KANTON NIDWALDEN
LANDAMMANN UND REGIERUNGSRAT
Dorfplatz 2, Postfach 1246, 6371 Stans
Telefon 041 618 79 02, www.nw.ch

CH-6371 Stans, Dorfplatz 2, Postfach 1246, STK

PER E-MAIL
Eidgenössisches Justiz- und
Polizeidepartement EJPD
Herr Bundesrat Beat Jans
Bundeshaus West
3003 Bern

Telefon 041 618 79 02
staatskanzlei@nw.ch
Stans, 17. Dezember 2024

Änderung des Zivilgesetzbuches (Stockwerkeigentum). Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Mit Schreiben vom 20. September 2024 eröffnete das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement (EJPD) unter anderem bei den Kantonen das Vernehmlassungsverfahren in Sachen Änderung des Zivilgesetzbuches (Stockwerkeigentum). Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme und verweisen auf unsere nachfolgende Begründung.

1 Stellungnahme

1.1 Einleitung

Der Regierungsrat des Kantons Nidwalden begrüsst die geplante Revision des Stockwerkeigentumsrechts (StWE), die darauf abzielt, bestehende Regelungen im Sinne von Klarheit und Rechtssicherheit zu überarbeiten. Das Institut des Stockwerkeigentums hat sich sowohl in der Schweiz als auch im Kanton Nidwalden in der Praxis bewährt. Nach Einschätzung des Regierungsrats sind die bestehenden Regelungen insgesamt funktional und praxistauglich. Dennoch erkennt der Regierungsrat die Bedeutung punktueller Anpassungen, die Handhabung in der Praxis weiter zu verbessern.

Gleichzeitig unterstützen wir gezielte Anpassungen, um Lücken zu schliessen und die Rechtssicherheit zu erhöhen, insbesondere in Bereichen, die sich in der Anwendung als uneinheitlich oder unklar erwiesen haben. Die vorgeschlagenen Änderungen sind daher von grosser praktischer Bedeutung für die Arbeit der Grundbuchämter und Notariate. Im Folgenden legt der Regierungsrat seine Haltung zu den zentralen Punkten der Vorlage dar und bringt Anregungen zur Optimierung ein.

1.2 Zu Art. 712b Abs. 3 und 4

Neu soll die Vermutung bei Gebäudeteilen, welche keine gemeinschaftliche Bedeutung haben, umgekehrt werden. Diese sollen neu dann als gemeinschaftlich gelten, wenn sie nicht zu Sonderrecht ausgeschieden werden. Diese Änderung ist nachvollziehbar, da im Stockwerkeigentumsrecht das Gemeinschaftsinteresse grundsätzlich dem Individualinteresse vorgehen soll.

Tatsache ist aber, dass die übergangslose Einführung dieser Änderung insbesondere im Anwendungsbereich der Fenster und Innenbereichen von Balkonen zu grossen praktischen Fragen führen kann. Diese Vermutungsumkehr sollte aus diesem Grund noch einmal geprüft werden.

1.3 Zu Art. 712b^{bis}

Mit der Einräumung ausschliesslicher Nutzungsrechte wird den übrigen Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümern die Nutzung des gemeinschaftlichen Teils zugunsten eines Einzelnen entzogen. Die ausschliesslichen Nutzungsrechte haben in der Praxis grosse Bedeutung und wirken sich auch auf den Wert der Stockwerkeigentumsanteile aus. Die Einführung einer expliziten gesetzlichen Regelung ist daher zu begrüssen. Es ist aber entscheidend, dass die Einräumung, Abänderung oder Aufhebung solcher Rechte klar geregelt und klar dokumentiert wird. Dies sollte somit nur im Begründungsakt oder im Reglement erfolgen können, nicht jedoch nur aufgrund eines Beschlusses der Eigentümerversammlung (ohne Reglementsanpassungen).

1.4 Zu Art. 712e^{bis}

Wir begrüssen die Stärkung der Rolle des Aufteilungsplans. Im Kanton Nidwalden entspricht es bereits der Praxis, dass jede StWE-Begründung und jeder Nachtrag, der die räumliche Aufteilung betrifft, mit Aufteilungsplänen dokumentiert wird. Die blosse Umschreibung in Worten ist unzureichend. Eine gesetzliche Verankerung dieser Praxis schafft zusätzliche Sicherheit und Klarheit.

1.5 Zu Art. 712e^{ter} ff.

Die Voraussetzung einer rechtskräftigen Baubewilligung für die Begründung von StWE vor der Erstellung des Gebäudes ist sinnvoll. Wir halten es jedoch für nicht praktikabel, dass diese Baubewilligung mit Rechtskraftbescheinigung dem Grundbuchamt vorgelegt werden muss. Eine Bestätigung durch den Notar in der öffentlichen Urkunde oder durch die Baubewilligungsbehörde wäre ausreichend. Das Grundbuchamt sollte nicht mit der Aufbewahrung umfangreicher Baubewilligungsdokumente belastet werden.

1.6 Zu Art. 712h^{bis}

Die verpflichtende Einführung eines Erneuerungsfonds wäre wünschenswert. Dieser Fonds ist ein wesentliches Instrument, um langfristig den guten baulichen Zustand von Gebäuden im Stockwerkeigentum zu gewährleisten. Besonders in der Praxis zeigt sich, dass Investoren oder auch private Eigentümer Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentumseinheiten häufig ohne Fonds abstossen, kurz bevor grössere Renovationen notwendig werden, wodurch die finanzielle Last vollständig auf die Erwerbergemeinschaft übergeht. Ein weiterer Problemfall stellt die Situation dar, in welchem ein einzelner Eigentümer nicht solvent ist und einer ganzen Stockwerkeigentümerschaft die Erneuerungsarbeiten faktisch verunmöglicht.

Ein verpflichtender Erneuerungsfonds alle Eigentümer vor unangenehmen finanziellen Überraschungen schützen und gleichzeitig den Werterhalt der Gebäude fördern. Obwohl die vorgeschlagene Klageoption zur Schaffung eines Fonds ein Schritt in die richtige Richtung ist, bleibt sie hinter den tatsächlichen Erfordernissen zurück. Eine verbindliche Regelung hätte die Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit im Gebäudebestand umfassender gestärkt.

1.7 Zu Art. 712i und 712k

Die vorgeschlagene Stärkung des Grundpfandrechts zur Sicherung von Forderungen der Gemeinschaft wird begrüsst. Es wird aber im Sinne einer Anmerkung darauf hingewiesen, dass ein solches Grundpfandrecht die Verhandlungsposition der betroffenen Stockwerkeigentümerschaft bei Hypothekenverhandlungen mit Banken erheblich schwächen kann.

Weiter wird beantragt, auf die vorgesehene Streichung des Retentionsrechts zu verzichten. Diese Streichung widerspricht der angestrebten Stärkung der Sicherungsmittel zugunsten der Gemeinschaft.

2 Fazit

Zusammenfassend unterstützen wir die Überarbeitung des Stockwerkeigentumsrechts, insbesondere im Hinblick auf die Schaffung von Klarheit und Rechtssicherheit. Gleichzeitig legen wir Wert darauf, dass die Änderungen praxistauglich bleiben und keine unverhältnismässigen Belastungen für die Verwaltung oder die Eigentümergemeinschaften schaffen.

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme und deren Berücksichtigung.

Freundliche Grüsse
NAMENS DES REGIERUNGSRATES

Res Schmid
Landammann

REGIERUNGSRAT · KANTON NIDWALDEN ·

lic. iur. Armin Eberli
Landschreiber

Geht an:
- egba@bj.admin.ch