



22.3573

**Motion Storni Bruno.
Stockwerkeigentumsrecht anpassen,
um energetische Sanierungen,
Fotovoltaikanlagen
und Elektroauto-Ladeeinrichtungen
an STWE-Liegenschaften rechtlich
zu erleichtern**

**Motion Storni Bruno.
Modifier le droit de la propriété
par étages afin de faciliter
l'assainissement énergétique
ainsi que la pose de panneaux
photovoltaïques et d'installations
de recharge électrique
dans les immeubles en copropriété**

**Mozione Storni Bruno.
Adeguate il diritto della proprietà
per piani per agevolare sul piano
giuridico i risanamenti energetici,
gli impianti fotovoltaici
e le stazioni di ricarica per auto
elettriche in edifici in proprietà
per piani**

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 07.06.23

Storni Bruno (S, TI): Energieeffiziente Wohnungen, Fotovoltaikanlagen und Elektroauto-Ladeeinrichtungen gehören

AB 2023 N 1166 / BO 2023 N 1166

in Zukunft zu jedem Haus. Diese Voraussetzung zu erfüllen, ist zurzeit relativ einfach für Einfamilien- oder Mehrfamilienhäuser, die nur einem Eigentümer gehören. Schwieriger ist es hingegen für Liegenschaften, die im Stockwerkeigentum (STWE) sind. Es ist somit eine sehr grosse Anzahl Immobilien, die nicht an der Energiewende teilnehmen.

Mit der Motion wird der Bundesrat beauftragt, die bestehende Regelung des Stockwerkeigentumsrechts zu verbessern, damit energetische Sanierungen von Gebäudehüllen und Haustechnik sowie die Installation von Fotovoltaikanlagen und Elektroauto-Ladeeinrichtungen einfacheren Regelungen unterliegen. Zum Beispiel kann eine Fotovoltaikanlage auf einem Gebäude, das sich im Gemeinschaftseigentum befindet und in der Regel eine grosse Dachfläche hat, zu attraktiven Kosten realisiert werden, und wegen der grossen Anzahl Wohneinheiten und Bewohner ergibt sich dazu ein höherer Eigenverbrauch, was die Wirtschaftlichkeit zusätzlich





verbessert. Auch thermische sowie technische Energiesanierungen haben bei solchen Gebäuden eine grosse Wirkung. Das Gleiche gilt für die Elektromobilität: Elektroautos brauchen eine Ladeeinrichtung; es handelt sich um kleine technische Anlagen, die auch in STWE-Liegenschaften nötig sind, die es aber wie die Fotovoltaik nicht leicht haben.

Die Motion zielt darauf ab, alle rechtlichen Bedingungen zu vereinfachen, etwa jene bezüglich der Quoren für die Beschlussfassung, damit die energetische Sanierung von STWE-Liegenschaften, die Entwicklung der dezentralen Produktion von erneuerbarer Energie sowie der Ausbau der Elektromobilität ihren Lauf nehmen können und die Ziele der Energiestrategie 2050 erreicht werden.

Die nötigen Anpassungen des Stockwerkeigentumsrechts können im Rahmen der Umsetzung der angenommenen Motion "55 Jahre Stockwerkeigentum. Zeit für ein Update" vorgenommen werden.

Le Conseil fédéral, dans son avis à ma motion, admet le problème: "Il est dans l'ordre des choses que des attentes différentes et des intérêts divergents soient représentés au sein des communautés de copropriétaires d'étages, en particulier lorsque celles-ci comptent beaucoup de membres. Il est donc parfois difficile de trouver un terrain d'entente sur les projets de rénovation ou de transformation complexes et coûteux. Dans certains cas, un propriétaire seul peut même bloquer tout un projet." Malgré ces prémisses claires, le Conseil fédéral conclut: "Chaque propriétaire a néanmoins droit à une certaine protection, car il ne devrait pas devoir assumer et cofinancer contre son gré des mesures de grande ampleur." Mais il ne faut pas seulement protéger le propriétaire qui bloque un projet, il faut aussi permettre aux propriétaires qui veulent investir dans les énergies renouvelables, l'efficacité énergétique et la décarbonisation de le faire; grâce aux aides publiques et aux bénéfices que ces investissements génèrent, cela profiterait également aux propriétaires minoritaires qui bloquent un projet. On ne peut pas exclure la modernisation écologique des bâtiments uniquement en raison de problèmes relationnels entre copropriétaires.

Per concludere cito il presidente della Conferenza svizzera dei direttori cantonali dell'energia, il consigliere nazionale del Vallese Roberto Schmidt, che in occasione della conferenza stampa del Consiglio federale a sostegno della legge sul clima ha affermato, uno che si tratterebbe di casi plurifamigliari, in cui la sostituzione degli impianti di riscaldamento a olio combustibile forse non sarebbe scontata e due che se solo un proprietario è contrario si hanno già problemi per via della legge sui condomini.

Vi ringrazio per l'attenzione e il sostegno alla mozione.

Baume-Schneider Elisabeth, conseillère fédérale: L'objectif de la motion, qui est de protéger l'environnement, est important et juste, comme le Conseil fédéral l'a indiqué. Toutefois, l'approche proposée dans la motion ne permet pas d'atteindre l'objectif visé. Elle peut même conduire à des inégalités de traitement, et surtout à des incertitudes juridiques.

Une étude de l'Office fédéral de l'énergie a révélé que les obstacles principaux par rapport à des assainissements énergétiques ne sont pas tant les questions entre copropriétaires, mais bien plus le manque de solutions de financement, le manque d'incitations financières, que ce soit sous la forme de subventions ou d'allègements fiscaux, et également la nécessité d'informer correctement les personnes concernées. Ces obstacles, par rapport aux copropriétés par étages, ne peuvent pas être levés par de simples règles de majorité dans le code civil. Elles doivent l'être par des réglementations qui sont prescrites par le droit public fédéral et cantonal.

Ainsi, outre le fait que la motion vise à mettre en oeuvre une demande de droit public par le biais d'instruments de droit privé, son contenu n'est pas non plus adapté au droit de la propriété par étages. En particulier, le fait de réduire les exigences d'approbation aurait pour conséquence que les propriétaires qui ne bénéficieraient que d'une capacité financière réduite seraient contraints de soutenir, contre leur gré et au-delà de leurs possibilités financières, des intérêts généraux en matière d'écologie. Si la capacité financière d'un copropriétaire n'est pas suffisante, cela pourrait conduire, en dernier recours, à la vente forcée de l'unité d'étage ou encore à la perte de son droit de propriété. Cela pourrait amener, à moyen terme, à l'éviction de citoyennes ou de citoyens ordinaires du marché immobilier des logements en copropriété, ce qui n'est assurément pas la volonté de la personne ayant déposé la motion.

L'adoption de cette motion conduirait donc à une inégalité de traitement difficilement justifiable dans la législation actuelle. C'est pour ces raisons que le Conseil fédéral en propose le rejet.

Präsident (Candinas Martin, Präsident): Der Bundesrat beantragt die Ablehnung der Motion.



AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Sommersession 2023 • Siebente Sitzung • 07.06.23 • 08h00 • 22.3573
Conseil national • Session d'été 2023 • Septième séance • 07.06.23 • 08h00 • 22.3573



Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 22.3573/26987)

Für Annahme der Motion ... 119 Stimmen

Dagegen ... 66 Stimmen

(6 Enthaltungen)

AB 2023 N 1167 / BO 2023 N 1167

