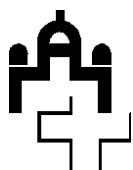


Ständerat

Conseil des États

Consiglio degli Stati

Cussegl dals stadis



## 19.3347 n Mo. Nationalrat (Flach). Für ein modernes und praxistaugliches Stockwerkeigentumsrecht

---

Bericht der Kommission für Rechtsfragen vom 28. März 2022

---

Die Kommission für Rechtsfragen des Ständerates hat an ihrer Sitzung vom 28. März 2022 die von Nationalrat Beat Flach am 22. März 2019 eingereichte und vom Nationalrat am 10. September 2019 angenommene Motion vorberaten.

Die Motion beauftragt den Bundesrat, das Stockwerkeigentumsrecht auf Lücken und Verbesserungsmöglichkeiten zu prüfen und, falls nötig, Vorschläge für entsprechende Gesetzesanpassungen vorzulegen.

### Antrag der Kommission

Die Kommission beantragt ohne Gegenstimme, die Motion abzulehnen.

Berichterstattung: Caroni

Im Namen der Kommission  
Der Präsident:

Carlo Sommaruga

#### 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, das Stockwerkeigentumsrecht auf Lücken und Verbesserungsmöglichkeiten hin zu prüfen und, wo nötig, Vorschläge für entsprechende Gesetzesanpassungen vorzulegen. Dabei ist der Fokus auf Bereiche zu legen, die in der Praxis besonders häufig zu Problemen führen.

### **1.2 Begründung**

Der Bundesrat hat im März 2019 einen Bericht zum geltenden Stockwerkeigentumsrecht veröffentlicht. Er beruht auf dem Gutachten von zwei ausgewiesenen Rechtsexperten (Prof. Bettina Hürlimann-Kaup und Prof. Jörg Schmid). Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass sich das Institut "Stockwerkeigentum" zwar gesamthaft betrachtet durchwegs bewährt habe. Es zeigt aber auch verbesserungswürdige Bereiche im Stockwerkeigentumsrecht auf und benennt sogar Bereiche mit einem unmittelbaren gesetzgeberischen Handlungsbedarf. Der Bundesrat anerkennt in seiner Stellungnahme zum Gutachten, dass in einigen Bereichen im Stockwerkeigentumsrecht Reformbedarf besteht, und signalisiert Offenheit gegenüber einer entsprechenden politischen Diskussion im Parlament. Diese Diskussion soll mit der vorliegenden Motion angestossen werden. Bei der Prüfung, welche Bereiche des Stockwerkeigentumsrechts angepasst werden müssen, ist ein besonderer Fokus auf den Erwerb von Stockwerkeigentum ab Plan zu richten. Dieser ist heute nicht besonders gesetzlich geregelt und wirft in der Praxis viele Fragen auf. Ein anderer wichtiger Bereich sind bauliche Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen. Je nach Art der baulichen Massnahmen - notwendige, nützliche und luxuriöse - ist ein anderes Quorum für die Beschlussfassung notwendig. Die Qualifizierung konkreter baulicher Massnahmen bereitet im Alltag oft Probleme. Eine Überprüfung dieser Regelungen wäre daher im Sinne der Rechtssicherheit und wird auch im Gutachten empfohlen. Als Baustein zur Umsetzung der Energiewende sollte zudem geprüft werden, ob Gesetzesanpassungen erforderlich sind, um energetische Sanierungen bei Stockwerkeigentum zu erleichtern.

In die Umsetzung der Motion und Ausarbeitung der entsprechenden Gesetzesanpassungen sind auch externe Rechtsexperten und Praktiker aus dem Baubereich einzubeziehen.

## **2 Stellungnahme des Bundesrates vom 15. Mai 2019**

Der Bundesrat beantragt die Annahme der Motion.

## **3 Verhandlungen und Beschluss des Erstrates**

Der Nationalrat hat die Motion an seiner Sitzung vom 10. September 2019 mit 108 zu 63 Stimmen bei 1 Enthaltung angenommen.



#### 4 Erwägungen der Kommission

Die Kommission anerkennt die praktische Bedeutung, die dem Stockwerkeigentumsrecht in der Schweiz zukommt. Sie teilt auch die Auffassung des Motionärs, wonach im Hinblick auf die Modernisierung des entsprechenden Teils des Zivilgesetzbuches (ZGB) Handlungsbedarf besteht und verweist dabei auf die Ergebnisse des Gutachtens von Prof. Bettina Hürlimann-Kaup und Prof. Jörg Schmid. Die Kommission erinnert aber daran, dass mit der Motion Caroni [19.3410](#) («55 Jahre Stockwerkeigentum. Zeit für ein Update») bereits ein beinahe deckungsgleicher Vorstoss an den Bundesrat überwiesen wurde. Der Bundesrat erarbeitet derzeit einen Vorentwurf, die Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens ist für die zweite Jahreshälfte 2023 geplant. Der einzige Unterschied zwischen der vorliegenden und der bereits überwiesenen Motionen liegt darin, dass in Ersterer zusätzlich energetische Sanierungen erwähnt werden. Nach Angaben der Verwaltung wird diese Thematik jedoch im derzeit in Arbeit befindlichen Vorentwurf ebenfalls adressiert. Aus diesen Gründen bringt die Annahme der Motion nach Ansicht der Kommission inhaltlich keinen Mehrwert und sie beantragt dem Ständerat deshalb deren Ablehnung.