



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.

**Adeguare 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
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 20.12.23

Präsidentin (Herzog Eva, Präsidentin): Sie haben einen schriftlichen Bericht der Kommission erhalten. Die Kommission und der Bundesrat beantragen die Ablehnung der Motion.

Fässler Daniel (M-E, AI), für die Kommission: Die Kommission für Rechtsfragen hat an ihrer Sitzung vom 12. Oktober 2023 die von Nationalrat Bruno Storni am 9. Juni 2022 eingereichte und vom Nationalrat am 7. Juni 2023 angenommene Motion vorgeprüft. Die Kommission beantragt Ihnen mit 6 zu 4 Stimmen, die Motion abzulehnen. Eine Minderheit liegt nicht vor, wohl aber ein Kommissionsbericht.

Die vom Nationalrat mit 119 zu 66 Stimmen bei 6 Enthaltungen angenommene Motion möchte den Bundesrat beauftragen, das Stockwerkeigentumsrecht dahin gehend anzupassen, dass energetische Sanierungen sowie der Bau von Fotovoltaikanlagen und Ladeeinrichtungen für Elektroautos bei STWE-Liegenschaften erleichtert vorgenommen werden können.

Der Bundesrat lehnt die Motion ab. Er anerkennt, dass die Beschlussfassung in Stockwerkeigentümergeinschaften bei umfangreichen und komplexen Sanierungs- oder Umbauprojekten schwierig sein kann. Das gel-





tende Recht enthalte eine differenzierte und ausgewogene Regelung, die der Tragweite der verschiedenen baulichen Massnahmen angemessen sei und die mitunter gegenläufigen Interessen innerhalb einer Stockwerkeigentümergeinschaft ausgleiche. Nach Auffassung des Bundesrates würde die Motion diesen Interessenausgleich aus dem Gleichgewicht bringen. Den bestehenden Hindernissen könne mit den Instrumenten des Privatrechts nur sehr beschränkt begegnet werden. Die Motion sei daher abzulehnen.

Die Kommission teilt die Einschätzung des Bundesrates, dass die geltenden Regeln des Privatrechts nicht die primäre Ursache für nicht vorgenommene Sanierungen von Liegenschaften im Stockwerkeigentum sind. Der Schlussbericht des Bundesamtes für Energie vom 24. Januar 2022 betreffend Hemmnisse für energetische Gebäudesanierungen legt dies nachvollziehbar dar. Entscheidender ist, dass es oft an Finanzierungsmöglichkeiten fehlt, weil kein Erneuerungsfonds vorhanden ist oder der Erneuerungsfonds nur ungenügend dotiert ist. Die Kommission sieht daher keine Notwendigkeit, die Regeln für die Beschlussfassung in Stockwerkeigentümergeinschaften für eine ausgewählte Kategorie von Investitionen zu ändern.

Die Kommission hat etwas Grundsätzliches festgestellt: Umweltpolitische Anliegen sollten grundsätzlich im öffentlichen Recht und nicht im Zivilgesetzbuch verankert werden.

Die Kommission nahm im Übrigen davon Kenntnis, dass der Bundesrat beabsichtigt, im ersten Halbjahr 2024 einen Vorschlag zur Umsetzung der von den Räten angenommenen Motion Caroni 19.3410, "55 Jahre Stockwerkeigentum. Zeit für ein Update", in die Vernehmlassung zu geben. In dieser Vorlage sollen punktuelle Anpassungen des Stockwerkeigentumsrechtes vorgeschlagen werden. Damit wird dem Anliegen der Motion Storni allenfalls Rechnung getragen.

Ich bitte Sie in diesem Sinne, die Motion gemäss Antrag der Kommission abzulehnen.

Baume-Schneider Elisabeth, conseillère fédérale: Le Conseil fédéral, comme cela a été dit, estime que cet enjeu écologique est primordial et qu'il est justifié. Mais:

Die Motion ist nach Ansicht des Bundesrates aus drei Gründen nicht zielführend: Sie wählt erstens den falschen Weg, nämlich eine Sonderregelung im Privatrecht statt eine öffentlich-rechtliche Regelung. Sie ist zweitens inhaltlich nicht sachgerecht, weil sie gegen die Haupthindernisse für energetische Sanierungen wirkungslos ist. Und sie ist drittens problematisch, weil sie die bewährte Regelung der Beschlussfassung im Stockwerkeigentumsrecht durcheinanderbringt.

Je souhaite préciser trois points.

Premièrement, la protection de l'environnement doit être mise en oeuvre, comme l'a dit le rapporteur, par la Confédération et les cantons, en priorité à l'aide de règles de droit public contraignantes, et de règles mûrement réfléchies. Adopter des normes spéciales de droit privé n'est pas la méthode pertinente. Par définition, ces normes s'appliquent en principe uniquement à une minorité de la population. Pour information, si on fait une petite typologie: on a 57,7 pour cent de locataires et de sous-locataires, uniquement 12 pour cent de copropriétaires par étage, 24,3 pour cent de propriétaires individuels, 3,2 pour cent autre et 2,8 pour cent de coopératives. On voit donc que cette proposition concerne potentiellement seulement 12 pour cent de personnes. Or l'assainissement énergétique, la pose de panneaux photovoltaïques et l'installation de bornes de recharge concernent en fait tous les propriétaires fonciers. La solution proposée ne change donc rien pour les propriétaires de maisons individuelles. Or la Suisse compte davantage de maisons individuelles que d'immeubles en propriété par étages. Les nombreux logements locatifs ne sont pas pris en compte dans la motion. Il en résulterait en effet une inégalité de traitement difficilement justifiable entre les copropriétaires d'étage et les propriétaires individuels.

Deuxièmement, la motion est inadéquate sur le fond. Une étude de l'Office fédéral de l'énergie a montré, en 2022, que les principaux obstacles à l'assainissement énergétique sont le manque de solutions de financement, le manque de mesures d'incitations financières ou encore le manque d'information.

Troisièmement, une telle modification des règles éprouvées pour le quorum serait problématique. Les dispositions en vigueur sont nuancées, elles sont équitables, elles prennent en considération la portée des différents travaux. Autrement dit, le quorum n'est pas le même s'il s'agit de travaux nécessaires, de travaux utiles ou de travaux de luxe. Ce principe permet donc de concilier les intérêts contradictoires des différents copropriétaires. Le droit en vigueur permet donc déjà d'éviter qu'une minorité voire un seul copropriétaire bloque des travaux nécessaires tout en évitant qu'une minorité se voie par contre obligée de cofinancer des rénovations

AB 2023 S 1249 / BO 2023 E 1249

luxueuses. L'auteur de la motion souhaite faire abstraction de ces distinctions et changer les exigences relatives au quorum pour tous les types d'assainissement énergétique. Dans les cas extrêmes, on pourrait imaginer qu'un bien ne serait plus finançable pour les copropriétaires les moins aisés. Au bout du compte, la motion



pourrait aller à l'encontre de l'objectif du droit de la propriété par étage qui est de rendre la propriété accessible à la plus grande partie de la population.

Je précise encore que les travaux sur la motion Caroni 19.3410 sont déjà en cours et que la consultation est prévue d'ici à l'été 2024. Certaines réglementations pourront donc indirectement et ponctuellement faciliter quelque peu les rénovations énergétiques. Mais, je tiens aussi à le dire précisément, ce sujet n'est pas l'élément sensible du projet de modification de la loi.

Pour l'ensemble de ces raisons, le Conseil fédéral vous propose de rejeter la motion Storni.

Abgelehnt – Rejeté