



12.3168

**Motion Leutenegger Filippo.
Lockerung
des Einstimmigkeitsprinzips
im Stockwerkeigentumsrecht
beim Ersatzneubau****Motion Leutenegger Filippo.
Assouplir le principe de l'unanimité
dans le droit
de la propriété par étage
en cas de démolition-reconstruction**

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 11.03.14

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 22.09.14

Leutenegger Filippo (RL, ZH): Sie wissen, dass das Stockwerkeigentum in der Schweiz in den Sechzigerjahren eingeführt worden ist. In der Realität ist das Stockwerkeigentum aber manchmal eine Illusion, denn Stockwerkeigentum ist gemeinsames Eigentum. Wenn Sie umbauen wollen, wenn Renovationen bevorstehen, gilt natürlich das Einstimmigkeitsprinzip, wenn es um die tragenden Teile der Liegenschaft geht. Und da wird es in Zukunft erhebliche Probleme geben. Denken Sie beispielsweise an die Totalsanierung von Liegenschaften. Denken Sie an die Frage der Energie, an energetische Totalsanierungen. Denken Sie daran, was passiert, wenn Sie eine Liegenschaft abreißen müssen, einen Rückbau machen müssen – dann brauchen Sie Einstimmigkeit, weil wesentliche Teile des gemeinsamen Eigentums betroffen sind.

Wir werden mit den 600 000 Einheiten, die heute vorhanden sind – und es werden jedes Jahr viele Tausend mehr –, in eine sehr kritische Situation hineingeraten, vor allem wenn wir an energetische Sanierungen denken. Die energetische Sanierung führt zu Problemen, weil das Einstimmigkeitsprinzip gilt. Im extremsten Fall kann vielleicht sogar ein Haus zusammenbrechen, weil nie Einstimmigkeit erreicht wird. Wenn wir an energietechnische Sanierungen denken, die gemacht werden müssen, oder vielleicht in gewissen Fällen auch an den Rückbau – vor allem von Häusern und Liegenschaften aus den Sechziger- und Siebzigerjahren, die schlecht gebaut worden sind –, brauchen wir für die Zukunft ein System, mit dem wir das Einstimmigkeitsprinzip lockern können.

Wir brauchen diese Lockerung, und das ist ein Auftrag, den ich natürlich dem Bundesrat geben möchte. Es muss eine Lösung gefunden werden, und wir können das nicht im Parlament aushandeln, denn das ist sehr komplex und kompliziert.

Deshalb bitte ich Sie, diesen Vorstoss zu unterstützen.

Sommaruga Simonetta, Bundesrätin: Die Motion verlangt, die notwendigen rechtlichen Grundlagen zu schaffen, um Ersatzneubauten oder Gesamtsanierungen beim Stockwerkeigentum zu erleichtern. Insbesondere soll das Erfordernis der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer gelockert werden. Auch eine Ausschlussmöglichkeit, wie sie im Fusions- oder im Börsengesetz existiert, soll in Betracht gezogen werden. Es gibt übrigens Vorstösse, die in eine ähnliche Richtung zielen, die bereits erledigte Anfrage Chevalley 12.1127 und die im Plenum noch nicht behandelte Interpellation Vogler 13.3552.

Nach der Wiedereinführung des Stockwerkeigentums auf den 1. Januar 1965 wurden zahlreiche Gebäude erstellt, die nun in die Jahre kommen und allenfalls einer Gesamtsanierung bedürfen. Solche Massnahmen oder sogar der Ersatz des bestehenden Gebäudes durch einen Neubau können aus energetischen, wohnhygienischen oder anderen funktionellen Gründen angezeigt sein, sinnvoller jedenfalls als einzelne Teilsanierungen, welche letztlich bloss Flickwerk bleiben.





Umfassende Sanierungen sind regelmässig mit bedeutenden Kosten verbunden. Diese stellen für manche Stockwerkeigentümer eine nicht leicht zu tragende finanzielle Belastung dar, und zwar vor allem, wenn der Erneuerungsfonds nicht regelmässig gespeisen wurde. Deshalb ist es oft nicht einfach, die nötige Zustimmung zu solchen Vorhaben zu erreichen. Es liegt in der Natur des Stockwerkeigentums als gemeinschaftliches Eigentum, dass sich nicht selten unterschiedliche Vorstellungen gegenüberstehen, und zwischen diesen Interessen ist ein Ausgleich zu suchen.

Das geltende Recht unterscheidet zwischen drei Kategorien von baulichen Massnahmen: notwendige Massnahmen, sogenannte nützliche bauliche Massnahmen und dann Bauarbeiten, die lediglich der Verschönerung des Gebäudes oder der Bequemlichkeit dienen.

Es liegt in der Natur der Sache, dass sich besonders in grösseren Stockwerkeigentümergeinschaften oft unterschiedliche Vorstellungen und Interessen gegenüberstehen, und das kann die Beschlussfassung gerade bei umfangreichen und komplexen Sanierungsprojekten erschweren. Unter Umständen können einzelne Eigentümer das ganze Vorhaben blockieren. Umgekehrt bedarf der einzelne Stockwerkeigentümer auch eines gewissen Schutzes, denn er soll nicht ohne seine Zustimmung einschneidende, weitreichende Massnahmen mittragen und mitfinanzieren müssen. Insgesamt enthält das geltende Recht eine differenzierte und ausgewogene Regelung der Beschlussfassung, welche der Tragweite der verschiedenen Massnahmen angemessen ist. Änderungen der erforderlichen Quoren würden die Beschlussfassung wohl nur in einzelnen Fällen erleichtern. Gegen den Willen von Eigentümern, die aufgrund ihrer Wertquote einen erheblichen Teil der Kosten zu tragen hätten, lassen sich Sanierungen in der Praxis kaum durchsetzen.

Auf den 1. Januar 2012 ist eine Änderung von Artikel 712f ZGB in Kraft getreten, mit der die Voraussetzungen für die Aufhebung von Stockwerkeigentum gelockert worden sind. Das ist namentlich für Fälle gedacht, in denen ein Gebäude wegen seines schlechten baulichen Zustands nicht mehr bestimmungsgemäss genutzt werden kann. Die Befürchtung von Herrn Nationalrat Leutenegger, dass ein Gebäude sogar zusammenfallen könnte, ist damit, glaube ich, unbegründet.

Ein Zwangsausschluss einzelner widerspenstiger Stockwerkeigentümer mit Abfindung käme praktisch einer Enteignung gleich und wäre im Bereich des Wohneigentums völlig unverhältnismässig. Selbst wenn es sich bei den Stockwerkeinheiten um Geschäftsräume handeln würde, könnte ein Zwangsausschluss den Eigentümer in existenzielle Schwierigkeiten bringen. Das geltende Recht sieht den Ausschluss

AB 2014 N 243 / BO 2014 N 243

eines Stockwerkeigentümers aus der Gemeinschaft nur, aber immerhin, bei schweren Pflichtverletzungen vor. Der Bundesrat ist sich bewusst, dass das Thema von Gesamtsanierungen in den nächsten Jahren an Aktualität gewinnen wird. Er wird deshalb aufmerksam verfolgen, ob die Instrumente des geltenden Rechts zum Lösen der Probleme weiterhin ausreichen oder ob allenfalls Anpassungen der rechtlichen Rahmenbedingungen notwendig wären.

Zurzeit sieht der Bundesrat aber keinen akuten Handlungsbedarf und beantragt Ihnen deshalb, die Motion von Herrn Nationalrat Leutenegger abzulehnen.

von Graffenried Alec (G, BE): Frau Bundesrätin, für die Energiewende stellen ja die Umbauten eine wichtige Massnahme dar. Ersatzneubau ist innerhalb der Umbauten ebenfalls eine sehr wichtige Massnahme, und es ist allgemein anerkannt, dass im Stockwerkeigentum solche Ersatzneubauten viel weniger einfach zu bewerkstelligen sind. Glauben Sie nicht, dass man, um die Zielsetzungen der Energiewende zu erreichen, den Ersatzneubau erleichtern und eben auch im Bereich des Stockwerkeigentums erleichtern sollte? Die Motion ist ja offen formuliert, sodass Sie die Überprüfung, die Sie in Aussicht gestellt haben, bereits jetzt vornehmen könnten.

Sommaruga Simonetta, Bundesrätin: Herr von Graffenried, ich kann bestätigen, dass Sanierungen und Ersatzneubauten, wie Sie es gesagt haben, im Zusammenhang mit den energetischen Fragen wichtig sind oder sogar wichtiger werden können. Ich habe aber auch ausgeführt, dass es hier doch auch ein Gleichgewicht der Interessen zu wahren gilt. Wenn das in Richtung der Enteignung oder eben eines massiven Eingriffs ins Privateigentum gehen würde, müsste der Schutz des Eigentums am Schluss dann auch als Interesse abgewogen werden. In diesem Sinne hat der Bundesrat in seiner Stellungnahme nicht abschliessend festgehalten, dass es nie eine Änderung brauchen werde. Im Moment ist er der Meinung, dass mit den unterschiedlichen Quoren auch differenzierte Lösungen möglich sind. Aber ich habe Ihnen signalisiert, dass wir bereit sind, weitergehende Massnahmen zu prüfen, falls solche notwendig erscheinen.

Gasser Josias F. (GL, GR): Wenn ich jetzt die Praxis anschau, dann wird das Gleichgewicht der Interessen



deshalb krass missachtet, weil wir eben dieses Einstimmigkeitsprinzip haben. So erlebe ich immer wieder, dass sinnvolle energetische Sanierungen durch einen einzelnen Eigentümer blockiert werden, was dann sehr problematisch ist, auch für die Wirtschaftlichkeit der Liegenschaft. Können Sie dazu Stellung nehmen? Finden Sie nicht auch, dass durch dieses Einstimmigkeitsprinzip die Ausgewogenheit massiv eingeschränkt ist?

Sommaruga Simonetta, Bundesrätin: Ich muss doch ausführen, ich habe es gerade gesagt: Das geltende Recht sieht natürlich heute schon differenzierte Quoren vor. Notwendige Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten können heute schon mit einem einfachen Mehr der Stockwerkeigentümerversammlung beschlossen werden. Das andere Quorum ist das Quorum für sogenannt "nützliche" bauliche Massnahmen, die eine Wertsteigerung oder eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit bzw. der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft bezwecken. Dafür bedarf es eines qualifizierten Mehrs nach Köpfen und Wertquoten. Nur Bauarbeiten, die lediglich der Verschönerung des Gebäudes oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, sowie Änderungen der Zweckbestimmung oder des Charakters der Liegenschaft erfordern einen einstimmigen Beschluss der Stockwerkeigentümer. Es gibt also heute schon eine differenzierte Quorenregelung, und wir sind der Meinung: Mit dieser Differenzierung wird den Bedürfnissen genügend Rechnung getragen.

Aber ich habe bereits Herrn Nationalrat von Graffenried gegenüber ausgeführt: Wenn weitergehende Massnahmen sinnvoll sind, sind wir bereit, diese zu prüfen. Aber das Gleichgewicht der Interessen, das ist etwas Heikles. Ich denke, je nachdem, auf welcher Seite Sie stehen, argumentieren Sie wahrscheinlich etwas anders.

Leutenegger Filippo (RL, ZH): Ich teile natürlich grundsätzlich die Bedenken. Das Gleichgewicht zwischen Eigentum und Zwang muss in diesem Bereich gewahrt sein. Ich bin sicher der Letzte, der eine Enteignung will. Aber sagen Sie uns doch bitte einmal – bei allen Bedenken, die ich auch mittrage; deshalb habe ich diesen Vorstoss ja auch offen formuliert –, wie Sie Gesamtanierungen durchbringen wollen. Energetische oder Gesamtanierungen überhaupt bringen Sie mit dem heutigen System nicht durch. Das heisst, ich würde eigentlich hoffen, dass Sie neue Vorschläge einbringen.

Sommaruga Simonetta, Bundesrätin: Wir müssen vielleicht noch kurz anschauen, Herr Nationalrat Leutenegger, warum Sanierungen heute manchmal nicht möglich sind oder woran sie scheitern. Wenn sich einzelne Stockwerkeigentümer einer Sanierung widersetzen, dann ist es eben so, dass das meistens nicht aus Sturheit oder aus Uneinsichtigkeit passiert, sondern aus finanziellen Gründen. Auch wenn für eine Sanierung lediglich ein Mehrheitsbeschluss erforderlich wäre, müssten die überstimmten Stockwerkeigentümer die Kosten der Sanierung mittragen – und wenn sie dazu nicht in der Lage sind, scheitert die Sanierung auch.

Hätte ich eine einfache Lösung, hätte ich sie Ihnen heute schon präsentiert. Aber Sie haben sie offensichtlich auch nicht, sonst können Sie sie mir gerne einmal präsentieren.

Schwander Pirmin (V, SZ): Frau Bundesrätin, Sie haben richtig gesagt, dass wir die Voraussetzungen für die Aufhebung von Stockwerkeigentum gelockert haben. War dazu nicht auch notwendig, dass das Einstimmigkeitsprinzip in der Praxis gelockert wurde und dass demzufolge die neue Forderung nichts Neues wäre?

Sommaruga Simonetta, Bundesrätin: Es ist so, Herr Nationalrat Schwander, dass wir mit der Änderung von Artikel 712f ZGB die Voraussetzungen für die Aufhebung von Stockwerkeigentum gelockert haben, und zwar eben für Fälle, in denen ein Gebäude wegen des schlechten baulichen Zustands nicht mehr bestimmungsgemäss genutzt werden kann. Diese Lockerung ist bereits vorgenommen worden. Herr Nationalrat Leutenegger wollte aber weiter gehen. Wie wir heute gesehen haben, sind diese Lösungen im Moment einfach nicht in Sicht.

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 12.3168/9968)

Für Annahme der Motion ... 161 Stimmen

Dagegen ... 9 Stimmen

(12 Enthaltungen)

Schluss der Sitzung um 13.00 Uhr

La séance est levée à 13 h 00





AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Frühjahrssession 2014 • Siebente Sitzung • 11.03.14 • 08h00 • 12.3168
Conseil national • Session de printemps 2014 • Septième séance • 11.03.14 • 08h00 • 12.3168



AB 2014 N 244 / BO 2014 N 244