

REVISION STOCKWERK- EIGENTUMSRECHT

Die gesetzlichen Grundlagen für Stockwerkeigentum müssen modernisiert werden. Der SVIT Schweiz und die Fachkammer Stockwerkeigentum SVIT begrüßen die Revisionsbestrebungen, verlangen aber das Füllen von Lücken und nötige Anpassungen.

TEXT – STEFANIE HAUSMANN*



Stockwerkeigentum ist eine äusserst beliebte und etablierte Immobilien-eigentumsform. Die gesetzlichen Grundlagen müssen aber modernisiert werden.

BILD: ZVG

► EINE ERFOLGSGESCHICHTE

Das Stockwerkeigentum wurde am 1. Februar 1965 im Zivilgesetzbuch (ZGB) verankert und ist seither eine Erfolgsgeschichte der Immobilienwirtschaft. Damals wurde die Grundlage dafür gelegt, dass sich die Schweiz von einem Land der Mieterinnen und Mieter zu einem Land mit markant steigender Wohneigentumsquote entwickeln konnte. Das kontinuierliche Sinken der Hypothekarzinsen seit den 1990er-Jahren hat dann das Seine zur Beliebtheit von Stockwerkeigentum beigetragen und dieses laufend breiter abgestützt.

ANPASSUNGEN AN HEUTIGE REALITÄTEN

Das Stockwerkeigentum ist aus der Immobilienbranche nicht wegzudenken. Dennoch sind in den letzten Jahrzehnten einige «Alterserscheinungen» aufgetreten, sodass die gesetzlichen Grundlagen einer Modernisierung und einer Anpassung an die heutigen Realitäten im Immobilienumfeld bedürfen.

Auf Initiative von Andrea Caroni mit seinem Postulat von 2014 («Fünfzig Jahre Stockwerkeigentum. Zeit für eine Gesamtschau») beauftragte das Schweizer Parlament den Bundesrat mit der Prüfung

des Anpassungsbedarfs im Recht zum Stockwerkeigentum. In der Folge wurde die Ausarbeitung eines Gutachtens über den gesetzgeberischen Handlungsbedarf in Auftrag gegeben. Die Gutachter kamen zum Schluss, dass sich das Stockwerkeigentum «grundsätzlich bewährt hat», in einzelnen Punkten jedoch Revisionsbedarf bestehe. Der Bundesrat schloss sich dieser Schlussfolgerung an. Und mit Annahme der Motion von Andrea Caroni («55 Jahre Stockwerkeigentum. Zeit für ein Update») im 2019 durch den National- und Ständerat wurde der Bundesrat angewiesen, die notwendigen Änderungen im ZGB auszuarbeiten.

JA, ABER...

Der SVIT Schweiz und die Fachkammer Stockwerkeigentum SVIT befürworten eine Teilrevision des Stockwerkeigentumsrechts, haben aber zugleich in der von Prof. Amédéo Wermelinger, Michel de Roche (ehemaliger Präsident der Fachkammer Stockwerkeigentum SVIT) und der Autorin ausgearbeiteten Vernehmlassung klar festgestellt, dass gewisse Änderungsvorschläge wenig praxiskonform sind, und dezidiert auf die noch zu schliessenden Lücken hingewiesen. Das Bundesamt für Justiz hat sich für die Entwicklung der Vorlage

zwar von einem Expertengremium beraten lassen, dem auch Prof. Amédéo Wermelinger und Michel de Roche angehörten. Doch es sind nicht alle Überlegungen der Expertengruppe in die Vorlage eingeflossen. Das hat den vorliegenden Entwurf inhaltlich eingeschränkt, anstatt richtungswesend Klarheit für die Zukunft zu schaffen, wie dies beispielsweise Bruno Storni mit seiner Motion gefordert hat («Stockwerkeigentumsrecht anpassen, um energetische Sanierungen, Fotovoltaikanlagen und Elektroauto-Ladeeinrichtungen an STWE-Liegenschaften rechtlich zu erleichtern»).

WAS (NOCH) FEHLT

Der in die Vernehmlassung geschickte Vorentwurf enthält keine zielführenden Überlegungen zu folgenden Punkten:

- Bauliche Massnahmen im Dienst der Nachhaltigkeit: Das Gesetz sollte derartige Massnahmen unterstützen.
- Zwangsverwertung von Stockwerkanteilen: Das Verfahren müsste vereinfacht werden.
- Reglementspflicht: Es sollte jede Stockwerkeigentümergeinschaft über ein Reglement verfügen.
- Beschlussfähigkeitsbestimmung aufheben: Das Gesetz schreibt für das Stockwerkeigentum eine Mindestpräsenz an der Stockwerkeigentümersammlung vor. Derartiges wird für keine andere Gemeinschaftsform vom Gesetzgeber vorgegeben. Diese Voraussetzung im Stockwerkeigentum ist nicht zu rechtfertigen und sollte gestrichen werden.

Diese Leerstellen hat die Fachkammer Stockwerkeigentum SVIT zusammen mit dem SVIT Schweiz unmissverständlich adressiert. Ebenso klar wurden die konkreten Änderungsvorschläge formuliert.

AUFTEILUNGSPLAN: OFFENE FRAGEN

Neu soll etwa festgelegt werden, dass ein Aufteilungsplan mit dem Begründungsakt beim Grundbuchamt einzureichen ist. Die genaue Form des Aufteilungsplans bleibt aber unbestimmt. Weiter erwähnt der Gesetzgeber etwa in Zusammenhang mit der Aktualisierung des Aufteilungsplans nicht, wer unter welcher Voraussetzung und in welcher Form berechtigt ist, den aktualisierten Aufteilungsplan einzureichen. Diese Fragen sind aber bereits heute umstritten und müssen geklärt werden.

EINTRAGUNG VOR ERSTELLUNG DES GEBÄUDES: ÜBER DAS ZIEL HINAUS

Die Begründung des Stockwerkeigentums vor der Erstellung des Gebäudes soll auf Gesetzesstufe geregelt werden. Das ist begrüssenswert. Dazu soll eine rechtsgültige Baubewilligung beigebracht werden müssen. Weiter werden aber berichtigte Aufteilungspläne verlangt, wenn während der Bauarbeiten am projektierten Gebäude Änderungen vorgenommen werden. Für die Einreichung berichtigter Aufteilungspläne ist Einstimmigkeit verlangt, weshalb diese Anforderung die Umsetzung in der Praxis massgeblich behindern könnte.

Weiter ist im Sinne einer allgemeinen Überprüfungspflicht vorgesehen, dass das Grundbuchamt die Rechtmässigkeit der Ausscheidung der einzelnen Gebäudeteile nach Massgabe der gesetzlichen Vorgaben überprüfen muss. Das ist eine gänzlich neue Tätigkeit für das Grundbuchamt. Wenn damit nicht nur eine formelle Plausibilität, sondern eine materielle Prüfungspflicht gemeint ist, geht der Vorentwurf viel zu weit. Es geht nicht, dass das Grundbuchamt – neben der Gemeinde und dem Kanton als öffentlich-rechtliche Kontrollinstanzen – als «privatrechtliche Baukontrollinstanz» amtiert.

BEDEUTUNG ERNEUERUNGSFONDS: GANGBARER MITTELWEG

Das geltende Recht sieht keine Pflicht vor, einen Erneuerungsfonds einzurichten und zu öffnen. Entsprechend werden umfassende bauliche Massnahmen häufig aus finanziellen Gründen abgelehnt. Selbst, wenn diese für die Werterhaltung

eines Gebäudes zwingend gemacht werden müssten. Negative Beschlüsse können umgangen werden, wenn die erforderlichen Mittel über lange Zeit angespart werden. Die neue Bestimmung sieht daher vor, dass die Einrichtung und Äufnung des Erneuerungsfonds in erster Linie Sache der Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer ist. Kommt aber kein gültiger Entscheid zustande, soll der Richter die Einrichtung und Äufnung des Erneuerungsfonds anordnen und gleichzeitig die konkrete Äufnungspflicht und die Äufnungsdauer festlegen können.

BERECHNUNG DER MEHRS: SINNVOLLE PRÄZISIERUNG, ABER ...

Die gegenwärtige Berechnungsweise des einfachen Mehrs und des qualifizierten Mehrs soll verändert werden. Neu sollen lediglich die abgegebenen Stimmen in die Berechnung des Quorums einfließen. Eine Präzisierung der Berechnungsweise ist sinnvoll. Es bleibt aber offen, warum der Gesetzgeber in diesem Punkt vom Verweis auf das Vereinsrecht abweichen will. Es ist wünschenswert, die Bestimmung sinngemäss wie folgt zu formulieren: Sofern das Reglement nichts anderes bestimmt, werden zur Berechnung des Kopfstimmens mehrs, mit Ausnahme der Einstimmigkeit, die gültig abgegebenen Stimmen der anwesenden oder vertretenen Eigentümerinnen und Eigentümer berücksichtigt.

ENTZUG DES STIMMRECHTS – TOTER BUCHSTABE?

In der Praxis gibt es immer wieder Stockwerkeigentümerinnen oder Stockwerkeigentümer, die durch ein renitentes Verhalten auffallen, bei sämtlichen Be-

schlussfassungen «Nein» stimmen und schliesslich ihre Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten nicht bezahlen. Solche Personen verursachen einen unnötigen Aufwand oder blockieren sogar gänzlich eine ordentliche Bewirtschaftung des Stockwerkeigentums. Die übrigen Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer sollen nun via Beschluss in bestimmten Situationen einen zeitlich beschränkten Entzug des Stimmrechts verhängen können. Diese Massnahme wird begrüsst. Dieser Beschluss dürfte aber regelmässig von den ausgeschlossenen Personen angefochten werden. Es ist daher mit einer Zunahme an Anfechtungsklagen zu rechnen. Schliesslich ist fraglich, ob ein Stimmrechtsausschluss mit dem vorgesehenen Maximum von sechs Monaten überhaupt eine Wirkung erzielt oder nicht. In der Regel findet nur einmal jährlich eine Stockwerkeigentümerversammlung statt. Damit ist der Stimmrechtsausschluss faktisch wirkungslos. Anderes gilt nur, wenn die Stockwerkeigentümergeinschaft eine ausserordentliche Stockwerkeigentümerversammlung durchführen und einberufen würde, was aber wiederum unnötige Kosten und Aufwand generiert. ■

STELLUNGNAHME SVIT: WWW.SVIT.CH/VERNEHMLASSUNGEN



***STEFANIE HAUSMANN**

Die Autorin ist Präsidentin der Fachkammer Stockwerkeigentum und Rechtsanwältin bei der Baur Hürlimann AG in Baden.

ANZEIGE

Rechnungswesen für Immobilien

www.huwiler.swiss

Huwiler