der Zeitpunkt der Plandarstellung (vor oder nach der Erstellung des Gebäudes) wird kaum Probleme aufwerfen, wenn der Aufteilungsplan Teil der amtlichen Vermessung würde. Hier besteht eine umfassende Nachführungspflicht, die weiter geht als die Nachführung aufgrund rechtsverbindlicher Baubewilligungen. Auf Verordnungsstufe müsste jedoch entsprechend dem Ablauf der Veränderungen Regeln gesucht werden. Die Vorschläge der IGS erscheinen dabei sehr wertvoll, wobei ich nicht von zwei verschiedenen Plänen sprechen würde und den Projektaufteilungsplan bereits als amtlicher Aufteilungsplan bezeichnen würde. Dieser würde sich parallel zum Bau entwickeln.

Vorschlag:

1. Der Stockwerkeigentumsplan ist im ZGB ausdrücklich und mit Hinweis auf Art. 950 ZGB zu erwähnen. Einzelheiten soll der Bundesrat regeln.
2. Bei der Stockwerkeigentumsbegründung vor Erstellung des Gebäudes wird der Plan provisorisch erstellt und nach Fertigstellung des Gebäudes von Amtes wegen nachgeführt. Ein Hinweis im Gesetz auf den Vollzug mag sinnvoll sein, ist aber nicht nötig.
3. Die Nachführung soll analog zur Nachführung der AV eingerichtet werden und bereits bestehende amtliche Tätigkeit einbinden; ein Meldewesen ist unkompliziert möglich: Die baurechtliche Abnahme der Gebäudeerstellung oder -veränderung ist den Nachführungsverantwortlichen von Amtes wegen mitzuteilen. Bei Veränderungen der Nutzungsordnung ohne bauliche Massnahmen ist das Grundbuchamt zur Meldung verpflichtet. Diese organisatorischen Pflichten können in der Verordnung des Bundesrates eingebracht werden.

4. Die Abgrenzung der Sondernutzungsflächen

Der Aufteilungsplan enthält die notwendigen Abgrenzungen zwischen den Sonderrechtsräumen und den gemeinschaftlichen Teilen. Er gibt aber keine Auskunft über die Sondernutzungsrechte, die einzelnen Stockwerkeigentümern zur Nutzung gemeinsamer Flächen zugewiesen werden können. Jörg Schmid und Bettina-Hürliemann-Kaup haben hierzu eine Gesetzeslücke entdeckt und deren Schliessung vorgeschlagen.²² Der Gesetzesentwurf übernimmt diese Bedenken und meint die Lücke dadurch zu schliessen, dass in Art. 712b bis Entwurf ZGB die Versammlung beschliessen soll – mehr nicht.

Die Sondernutzungsflächen haben in der Praxis eine ähnliche grosse Bedeutung wie die Sonderrechtsräume. Sie grenzen Berechtigungen auf dem gemeinsamen Grundstück ab und müssen damit Teil des Stockwerkeigentumsbegründung sein.

Die Sondernutzungsflächen sind nach heutiger Regelung obligatorischer und nicht dinglicher Natur.²³ Sie müssen nicht ins Grundbuch eingetragen werden; vielmehr hat der Rechteinhaber bei Abtretung der Stockwerkeinheit den Erwerber zu informieren.

Falls der Gesetzgeber meint, der Beschluss der Versammlung könne die Gesetzeslücke genügend schliessen, verkennt er die fehlende Publizität. Wie die Zuweisungsbeschlüsse zu formulieren, zu dokumentieren und zu archivieren sind, damit Rechtsnachfolger sie zu kennen nehmen können, ist der Praxis überlassen. Nach wenigen Jahren und nach wenigen Wechseln einzelner Stockwerkeigentümer, werden die konkreten Abmachungen vergessen²⁴ und die Übersicht verloren sein.

Bezeichnungen vor Ort allein genügen aber nicht, die nötige grundbuchliche Transparenz zu erstellen. Nach der bestehenden Regelung ergibt sich die räumliche Abgrenzung der Sondernutzungsrechte von den gemeinsamen Teilen auch nicht aus dem allgemein zugänglichen Hauptbuch; sie ergibt sich aus den Belegen des Grundbuchs. Auch die Grundstückbeschreibung liefert zum konkreten räumlichen Umfang des Sonderrechts keine genauen Informationen.²⁵ Die heutige Regelung kann somit der im Sachenrecht erforderlichen Transparenz nicht genügend nachkommen.²⁶

Die Zuordnung der örtlichen Lage der Sondernutzungsrechte sind im Stockwerkeigentumsplan möglich. Sein Inhalt und seine Darstellung können in Ergänzung zum Plan für das Grundbuch nach Art. 950 ZGB speziell geregelt werden. Dabei ist zwingend die dreidimensionale Aufteilung vorzusehen (Vorschlag 712e Abs. 3 ZGB).

5. Gesetzgebungsvorschläge

5.1 Positionen der IGS

Die Positionen der IGS ergeben sich aus den voranstehenden Erörterungen und decken sich mit deren Ideen über die Weiterentwicklung:

- Privatrecht bedeutet nicht Formfreiheit: Die Form bekräftigt den privaten Willen und schafft für die Vertragsgestaltung Transparenz und gleich lange Spiesse. Die Grundlagen für die Geschäftsverhandlungen können sich auf staatlich geprüfte Grundlagen abstützen.

²² Schmid/Hürliemann-Kaup, Handlungsbedarf, S. 98 f.

²³ Siehe den Hinweis bei Wermelinger, natürliche Publizität, Rz. 10 mit Verweis auf das Bundesgericht.

²⁴ So Saviaux, S. 124.

²⁵ Niederhäusern-Risch, S. 57

²⁶ Huser Aufteilungsplan, S. 208 f. und S. 211 f.

- Amtliche Vermessung als integraler Bestandteil des Sachenrechts: Räumliche Abgrenzungen in alle Dimensionen (Fläche, Vertikale, Schräglage) können nur die Geometer als einzigen verlässliche Fachpersonen mit nachgewiesenem und institutionell eingebettetem Fachwissen rechtssicher dokumentieren.
- Registerprägende Wirkung des Aufteilungsplans: Die Stockwerkeigentumsbegründung wird mit dem neuen verbindlichen Stockwerkeigentumsplan Teil eines Registers und genießt – bei korrekter Rechtezuweisung – die erhöhte Beweiskraft nach Art. 9 ZGB.
- Hypothekarmarkt und volkswirtschaftliche Dimension: Klare und verlässliche Abgrenzungen aller Rechte im Stockwerkeigentumsgebilde stärken die Rechtssicherheit und damit die Kreditwürdigkeit. Dies wirkt sich positiv auf den Hypothekarmarkt und die volkswirtschaftliche Stabilität aus.
- Wirtschaftliche Verhältnismässigkeit: Die vorgeschlagene Erstellung und Integration eines Stockwerkeigentumsplans in die amtliche Vermessung reduziert das Prozessrisiko und entlastet gleichzeitig Notariate und Grundbuchämter von geometrischen Prüfaufgaben, die nicht in ihrem Kompetenzbereich gehören. Die zusätzlichen Kosten für einen auf der amtlichen Vermessung basierenden Plan fallen im Verhältnis zu den Gesamtkosten eines Wohnungserwerbs kaum ins Gewicht. Insgesamt überwiegen die wirtschaftlichen Vorteile durch erhöhte Rechtssicherheit und effizientere Verfahren deutlich und erscheinen insgesamt als verhältnismässig und sachgerecht.
- Systemkonforme Umsetzung: Die Nachführung ist bei der Gründung des Stockwerkeigentums von zentraler Bedeutung, zumal die rechtliche Begründung und die bauliche Realisierung zeitlich auseinanderfallen können. Die amtliche Vermessung verfügt bereits heute über etablierte Verfahren, um den Übergang von provisorischen Projektplänen zu definitiven Plänen systemkonform abzubilden (vgl. Art. 126 Abs. 2 GBV).
- Zudem: Koordination: Geometer stehen im Rahmen von Bauprojekten und der Begründung von Rechten an Grundstücken und Gebäuden in engem Austausch mit allen beteiligten Akteuren. Sie sind daher besonders geeignet, die unterschiedlichen fachlichen und rechtlichen Anforderungen zu koordinieren.

5.2 Konkrete Neu-Formulierungen

Art. 712e ZGB

- 1) Im Begründungsakt sind die Gebäudeteile, die Gegenstand eines Sonderrechts sind, zu beschreiben und die Quote jedes Anteils am Wert der Liegenschaft oder des Baurechts in Bruchteilen zu einem gemeinsamen Nenner sowie die angewendete Berechnungsformel anzugeben.
- 2) *Wie bisher*: Änderung der Wertquoten ...
- 3) (*neu*): Die Aufteilung der Sonderrechts- und Sondernutzungsrechtsräume erfolgt in einem dreidimensionalen Stockwerkeigentumsplan in Ergänzung zu Art. 950 ZGB. Ihm kommen die Grundbuchwirkungen zu (Art. 971–974 ZGB). Der Bundesrat regelt Einzelheiten.

5.3 Zum Vorgehen im Gesetzgebungsverfahren

Auf Gesetzesstufe sind jene Anliegen einzubringen, die Rechte und Pflichten für die Rechtsunterworfenen enthalten.

Die Vorschläge im ZGB sind auf das absolut Notwendige zu beschränken, sodass sie die Parlamentarier auf den ersten Blick überzeugen.

Es sind Vorschläge zu machen, die ins System des bestehenden Rechts einpassen bzw. die bestehenden Instrumente übernehmen – so müssen diese nicht mehr im Detail begründet werden.

Umsetzungsfragen gehören nicht ins ZGB. Dies gilt auch für die Detailregelung des EJPD über das Vorgehen nach Erstellung der Baute – Der Entwurf des EJPD ist dem Bundesrat noch nicht unterbreitet worden und wird wohl in den bundesinternen Mitberichtsverfahren hinterfragt und dann insbesondere vom Parlament nach politischen Wertungen entschieden. Die Weiterbearbeitung der Vorlage wird in diesem Punkt offensichtlich noch zu Änderungen führen.

Verwendete Literatur

Aström Boss Helena, Empfehlungen «Digitale Dokumentation Stockwerkeigentum – Aufteilungsplan», in ZBGR 100/2019, S. 381 ff.

Huser Meinrad, Schweizerisches Vermessungsrecht unter besonderer Berücksichtigung des Geoinformationsrechts und des Grundbuchrechts, 4. Aufl., Zürich/Genf 2026

Huser Meinrad, Bereinigung von Widersprüchen der amtlichen Vermessung: Korrektur von Amtes wegen?, in: Jusletter 26. Januar 2026

Huser Meinrad, Darstellung von Grenzen zur Sicherung dinglicher Rechte, in: ZBGR 94/2013, S. 238 ff.)

Kohler Daniela, Stockwerkeigentum am Baurecht – ein komplexes sachenrechtliches Konstrukt, in: Hürlimann-Kaup/Eitel/Hartmann/Haas (Hrsg.), Sachenrecht, Obligationenrecht und mehr, lieber amicorum für Jörg Schmid zum 60. Geburtstag, Zürich/Basel/Genf 2029. S. 89 ff.

Nef Urs Ch. Die nachträgliche Änderung des Aufteilungsplans bei Stockwerkeigentum, in: ZGBR 82/2001, S. 1 ff.

Rey Heinz/Strebel Lorenz, Basler Kommentar ZGB II, Art. 664–712, 4. Aufl., Basel 2011

Schmid Jörg/Hürlimann-Kaup Bettina, Sachenrecht, 6. Aufl., Zürich/Genf 2022.

Saviaux Nicolas, l'opposabilité des droits d'usage particulier en cas de transfert d'une part de PPE, in : BR/DC 3/2020 S. 122 ff.

Schmid Jürg/Arnet Ruth, in: Thomas Geiser/Stephan Wolf (Hrsg.), BSK ZGB II, Art. 457–977 ZGB, Art. 1–61 SchlT ZGB, 7. Aufl., Basel 2023

Schmid-Jörg/Hürlimann-Kaup Bettina, Sachenrecht, ergänzte, verbesserte und nachgeführte 6. Aufl., Zürich/Genf, 2022

Schmid-Jörg/Hürlimann-Kaup Bettina, Gesetzgeberischer *Handlungsbedarf* im Stockwerkeigentum (Art. 712a-t ZGB), Beiträge zur Rechtswissenschaft Bd. 129, Zürich/Basel/Genf 2019.

Stadlin Markus W., Begründung von Stockwerkeigentum vor Gebäudeerstellung und Aktualisierung des Aufteilungsplans nach Erstellung des Gebäudes, in Berner Notar 2020, S. 299 ff.

Von Niederhäusern–Risch Anja, Die individuellen Rechte der Stockwerkeigentümer und die diesbezügliche Rolle des Grundbuchs – eine Übersicht, in Bern Notar 2023, S. 49 ff.

Wermelinger Amédéo, Die natürliche Publizität und das Stockwerkeigentum, in: Jusletter 2. März 2026.

Wermelinger Amédéo, Das Stockwerkeigentum, Zürcher Kommentar zum Schweizerisches Zivilrecht, 2. Aufl., Zürich 2019.

Wermelinger Amédéo, Stellungnahme zur Analyse der Rechtsgrundlagen im Projekt: «3D-Darstellung der Sonderrechte im Stockwerkeigentum», Baldegg 2018, Ziff. 11 (abrufbar unter [www.cadastre.ch / de / manual-av / publication / express.html#2018](http://www.cadastre.ch/de/manual-av/publication/express.html#2018).)

Freundliche Grüsse

Dr. iur. Meinrad Huser

Dr. iur. Meinrad Huser
Blasenbergstrasse 9, 6300 Zug
Tel. +41 79 964 02 37
meinrad.huser@fibermail.ch
www.huser-baurecht.ch