

AUSBLICK AUF ANSTEHENDE REFORMEN

Der Herbstanlass der Fachkammer Stockwerkeigentum stand im Zeichen von fachlichen Debatten und Erfahrungsaustausch. Professor Jörg Schmid von der Uni Luzern referierte über die sechs wesentlichen Themen einer Gesetzesreform. **TEXT – RED.**



Renommierte Experten: Prof. Amédéo Wermelinger (links) und Jörg Schmid von der Universität Luzern.
BILDER: MICHAEL FRITSCHI

SELBSTVERANTWORTUNG UND DISZIPLIN

Die Tagung fand im Schweizer Paraplegiker-Zentrum in Nottwil (LU) statt, direkt am Sempachersee. Über 1000 Spezialisten widmen sich hier der Pflege, Rehabilitation und Akutmedizin, und es ist in ganz Europa die grösste Spezialklinik dieser Art für querschnittgelähmte Menschen. Nach der Begrüssung und Einführung von Michel de Roche, Präsident der Fachkammer, schilderte der Schweizer Spitzensportler Heinz Frei seinen Lebensweg.

In sehr persönlichen Worten erzählte er vom Unfall im Jahr 1978, der zur Querschnittlähmung führte: «Ich fühlte mich ausgeliefert. Gefühlsmässig war es eine Mischung aus Trauer, Wut und Hoffnungslosigkeit.» Doch Heinz Frei, dreifacher Weltrekordhalter und Sieger von 112 Marathonrennen, blickt heute auf eine unglaubliche Karriere zurück. Mit viel Disziplin und Selbstverantwortung fand er trotz seiner Behinderung zurück ins Leben.

IM GROSSEN UND GANZEN BEWÄHRT

Professor Jörg Schmid von der Universität Luzern widmete sich detailliert den Ansätzen zur Reform des Stockwerkeigentums. Er ist zusammen mit Bettina Hürlimann-Kaup von der Uni Freiburg Autor des entsprechenden Gutachtens (Postulat Andrea Caroni im Parlament). «Das 1955 eingeführte Stockwerkeigentum hat sich im Grossen und Gan-

zen bewährt», fasste er zusammen. Es sei dadurch zu einer substanziellen Förderung und Streuung des Wohneigentums in der Schweiz gekommen. Das schliesse aber nicht aus, dass in einzelnen Sachfragen Verbesserungen sinnvoll und nötig sein könnten.

Ein erster Punkt betrifft die Errichtung von Stockwerkeigentum vor der Erstellung eines Gebäudes, also buchstäblich auf der «grünen Wiese». Es ist allgemein bekannt, dass das Zivilgesetzbuch dazu keine gesetzlichen Bestimmungen vorsieht. Viele praktische

Fragen seien daher der Wertung durch die Grundbuchämter, Notariate oder den Gerichten überlassen. De facto lässt sich Stockwerkeigentum sogar dann begründen und zum Verkauf anbieten, wenn nicht einmal eine Baubewilligung vorliegt. Damit seien wesentliche Fragen ungelöst, etwa die Qualifikation eines solchen Geschäfts (Kauf oder Werkvertrag) oder die Rechte eines Käufers, wenn die geplante Wohnung doch nicht gebaut wird oder der Unternehmer Konkurs erleidet. Schmid's Gutachten empfiehlt, diese Lücken zu schliessen.

Ein weiterer Kernpunkt betrifft die Errichtung von Stockwerkeigentum im Baurecht. Da solche Baurechte bekanntlich auf sehr lange Dauer als Dienstbarkeit eingeräumt werden, stellen sich am Ende des Baurechts komplexe Fragen, die der Gesetzgeber zu wenig bedacht hat. Immerhin könnte diese Lücke Investitionen gefährden und gar den Untergang eines Stockwerkeigentums heraufbeschwören. «Die vertragliche Verlängerung ist zwar möglich, setzt aber auf Seite der Stockwerkeigentümer Einstimmigkeit voraus», führte Professor Schmid aus. Es würde also eine einzige Gegenstimme genügen, um damit das Ende einer Stockwerk-



Bewirtschafter diskutieren über Gesetzesreform und Praxis.



eigentümergeinschaft zu provozieren. Als Anregung denkt Experte Schmid anstelle der Einstimmigkeit an einen gewöhnlichen Mehrheitsbeschluss oder eine Zweidrittelmehrheit.

KLARERE BESTIMMUNGEN ZU DEN NUTZUNGSRECHTEN?

Ein dritter Teil einer möglichen Reform dreht sich um die ausschliesslichen Nutzungsrechte an bestimmten gemeinschaftlichen Teilen. Zwar hat sich dieses Instrument in der alltäglichen Praxis längst etabliert, aber im Wesentlichen ohne kohärente Gesetzesbestimmungen. Mit der Revision 2009 kam einzig eine Regel ins ZGB, wonach solche Nutzungsrechte einem Berechtigten nicht gegen seinen Willen wieder entzogen werden dürfen. Denkbar wären gesetzliche Normen zur Trägerschaft und Übertragung solcher Nutzungsrechte (an Gartenanteilen, Dachterrassen, Parkplätzen etc.) zur Kostenregelung und den baulichen Massnahmen.

In der Praxis drückt der Schuh öfters bei den Beitragsforderungen. Reichen die gesetzlichen Sicherungsmassnahmen? Immerhin führen ausbleibende Zahlungen zu Schwierigkeiten, etwa wenn die Verwaltungsbeiträge längerfristig oder Kostenbeteiligungen für wichtige Sanierungen ganz ausbleiben. «Das gesetzliche Pfandrecht ist zwar gut und recht, aber in der Praxis aufwendig», gab Schmid zu bedenken. Sowohl das Pfandrecht als auch das Retentionsrecht (Sicherung mittels beweglicher Sachen) führen oft nicht mit vertretbarem Aufwand zum Erfolg. Beim gesetzlichen Pfandrecht kommt noch dazu, dass Forderungen anderer Gläubiger oft Vorrang haben, etwa die über ein Grundpfand gesicherten Hypotheken. Professor Schmid würde diese Aspekte überdenken und auch die Variante eines

Ausschlusses aus der Gemeinschaft als Sanktionsmöglichkeit in Betracht zu ziehen.

Der Ausschluss eines Mitglieds und damit de facto dessen Enteignung gilt freilich als besonders delikates Thema. Die aktuelle Gesetzesnorm sieht eine solche Ausschlussmöglichkeit im Fall schwerer Pflichtverletzungen vor. Doch laut Schmid sind die Hürden hoch: «Die Gerichte setzen vorgängig Abmahnungen und Vermittlungsversuche voraus.» Es wäre zu prüfen, dies entweder gesetzlich zu regeln oder dann als Anforderung für einen Ausschluss zu beiseitigen. Schliesslich widmete sich Schmid noch der Frage der Vermögens- und Handlungsfähigkeit der Stockwerkeigentümergeinschaft. Doch hier sind Fragen des Zivilgesetzbuches und des Obligationenrechts eng miteinander verschränkt; vor allem die Durchsetzung von Rechten bei Baumängeln (an gemeinschaftlichen Teilen) wirft in der Theorie und Praxis viele Fragen auf. Was sich hier als Konsens durchsetzen wird, ist noch völlig offen.

DISKUSSIONSPUNKT ERNEUERUNGSFONDS

Schmid betonte vor den Zuhörern, dass das Zivilgesetzbuch und damit auch die Bestimmungen zum Stockwerkeigentum grundsätzlich einer liberalen Haltung verpflichtet seien. So ist es auch zu begründen, dass bis heute wenig zwingende gesetzliche Bestimmungen zum Tragen kommen, etwa bei der Dotierung eines Erneuerungsfonds. Schmid sagte, eine gesetzlich vorgeschriebene Äufnung eines solchen Fonds würde ohne Zweifel die Finanzierung grösserer Sanierungen oder energetischer Verbesserungen erleichtern. Das Thema

Erneuerungsfonds fällt für ihn aber eher in die nachgelagerten Kapitel («nice to have»). Dazu zählen folgende Punkte:

- Einschränkungen in der Nutzung der einzelnen Stockwerkeinheiten
- Praxis und Auslegung bei den baulichen Massnahmen und den erforderlichen Quoren bei Abstimmungen
- Genauere oder neue Regeln zur Verfahrensordnung im Stockwerkeigentum (Verweis auf Vereinsrecht, allenfalls eine neue Stockwerkeigentumsverordnung dazu)
- Spezielle Regeln für kleine Zweiergemeinschaften sowie die Ausübung von Stimmrechten in Untergemeinschaften im Stockwerkeigentum.

Im Anschluss nutzten die Mitglieder der Fachkammer den Abend für den fachlichen Austausch, auch mit den Experten. Dabei zeigte sich: Das Vorgehen gegenüber säumigen Beitragszahlern von Mit-eigentümern wirft in der Praxis immer wieder Fragen auf. Hätte man an dem Abend unter den Verwaltern über einen Erneuerungsfonds abgestimmt, wäre die Mehrheit wohl klar gewesen: Für die Verwaltungspraxis wäre ein zwingend zu äufnender Erneuerungsfonds ohne Zweifel eine Erleichterung. ■

ANZEIGE



Neues Konzept

Höhere Fachschule für Technik

Wir denken Bildung weiter

Hauswart/in FA
Lehrgangsstart: Februar 2020
gbsg.ch

Kanton St.Gallen Baukaderschule
Gewerbliches Berufs- und Weiterbildungszentrum St.Gallen

