

# Sélection d'article sur la politique suisse

Dossier

**Dossier: Propriété par étages**

# Imprimer

## Éditeur

Année Politique Suisse  
Institut für Politikwissenschaft  
Universität Bern  
Fabrikstrasse 8  
CH-3012 Bern  
[www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss)

## Contributions de

Gerber, Marlène  
Heer, Elia  
Kipfer, Viktoria  
Müller, Sean

## Citations préféré

Gerber, Marlène; Heer, Elia; Kipfer, Viktoria; Müller, Sean 2024. *Sélection d'article sur la politique suisse: Dossier: Propriété par étages, 2014 – 2023*. Bern: Année Politique Suisse, Institut de science politique, Université de Berne. [www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss), téléchargé le 18.04.2024.

## Sommaire

Lockerung der Bestimmungen im Stockwerkeigentumsrecht	1
Postulat fordert Gesamtschau zum fünfzigjährigen Stockeigentumsrecht (Po. 14.3832)	1
Bauliche Erneuerungen im Stockwerkeigentum. Blockaden verhindern (Pa.Iv. 17.476)	2
Gesetzliche Anpassungen am Stockwerkeigentumsrecht (Mo. 19.3347)	2
Stockwerkeigentumsrecht anpassen, um energetische Sanierungen, Fotovoltaikanlagen und Elektroauto-Ladeeinrichtungen an STWE-Liegenschaften rechtlich zu erleichtern (Mo. 22.3573)	3

## Abréviations

<b>RK-SR</b>	Kommission für Rechtsfragen des Ständerates
<b>RK-NR</b>	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
<b>StWE</b>	Stockwerkeigentum

---

<b>CAJ-CE</b>	Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats
<b>CAJ-CN</b>	Commission des affaires juridiques du Conseil national
<b>PPE</b>	Propriété par étage

# Lockerung der Bestimmungen im Stockwerkeigentumsrecht

## Construction de logements et propriété

**MOTION**  
DATE: 22.09.2014  
MARLÈNE GERBER

Mittels Motion verlangte Filippo Leutenegger (fdp, ZH) eine **Lockerung der Bestimmungen im Stockwerkeigentumsrecht**, gemäss welcher Stockwerkeigentümer einen Ersatzneubau nicht mehr länger einstimmig befürworten müssten. In der nationalrätlichen Behandlung wies Bundesrätin Sommaruga darauf hin, dass das Einstimmigkeitsprinzip in gewissen Fällen nicht angewendet werde, namentlich bei notwendigen Massnahmen, resp. wenn das Gebäude "wegen des schlechten baulichen Zustandes nicht mehr bestimmungsgemäss genutzt werden kann" (ZGB, Art. 712f), oder bei sogenannten nützlichen Massnahmen, mit welchen eine "Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache" erreicht werden (ZGB, Art. 647d, Abs. 1). Weiteren Bedarf für Anpassungen des Rechts sähe die Regierung im Moment nicht und sie erachte es auch als angebracht, den Schutz der Eigentümer aufrecht zu erhalten, damit sich diese nicht gegen ihren Willen an weitreichenden Sanierungsprojekten finanziell beteiligen müssten. Im Nationalrat fand die durch Alec von Graffenried (gps, BE) und Josias Gasser (glp, GR) gestützte Begründung des Motionärs, dass zusätzliche Gesetzesanpassungen notwendig seien, damit sinnvolle energetische Massnahmen durchgeführt werden können, jedoch mit 161 unterstützenden Stimmen bei 12 Enthaltungen aus den Reihen der SP, CVP und FDP eine breite Mehrheit. Lediglich aus den eigenen Reihen stellten sich sieben Mitglieder gegen das Anliegen ihres Fraktionskollegen. Ganz anders lagen die Dinge im Ständerat: Die kleine Kammer folgte ihrer einstimmigen Kommission, die in einem Bericht ebenfalls darlegte, dass die bestehenden gesetzlichen Bestimmungen ihrer Ansicht nach ausreichen würden, und beerdigte das Anliegen.<sup>1</sup>

## Postulat fordert Gesamtschau zum fünfzigjährigen Stockeigentumsrecht (Po. 14.3832)

### Construction de logements et propriété

**POSTULAT**  
DATE: 14.09.2016  
MARLÈNE GERBER

Andrea Caroni (fdp, AR) war der Ansicht, dass das **fünfzigjährige Stockwerkeigentumsrecht einer Prüfung auf Anpassungsbedarf unterzogen** werden müsse. In seinem Postulat nannte er einige Beispiele für Probleme, über deren Lösung noch keine Klarheit bestehe, so etwa eine mögliche Unterdotierung des Erneuerungsfonds, was zur Folge habe, dass Sanierungen nicht durchgeführt werden können. Der Bundesrat hingegen sah keinen Handlungsbedarf. Zum einen handle es sich beim Stockwerkeigentumsrecht grösstenteils um dispositives Recht, welches durch die Stockwerkeigentümerschaft abgeändert werden kann. Ferner verwies der Bundesrat auf die per 2012 in Kraft getretene Revision des Immobiliensachrechtes, welche punktuelle und zufriedenstellende Neuerungen im Bereich des Stockwerkeigentumsrecht gebracht habe. Anders entschied der Nationalrat und überwies das mittlerweile von Olivier Feller (fdp, VD) übernommene Postulat in der Herbstsession 2016 mit 113 zu 76 Stimmen. Geschlossen gegen den Vorstoss stimmten die Fraktionen der SVP und der BDP.<sup>2</sup>

**POSTULAT**  
DATE: 08.03.2019  
SEAN MÜLLER

Im März 2019 lieferte der Bundesrat die per Postulat verlangte **Gesamtschau zum Stockwerkeigentum**. Basierend auf einem speziell in Auftrag gegebenen Rechtsgutachten kommt die Regierung zum Schluss, dass sich das Stockwerkeigentum grundsätzlich bewährt habe, einzelne rechtliche Anpassung aber trotzdem nötig seien. Dies vor allem in Bezug auf die Errichtung von Stockwerkeigentum vor Erstellung eines Gebäudes, seine Bindung an selbständiges und dauerndes Baurecht, Sondernutzungsrechte, Sicherungsmittel, Vermögens- und Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft sowie gewisse Vorgaben zu den Ausschlussmöglichkeiten.<sup>3</sup>

**POSTULAT**  
DATE: 14.09.2020  
MARLÈNE GERBER

Im Rahmen seiner Beratung des bundesrätlichen Berichts über Motionen und Postulate der eidgenössischen Räte 2019 schrieb der Nationalrat ein Postulat Caroni (fdp, AR) als erledigt ab, das eine **Erörterung des Anpassungsbedarfs beim Stockwerkeigentumsrecht** verlangt hatte. Ein im März 2019 aufgrund der Annahme des Postulats erscheinender Bericht, der sich auf ein rechtliches Gutachten stützte, hatte unmittelbaren gesetzgeberischen Handlungsbedarf in verschiedenen Punkten des fünfzigjährigen Stockwerkeigentumsrechts erkannt. Daraufhin hatte das Parlament bereits eine Motion Caroni (fdp, AR; Mo. 19.3410) angenommen, mit welcher der Bundesrat beauftragt worden war, die im Bericht festgestellten Gesetzgebungslücken zu schliessen.<sup>4</sup>

## Bauliche Erneuerungen im Stockwerkeigentum. Blockaden verhindern (Pa.lv. 17.476)

### Construction de logements et propriété

**INITIATIVE PARLEMENTAIRE**  
DATE: 16.11.2018  
MARLÈNE GERBER

Mit einer parlamentarischen Initiative beabsichtigte Nationalrat Hardegger (sp, ZH) die **Stockwerkeigentümer zu verpflichten, einen obligatorischen Erneuerungsfonds für Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten zu schaffen** sowie über dessen Ausgestaltung zu befinden. Der Zürcher Sozialdemokrat argumentierte, dass gemäss heutigem Recht Stockwerkeigentümer aufgrund des notwendigen qualifizierten Mehrs bei Entscheiden über Gesamtsanierungen auch dringend notwendige Sanierungsmassnahmen verhindern können. Beständen bereits angesparte Mittel in einem Fonds, könnte die Zustimmung einfacher erzielt werden.

Im November 2018 beantragte die RK-NR mit 15 zu 7 Stimmen bei 1 Enthaltung, dem Anliegen keine Folge zu geben. Sie begründete ihre Position damit, dass zum gegebenen Zeitpunkt bereits vier Fünftel aller Stockwerkeigentümerschaften einen solchen Fonds einrichten würden. Zudem solle das Stockwerkeigentumsrecht lediglich Rahmenbedingungen schaffen.<sup>5</sup>

**INITIATIVE PARLEMENTAIRE**  
DATE: 19.03.2019  
SEAN MÜLLER

Im März 2019 folgte der Nationalrat seiner Kommission und lehnte die **parlamentarische Initiative Hardegger** (sp, ZH) mit 132 zu 51 Stimmen klar ab. Die Initiative forderte das obligatorische Einführen eines Erneuerungsfonds für alle Stockwerkeigentümergeinschaften. Damit sollten dringende bauliche Sanierungen trotz Einstimmigkeitsgebotes ermöglicht werden. Mit Verweis auf die bereits heute bestehende Möglichkeit, solche Fonds einzuführen, stimmte eine Mehrheit aus SVP, FDP, CVP, BDP und GLP gegen SP und Grüne.<sup>6</sup>

## Gesetzliche Anpassungen am Stockwerkeigentumsrecht (Mo. 19.3347)

### Construction de logements et propriété

**MOTION**  
DATE: 04.06.2019  
SEAN MÜLLER

In der Sommer- und Herbstsession nahmen Stände- und Nationalrat je eine Motion für Anpassungen am Stockwerkeigentum an.

Diskussionslos, stillschweigend und somit einstimmig nahm der Ständerat im Juni 2019 eine Motion Caroni (fdp, AR; Mo. 19.3140) an. Diese forderte, aufbauend auf dem Bericht des Bundesrates vom März 2019 und einem früheren Postulat Caroni (fdp, AR; Po. 14.3832), entsprechende **gesetzliche Anpassungen am Stockwerkeigentum**. Damit sollten diverse Lücken geschlossen und Anwendungsprobleme gelöst werden. Namentlich erwähnt wurde vom Motionär der mangelnde Rechtsschutz von Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümern, die «ab Plan» erwerben, also noch vor der Fertigstellung eines Gebäudes.

Im Nationalrat wurde die gleichentags eingereichte und ähnlich lautende Motion von Beat Flach (glp, AG; Mo. 19.3347) zwar ebenfalls vom Bundesrat zur Annahme empfohlen, aber wegen Bekämpfung durch Hans Egloff (svp, ZH) erst im September 2019 behandelt. Egloffs zwei Hauptargumente für Ablehnung der Motion waren einerseits die grundsätzlich ausreichenden rechtlichen Regelungen zum Stockwerkeigentum und andererseits die Behebung einzelner Probleme durch bereits

aufgegleiste Reformen im Werk- bzw. Kaufvertragsrecht. Da sich einzig die SVP – geschlossen – und vier Liberale gegen die Motion stellten, wurde diese mit 108 zu 63 Stimmen bei einer Enthaltung klar überwiesen.<sup>7</sup>

**MOTION**  
DATE: 12.12.2019  
SEAN MÜLLER

Nach dem Ständerat nahm auch der Nationalrat die Motion Caroni (fdp, AR) bezüglich **gesetzlicher Anpassungen am Stockwerkeigentum** diskussionslos an. Bereits die vorberatende Kommission, die RK-NR, hatte mit 13 zu 9 Stimmen bei 1 Enthaltung empfohlen, die Motion anzunehmen. Ein besonders zentraler Punkt sei für sie das Erarbeiten einer neuen Regelung zum Stockwerkeigentum, das erworben wird, bevor ein Gebäude überhaupt fertiggestellt ist.<sup>8</sup>

**MOTION**  
DATE: 13.06.2022  
ELIA HEER

Während die Motion Beat Flach (glp, ZH) bezüglich **gesetzlicher Anpassungen am Stockwerkeigentumsrecht** in der Herbstsession 2019 noch vom Nationalrat angenommen worden war, lehnte sie der **Ständerat** in der Sommersession 2022 stillschweigend ab. Die kleine Kammer folgte damit dem Antrag ihrer RK-SR. Diese wiederum begründete ihren Antrag damit, dass das Parlament 2019 eine beinahe deckungsgleiche Motion von Andrea Caroni (fdp, AR; Mo. 19.3410) an den Bundesrat überwiesen hatte. Der Bundesrat erarbeite derzeit einen Vorentwurf und eine Vernehmlassung sei für die zweite Hälfte des Jahres 2023 geplant, so die Kommission. Folglich sahen die RK-SR und der Ständerat – trotz Anerkennen des Handlungsbedarfs beim Stockwerkeigentumsrecht – keinen inhaltlichen Mehrwert in der Motion und lehnten diese ab.<sup>9</sup>

## Stockwerkeigentumsrecht anpassen, um energetische Sanierungen, Fotovoltaikanlagen und Elektroauto-Ladeeinrichtungen an STWE-Liegenschaften rechtlich zu erleichtern (Mo. 22.3573)

### Construction de logements et propriété

**MOTION**  
DATE: 07.06.2023  
VIKTORIA KIPFER

Eine 2022 eingereichte Motion Storni (sp, TI) forderte eine **Anpassung des Stockwerkeigentumsrechts**, um energetische Sanierungen, Fotovoltaikanlagen und Elektroauto-Ladeeinrichtungen an StWE-Liegenschaften rechtlich zu erleichtern. Diese Veränderungen könnten in die geplante Anpassung des Stockwerkeigentumsrechts integriert werden und es sei auch im Sinne der Energiestrategie 2050, die Installation wirtschaftlich lukrativer Photovoltaik-Anlagen auf Gebäuden im Gemeinschaftseigentum zu fördern. Dies solle insbesondere mithilfe von Quoren bei der Beschlussfassung bei Gemeinschaftseigentümerinnen und -eigentümern erreicht werden. Der Bundesrat entgegnete, dass die einzelnen Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer nicht einfach überstimmt werden dürfen, da sie allfällige Entscheide mitfinanzieren müssten. So würde die vorgeschlagene Änderung des Stockwerkeigentumsrechts eine Einschränkung des Interessensausgleichs und der Autonomie der verschiedenen Eigentumsparteien nach sich ziehen. Daher sei die Motion abzulehnen. Der **Nationalrat** nahm die Motion jedoch mit 119 zu 66 Stimmen (bei 6 Enthaltungen) an. Gegen den Vorstoss positionierten sich die geschlossen stimmende SVP-Fraktion, eine knappe Mehrheit der Mitte-Fraktion und ein Mitglied der FDP-Fraktion.<sup>10</sup>

**MOTION**  
DATE: 20.12.2023  
VIKTORIA KIPFER

In der Wintersession 2023 beugte sich der Ständerat als Zweitrat über eine Motion Storni (sp, TI) zur **Anpassung des Stockwerkeigentumsrechts**, so dass energetische Sanierungen, Fotovoltaikanlagen und Elektroauto-Ladeeinrichtungen an StWE-Liegenschaften erleichtert vorgenommen werden könnten. Die RK-SR beantragte ihrem Rat, die Motion abzulehnen. Die Kommission sah nicht die heutige Rechtsprechung, sondern fehlende Finanzierungsmöglichkeiten als primären Grund für nicht vorgenommene energetische Sanierungen. Folglich kritisierte die RK-SR die Notwendigkeit des Vorstosses, insbesondere angesichts einer bereits in Angriff genommenen Umsetzung einer Motion Caroni (fdp, AR; Mo. 19.3410), welche bereits

Anpassungen des Stockwerkeigentumsrechts zum Inhalt habe. Auch der Bundesrat bemängelte unter anderem, dass umweltpolitische Massnahmen dem öffentlichen statt dem zivilen Recht unterstünden und somit eine Sonderregelung im Sinne der Motion Storni nicht zielführend sei. Der Ständerat lehnte die Motion daraufhin stillschweigend ab.<sup>11</sup>

- 
- 1) AB NR, 2014, S. 242 ff.; AB SR, 2014, S. 878 f.
  - 2) AB NR, 2016, S. 1337 f.
  - 3) Bericht BR vom 8.3.19
  - 4) BBI 2020, S. 3368
  - 5) Medienmitteilung RK-NR vom 16.11.18
  - 6) AB NR 2019, S. 25 ff.
  - 7) AB NR 2019, S. 1422 f.; AB SR 2019, S. 287
  - 8) AB NR, 2019, S. 2242; Bericht RK-NR vom 18.10.19
  - 9) AB SR, 2022, S. 509; Bericht der RK-SR vom 28.3.22
  - 10) AB NR, 2023, S. 1165 f.
  - 11) AB SR, 2023, S. 1248 f.