

Bundesamt für Justiz (BJ)
Eidgenössisches Amt für Grundbuch- und Bodenrecht (EGBA)
Bundesrain 20
3003 Bern

Per Mail zugestellt an: egba@bj.admin.ch

Basel, 17. Dezember 2024

Stellungnahme der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg): Vernehmlassung zur Änderung des Stockwerkeigentumsrechts

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 20. September 2024 eröffnete Vernehmlassung zur Änderung des Stockwerkeigentumsrechts und bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Die grosse Mehrheit der vorgeschlagenen Anpassungen erscheint uns zielführend und dürfte zur Erhöhung der Rechtssicherheit beitragen. Aus einer Bankenperspektive unklar erscheint uns lediglich Art. 712^{fbis} ZGB mit seinen Ausführungen zur Verlängerung des Baurechts.

Absatz 2 dieses Artikels sieht vor, dass mit Ablauf der ursprünglichen Dauer des Baurechts die Anteile der Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer, die nicht Partei der neuen Vereinbarung sind, mangels anderer Abrede in gewöhnliches Miteigentum der anderen Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer übergehen; dies im Verhältnis der Wertquoten ihrer Anteile. Diejenigen, die das Baurecht nicht verlängern und somit auch das Stockwerkeigentum nicht weiterführen wollen, verzichten ipso iure auf ihre Stockwerkeinheit.

Unklar bleibt, was geschieht, wenn der Übergang des Miteigentums an die verbleibenden Stockwerkeigentümer erfolgt, aber infolge fehlender Finanzierung nicht entschädigt werden kann. Eine Abgeltung der Bank für die Rückzahlung der seitens Bank gewährten Hypothek ist jedoch zwingend notwendig. Die aktuelle Regelung sieht nur eine Lösung für die betroffenen Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer vor, welche das Baurecht nicht verlängern. Nur sie sollen hierfür eine Entschädigung erhalten oder sie können – falls die Entschädigung nicht bezahlt wird – verlangen, dass an ihren ehemaligen Anteilen ein (gesetzliches) Grundpfandrecht zur Sicherung der Entschädigungsforderung eingetragen wird (vgl. Art. 712^{fbis} Abs. 4).

Wir erachten es als notwendig, dass klargestellt wird, welche Folgen sich insbesondere für involvierte Banken ergeben, falls keine Entschädigung an die bisherigen Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer erfolgt und diese ein Grundpfandrecht zur Sicherung der Entschädigungsforderung eintragen. Insbesondere ist nicht geklärt, ob die alten oder die neuen Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer in diesem Fall für die bestehenden Forderungen der Bank einstehen müssen, damit es nicht zu einer Verwertung kommt.

• Swiss Banking

Erschwerend kommt hinzu, dass gemäss dem neuen Art. 712i Abs. 2^{bis} ZGB in einem Zwangsverwertungsverfahren das Grundpfandrecht bestehen bleibt und dies der Bank somit zum Nachteil gereichen kann. Vor diesem Hintergrund beantragen wir folgende Präzisierung und Ergänzung von Art. 712f^{bis} ZGB:

¹ Vor Ablauf des Baurechts kann die Mehrheit der Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtig ist, beschliessen, eine Verlängerung des Baurechts mit der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer zu vereinbaren.

² Das Stockwerkeigentum endet für die Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer, die an der Vereinbarung der Verlängerung nicht teilnehmen, im Moment des Ablaufs der ursprünglichen Dauer des Baurechtes. Ihre Anteile gehen mangels anderer Abrede von Gesetzes wegen im Verhältnis der Wertquoten ihrer Anteile auf die anderen Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer über.

³ Die bisherigen Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer haben Anspruch auf eine angemessene Entschädigung für ihre Anteile.

*⁴ Wird die Entschädigung nicht bezahlt oder sichergestellt, so können die bisherigen Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer verlangen, dass an ihren ehemaligen Anteilen ein Grundpfandrecht zur Sicherung der Entschädigungsforderung eingetragen werde. **Dieses steht im Nachgang zu den bereits eingetragenen Grundpfandrechten.** Die Eintragung muss spätestens drei Monate nach Ablauf der ursprünglichen Dauer des Baurechtes erfolgen.*

⁵ Die Haftung des bisherigen Stockwerkeigentümers für Forderungen von Dritten bleibt bestehen, auch wenn die Anteile gemäss Abs. 2 an die übrigen Stockwerkeigentümer übergegangen sind.

Zusätzlich sollte auch eine Klarstellung in der Botschaft erfolgen. Schliesslich kann die Forderung der Bank weiterhin auf geltendes (vertragliches) Recht abgestützt werden, das Verwertungssubstrat bzw. die Geltendmachung offener Forderungen wurden jedoch durch die Neuregelung zumindest erschwert.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unseres Anliegens. Gerne stehen wir Ihnen für ergänzende Auskünfte zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Schweizerische Bankiervereinigung



Remo Kübler
Leiter Research & Immobilien



Markus Staub
Leiter Prudenzielle Regulierung