



Per Mail: egba@bj.admin.ch

Bern, 19. Dezember 2024

Vernehmlassung: Änderung des Stockwerkeigentumsrechts

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns eingeladen, zur obengenannten Vernehmlassungsvorlage Stellung zu nehmen. Für diese Gelegenheit zur Meinungsäusserung danken wir Ihnen bestens.

Mit vorliegender Vorlage soll das Stockwerkeigentumsrechts (Art. 712a ff. ZGB) revidiert bzw. aktualisiert werden. Darin sind insbesondere neue Regelungen zu ausschliesslichen Nutzungsrechten an gemeinschaftlichen Teilen, Anpassungen bei den Regelungen zur Begründung des Stockwerkeigentums vor Fertigstellung des Gebäudes, zum Erneuerungsfonds und zum Pfandrecht sowie allgemeine Regelungen zur Stockwerkeigentumsgemeinschaft vorgesehen.

Die Mitte unterstützt grundsätzlich die Modernisierung des Stockwerkeigentumsrechts

Das in den 1960er Jahren eingeführte Stockwerkeigentumsrecht regelt die Rechtsverhältnisse bei Eigentum an Stockwerkeinheiten in einem Gebäude. Dieses Institut hat sich insgesamt bewährt und bildet einen wichtigen Pfeiler des Wohneigentums in der Schweiz. Die gesellschaftliche und rechtliche Entwicklung der letzten Jahrzehnte hat einige Schwachstellen in der praktischen Umsetzung aufgezeigt. Diese Schwachstellen führen zu Rechtsunsicherheiten, die es zu beheben gilt.

Die Mitte begrüsst, dass die Grundstruktur des Stockwerkeigentumsrechts und deren Inhalt beibehalten, bestehende Schwachstellen jedoch behoben werden, um dem gesellschaftlichen Wandel und dem technologischen Fortschritt Rechnung zu tragen. Klare und zeitgemässe Regeln führen zu mehr Rechtssicherheit und mithin zu mehr Rechtsfrieden, was zentrale Elemente für das gute Funktionieren unserer Gesellschaft bilden. Die Mitte befürwortet deshalb diese Stärkung der Rechtssicherheit.

Bei gewissen Punkten hat Die Mitte jedoch Vorbehalte. Insbesondere folgende Neuerungen sieht Die Mitte kritisch bzw. lehnt diese ab:

- Art. 712b ZGB: Die heutige gesetzliche Vermutung zugunsten des Sonderrechts hat sich in der Praxis etabliert. Die vorgeschlagene Umkehr der gesetzlichen Vermutung würde zu Abgrenzungsproblemen und Rechtsunsicherheit bei bereits erstellten Bauten führen.
- Art. 712obis, 712u ZGB: Das Stimmrecht ist ein unentziehbarer Anspruch der Stockwerkeigentümer. Ein vorübergehender Entzug des Stimmrechts widerspricht dem Konzept des Stockwerkeigentums. Die wiederholte «substantielle Verletzung finanzieller Pflichten» sollte stattdessen als Ausschlussgrund aus der Gemeinschaft vorgesehen werden (Art. 712u ZGB).

Die Mitte weist zudem darauf hin, dass die Umsetzung der neuen Bestimmungen nicht zu einer übermässigen finanziellen Belastung der davon betroffenen Personen führen soll.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und verbleiben mit freundlichen Grüssen.



Die Mitte

Sig. Gerhard Pfister
Präsident Die Mitte Schweiz

Sig. Gianna Luzio
Generalsekretärin Die Mitte Schweiz