



«MEHR GESTALTUNGS-
FREIHEIT HEISST MEHR
VERANTWORTUNG»

Ständerat und FDP-Vizepräsident Andrea Caroni hat im Parlament eine Überprüfung des Rechts zum Stockwerkeigentum angestossen. Im Gespräch plädiert er für mehr dispositives Recht, das Schliessen von offensichtlichen Lücken und zwingende Regeln nur in Ausnahmefällen. Und er sagt, warum bei den nächsten Wahlen mit der FDP zu rechnen ist.

INTERVIEW – IVO CATHOMEN*
FOTOS – URS BIGLER

**Die NZZ schrieb jüngst: «In Bundesbern gilt Caroni als ehrgeizig und als Überflieger.»
Werten Sie das als Kompliment?**

Wer Ambitionen hat, will etwas erreichen. Das trifft auf mich zu – wie bestimmt auf die meisten Bundesparlamentarier. Wer dabei wie hoch fliegt, mögen andere beurteilen. ▶

ANZEIGE



TROCKAG
WÄNN'S UMS TROCKNE GAHT

WASSERSCHADENSANIERUNGEN
BAUAUSTROCKNUNGEN
ZERSTÖRUNGSFREIE LECKORTUNG

24H-NOTSERVICE
0848 76 25 24

www.trockag.ch

Dietikon Lenzburg Chur
Horw MuttENZ Zofingen



Die Zeitung konstatiert, dass Ihre Partei in der Wahrnehmung der Stimmbevölkerung ihr Profil verloren hat. Warum?

Das sehe ich anders. Wir sind das liberale Original. Wir müssen wieder stärker über die Themen sprechen, die uns einen und für die uns die Stimmbevölkerung schätzt: liberale Gesellschafts- und Wirtschaftsordnung, die Wohlstand schafft, nachhaltige Sozialwerke, weniger Bürokratie.

Was kann der Stimmbürger konkret für sein privates und berufliches Leben erwarten, wenn er die FDP wählt?

Die FDP verspricht jedem Bürger und jeder Bürgerin, sich für sie und ihre Rechte einzusetzen – und zwar in dem Sinn, dass jeder sein Leben so gestalten kann, wie er will. Wir trauen dem Einzelnen zu, sein persönliches Glück in die eigene Hand zu nehmen. Wir schaffen den Rahmen dazu, ohne Bevormundung, Umverteilung und Einschränkungen.

Das Meinungsforschungsunternehmen Sotomo schreibt in ihrem letzten Parlamentarierating über die FDP, dass sie den rechten Flügel verloren hat und seit Jahren nach links driftet. Hat der Zeitgeist die FDP erfasst?

Wir haben oft vielfältige Meinungen in der Fraktion, aber ein enorm starkes liberales Fundament, das uns gemeinsam trägt. Die Flügeldiskussion ist daher überzeichnet. Die FDP-Parlamentarier liegen übrigens in diesem Rating kompakter beieinan-

**BIOGRAPHIE
ANDREA
CARONI**

(*1980), Rechtsanwalt, Dr. iur., MPA (Harvard), Ständerat (FDP, AR), Vizepräsident der FDP Schweiz, ist Partner einer Anwaltskanzlei in Herisau und Lehrbeauftragter an der HSG. Von 2008 bis zu dessen Rücktritt 2010 war er persönlicher Mitarbeiter von Bundesrat Hans-Rudolf Merz. 2011 wurde er in den Nationalrat und 2015 in den Ständerat gewählt.

der als in der Vergangenheit, während zum Beispiel Die Mitte fast über das ganze Spektrum verstreut ist. Umgekehrt sind wir aber auch keine Partei, die Kadavergehorsam einfordert wie andere.

Aber gerade diese Meinungsvielfalt macht die FDP für die Menschen auf der Strasse wenig greifbar ...

Pro Legislatur stimmen wir rund 4000 Mal ab. In 95% der Fragen steht unsere gesamte Fraktion auf der gleichen Seite. Das wird meist ausgeblendet. Je- ne wenigen Fälle, in denen wir tatsächlich geteilter Meinung sind, werden dafür als Zersplitterung hochstilisiert. Zwei dieser Themen haben in der jüngsten Vergangenheit die Schlagzeilen bestimmt: das Institutionelle Rahmenabkommen einerseits und die CO2-Gesetzgebung andererseits. Bei beiden Vorlagen haderten übrigens auch andere Parteien mit sich selbst, und bei beiden Themen gilt es jetzt, gemeinsam nach vorne zu schauen.

Würde mehr Parteidisziplin das Profil nicht schärfen?

Freisinnige kann man praktisch nur mit Argumenten überzeugen. Bei wenigen ausgewählten strategischen Geschäften und bei deutlichen Entscheidungen innerhalb der Fraktion oder der Partei appellieren wir an die Minderheit, Entscheidungen mitzutragen oder mindestens nicht in die lautstarke Opposition zu gehen. Es ist halt so, dass die Medien einem einzelnen «Abweichter» mehr Beachtung schenken als vierzig Geeinten.



DIE RECHTSORDNUNG IM STOCKWERKEIGENTUM MUSS UNZÄHLIGEN VERSCHIEDENEN LEBENS-SITUATIONEN GERECHT WERDEN.



Jüngst haben die Delegierten einen neuen Parteipräsidenten und nebst Ihnen und Philippe Nantermod zwei weitere Vizepräsidenten gewählt. Welche Akzente setzt das neu besetzte Präsidium?

Nicht das Präsidium, sondern unsere demokratischen Gremien beschliessen die Positionen. Wir haben aber bereits die Arbeit in kritischen Bereichen wie in der Beziehung zur EU und der Klimapolitik wieder aufgenommen. Noch wichtiger ist es, unsere eigenen, liberalen Themen klar zu kommunizieren, auch mittels unserer Volksinitiativen für eine nachhaltige AHV und die Individualbesteuerung. Im Weiteren geht es darum, den Wahlkampf 2023 zu lancieren. An Arbeit mangelt es uns also nicht.

Kommen wir zu einem Ihrer politischen Anliegen und zum Schwerpunktthema dieser Immobilien-Ausgabe: 2019 hat der Bundesrat auf Ihr Postulat von 2014 den Bericht «Fünfzig Jahre Stockwerkeigentum. Zeit für eine Gesamtschau» vorgelegt. Was sind aus Ihrer Sicht die Schlussfolgerungen aus dem Bericht?

Dass es in vielen Punkten Handlungsbedarf gibt. Das hält der Bericht ausdrücklich fest.

Sie haben daraufhin eine Motion eingereicht, mit der Sie fordern, die Empfehlungen des Bundesrats umzusetzen. Beide Kammern haben diese Motion angenommen. Was ist seither in dieser Sache passiert?

Beide Räte haben 2019 meiner Motion zugestimmt – auch auf Empfehlung des Bundesrats. Nun warte ich auf die Vernehmlassungsvorlage und dann die Botschaft mit Entwurf. Das Bundesamt für Justiz ist allerdings durch andere Projekte und die Covidpandemie stark ausgelastet. Ich habe darum Verständnis,

dass dieses nicht vordringliche Projekt nicht so schnell vorankommt, wie es sich manche wünschen. In der Wintersession sind zwei Jahre seit der Annahme meiner Motion vergangen. Dann muss der Bundesrat informieren, wo das Projekt steht.

Immobilienexperten sehen im Stockwerkeigentum einen Sanierungsstau und prognostizieren eine zunehmende Demodierung der Liegenschaften. Kann dies der Politik einerlei sein?

Nein, auf keinen Fall. Aber die konkreten Entscheide obliegen den privaten Eigentümern.

Gerade in der Frage der Gebäudesanierung und der erforderlichen Quoren geht es um Eigentumsrechte des Einzelnen versus Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft. Wo stehen Sie in diesem Dilemma?

Ich teile im Grundsatz die Meinung des Bundesrats, dass wir den Beteiligten einen optimalen Rahmen zur Verfügung stellen wollen, der aber weitestmöglich dispositiven Charakter mit vernünftigen Beschluss-Quoren haben sollte. Sonst übersteuern wir und schränken die Gemeinschaften über Massen ein. Jede Stockwerkeigentümergeinschaft hat ihre Eigenheiten. Wir können nicht alle in ein Korsett zwängen. ▶



Der Expertenbericht nennt sechs Bereiche mit einem unmittelbaren gesetzlichen Handlungsbedarf. Teilen Sie die Meinung der Experten?

Es scheint mir auch aus meinen Gesprächen mit Fachspezialisten angezeigt, diese sechs Bereiche – Errichtung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes, Baurecht und Stockwerkeigentum, Sondernutzungsrechte, Mittel zur Sicherung von Beitragsforderungen, Vermögens- und Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft und Ausschluss von Stockwerkeigentümern – mit erster Priorität zu behandeln und das Gesetz gegebenenfalls zu ergänzen bzw. anzupassen.

Braucht es eine Art Konsumentenschutz im Stockwerkeigentum?

Tatsache ist, dass die meisten Käufer nur einmal in ihrem Leben Stockwerkeigentum erwerben. Insofern ist es in einem komplexen Rechtsverhältnis wie etwa beim Kauf ab Plan durchaus denkbar, die Rechte der Käufer besser zu schützen. Aber auch hier gilt der Grundsatz «trau, schau, wem». Die Hauptverantwortung muss der Private übernehmen, er kann sich ja auch beraten lassen.

Dispositives Recht heisst aber auch, dass die Käufer und Eigentümer die Reglemente nach ihren Vorstellungen gestalten müssen. Tatsache ist aber, dass die Projektentwickler

häufig ein «Standardreglement» verwenden und Käufer auf dessen Inhalt gar keinen Einfluss nehmen können.

Der Staat soll festlegen, was für alle problemlos gleich geregelt werden kann. Das schliesst auch einen gewissen Konsumentenschutz ein. Alles andere muss den Privaten überlassen sein.

Sie hatten in Ihrem Postulat auch die fehlende Äufnung der Erneuerungsfonds angesprochen. Später wurde ein diesbezüglicher Vorstoss jedoch abgelehnt. Wie stehen Sie in der Frage der Äufnungspflicht?

Eine generelle Äufnungspflicht wäre ein schwerwiegender Eingriff in die Rechte der Eigentümer, die nur zu rechtfertigen wäre, wenn es zum Vorteil aller Gemeinschaften wäre. Das ist wohl aber nicht der Fall. Ich denke dabei an gewerblich genutzte Liegenschaften mit einfachen Eigentümerverhältnissen, bei denen ein solcher Fonds unnötig Liquidität binden würde. Man müsste also zumindest Ausnahmen vorsehen.

Zum Schluss: Wie wird die Bilanz «100 Jahre Stockwerkeigentum» dereinst ausfallen?

Ich hoffe, sie kommt weiterhin zum Schluss, das Stockwerkeigentum habe sich bewährt, nicht zuletzt dank der gelungenen Reform, die zum 50-Jahre-Jubiläum aufgelegt worden ist. ■

VON WEITEREN ZWINGENDEN VORSCHRIFTEN FÜR DAS STOCKWERKEIGENTUM MÜSSTE MAN MICH ERST NOCH ÜBERZEUGEN.



***IVO CATHOMEN**

Dr. oec. HSG, ist Herausgeber der Zeitschrift ImmoBilia.