

Nationalrat

Conseil national

Consiglio nazionale

Cussegl naziunal



19.3410 s Mo. Ständerat (Caroni). 55 Jahre Stockwerkeigentum. Zeit für ein Update

Bericht der Kommission für Rechtsfragen vom 18. Oktober 2019

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates hat an ihrer Sitzung vom 18. Oktober 2019 die am 22. März 2019 von Ständerat Andrea Caroni eingereichte und am 4. Juni 2019 vom Ständerat angenommene Motion vorberaten.

Die Motion beauftragt den Bundesrat, die gesetzlichen Bestimmungen zum Stockwerkeigentum (Art. 712a ff. ZGB) so anzupassen, dass den Empfehlungen seines Berichtes vom 8. März 2019 zum Postulat Caroni 14.3832 Rechnung getragen wird.

Antrag der Kommission

Die Kommission beantragt mit 13 zu 9 Stimmen bei 1 Enthaltung, die Motion anzunehmen.

(Kategorie V)

Im Namen der Kommission
Der Präsident:

Pirmin Schwander

Inhalt des Berichtes

- 1 Text und Begründung
- 2 Stellungnahme des Bundesrates vom 15. Mai 2019
- 3 Verhandlungen und Beschluss des Erstrates
- 4 Erwägungen der Kommission



1 Text und Begründung

1.1 Text

Der Bundesrat wird beauftragt, die nötigen Anpassungen des Stockwerkeigentums (Art. 712a ff. ZGB) vorzuschlagen, um die Empfehlungen seines Berichtes vom 8. März 2019 zum Postulat Caroni 14.3832 umzusetzen.

1.2 Begründung

Das Stockwerkeigentum (Art. 712a ff. ZGB) gibt es seit bald 55 Jahren. Es prägt die Wohnsituation unzähliger Menschen in der Schweiz und hat sich etabliert. Jedoch ist es Zeit für ein Update. In diesem Sinne hat der Bundesrat am 8. März 2019 einen Bericht zum Postulat Caroni (Feller) 14.3832, "Fünfzig Jahre Stockwerkeigentum. Zeit für eine Gesamtschau", verfasst. Darin anerkennt der Bundesrat - abstützend auf ein Gutachten der Universitäten Freiburg und Luzern - in verschiedenen Punkten klaren gesetzgeberischen Handlungsbedarf und "steht einer entsprechenden Diskussion im Parlament offen gegenüber". Diese Diskussion sei mit der vorliegenden Motion lanciert.

Für das anstehende Update ist von den Feststellungen des erwähnten Gutachtens auszugehen. Somit sind insbesondere folgende Fragestellungen zu behandeln (wobei auch die anderen im Gutachten erwähnten Punkte vertieft werden können, wo angebracht):

- Klare Regelung der Begründung des Stockwerkeigentums vor Fertigstellung des Gebäudes.
- Die Verlängerung des Baurechts als Grundlage des Stockwerkeigentums ohne Einstimmigkeitserfordernis.
- Klare Regelung der besonderen Nutzungsrechte an gemeinschaftlichen Teilen.
- Klarere Regeln zur Rechts- und Handlungsfähigkeit der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft.
- Eine effizientere Sicherung der Beitragsforderungen der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft.
- Klarere Regeln zum Ausschluss eines Stockwerkeigentümers.

2 Stellungnahme des Bundesrates vom 15. Mai 2019

Der Bundesrat beantragt die Annahme der Motion.

3 Verhandlungen und Beschluss des Erstrates

Der Ständerat nahm die Motion am 4. Juni 2019 ohne Gegenstimme an.



4 Erwägungen der Kommission

Die am 22. März 2019 von Ständerat Caroni eingereichte Motion beauftragt den Bundesrat, die gesetzlichen Bestimmungen zum Stockwerkeigentum (Art. 712a ff. ZGB) so anzupassen, dass den Empfehlungen seines Berichtes vom 8. März 2019 zum Postulat Caroni 14.3832 Rechnung getragen wird. Der Bundesrat erkennt in verschiedenen Bereichen des Stockwerkeigentumsrechts klaren gesetzgeberischen Handlungsbedarf. Die Motion verlangt Folgendes:

- klare Regelung der Begründung des Stockwerkeigentums vor Fertigstellung des Gebäudes;
- Verlängerung des Baurechts als Grundlage des Stockwerkeigentums ohne Einstimmigkeitserfordernis;
- klare Regelung der besonderen Nutzungsrechte an gemeinschaftlichen Teilen;
- klarere Regeln zur Rechts- und Handlungsfähigkeit der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft;
- effizientere Sicherung der Beitragsforderungen der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft;
- klarere Regeln zum Ausschluss eines Stockwerkeigentümers.

Die Kommission ist der Auffassung, dass sich die Institution des Stockwerkeigentums bewährt hat und diese entscheidend zur haushälterischen Bodennutzung beiträgt. Auch sei das Stockwerkeigentum für die Umnutzung gewisser Gebäude wichtig und ermögliche der Bevölkerung, den weit verbreiteten Wunsch nach Wohneigentum zu verwirklichen. Dennoch ist es in den Augen der Kommission von grosser Bedeutung, dass eine Revision den Besonderheiten des Stockwerkeigentums Rechnung trägt, d.h. einerseits den für die Eigentümer erforderlichen Freiheiten und andererseits gewissen Anforderungen bezüglich Schutz der Miteigentümer beinhaltet. Ein für die Kommission zentraler Punkt ist die Regelung des Stockwerkeigentums vor Fertigstellung des Gebäudes.