



Landammann und Regierungsrat des Kantons Uri

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

Änderung des Zivilgesetzbuches (Stockwerkeigentum); Vernehmlassung

Sehr geehrte Frau Vorsteherin
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 20. September 2024 hat das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement (EJPD) den Regierungsrat im Rahmen eines Vernehmlassungsverfahrens eingeladen, zur Änderung des Zivilgesetzbuches (Stockwerkeigentum) Stellung zu nehmen.

Grundsätzlich begrüssen wir die beabsichtigte Änderung des Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) betreffend das Stockwerkeigentum, die bezweckt, einzelne Aspekte des Stockwerkeigentumsrechts praxistauglicher auszugestalten und die Rechtssicherheit zu erhöhen. Insbesondere begrüssen wir, dass

- bei der Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes ein Aufteilungsplan erstellt wird, der bei allfälligen Änderungen laufend anzupassen ist;
- die Verlängerung des Baurechts erleichtert wird;
- eine Klagemöglichkeit für Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer geschaffen wird, mit der diese die gerichtliche Begründung oder Änderung eines Erneuerungsfonds erwirken können;
- ein vorübergehender Entzug des Stimmrechts ermöglicht wird, um gemeinschaftswidrigem Verhalten entgegenzutreten zu können.

Im Weiteren haben wir folgende Bemerkungen:

Artikel 712e ZGB

Das Urner EDV-Grundbuchsystem lässt seit ein paar Jahren die Erfassung von Dezimalstellen (z. B. 112.23/1000 Miteigentum) nicht mehr zu. Diese Bestimmung sollte deshalb dahingehend ergänzt werden, dass der Bruchteil keine Dezimalstellen enthalten darf.

Artikel 712e^{quater} Absatz 1 ZGB

Diese Bestimmung erachten wir als nicht praktikabel. Die Aufforderung an die Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer zur Einhaltung ihrer gesetzlichen Meldepflicht sollte nicht dem Grundbuchamt obliegen. Das Grundbuchamt kann nicht beurteilen, ob Bauarbeiten abgeschlossen sind oder nicht. Dazu wären ein Augenschein oder Abklärungen bei der zuständigen Baubehörde erforderlich. Auch müsste in der Grundbuchapplikation ein zusätzliches Tool eingebaut werden, das ermöglicht, die betroffenen Grundstücke diesbezüglich zu bewirtschaften bzw. zu überwachen. Diese Aufgabe wäre somit vielmehr der für Bauabnahmen zuständigen Behörde zu übertragen.

Artikel 712e^{quater} Absatz 2 ZGB

Auch diese Bestimmung erachten wir als nicht praktikabel und problematisch. Das Grundbuchamt sollte nicht an Stelle der untätigen Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer als Auftraggeber gegenüber der zuständigen Stelle der amtlichen Vermessung auftreten müssen. Auch gilt es zu verhindern, dass das Grundbuchamt die Kosten der amtlichen Vermessung bei den Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümern einzutreiben hat.

Sehr geehrte Frau Vorsteherin, sehr geehrte Damen und Herren, wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und grüssen Sie freundlich.

Altdorf, 6. Dezember 2024



Im Namen des Regierungsrats

Der Landammann

Der Kanzleidirektor

Christian Arnold

Roman Balli