

Ein grosser Wurf: Die Einführung des Stockwerkeigentums in unserem Land vor ziemlich genau 60 Jahren darf gewiss als solcher bezeichnet werden. Dank dieser neuen Form des Wohneigentums konnten auf einen Schlag mehr Wohnungssuchende ein Eigenheim erwerben.

Zwischen 1970 und 2015 hat die Wohneigentumsquote in unserem Land kontinuierlich von unter 30 auf knapp 40 Prozent zugenommen. Dies dank der raschen Zunahme des Stockwerkeigentums und relativ günstigen Preisen. Seitdem hat sich diese Quote wegen der konstant steigenden Eigenheimpreise wieder leicht zurückgebildet. Im internationalen Vergleich ist die Wohneigentumsquote in der Schweiz aber ohnehin sehr gering. Nur rund 36 Prozent aller dauernd bewohnten Wohnungen werden aktuell von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnt. In keinem anderen europäischen Land ist diese Quote so tief.

Es wäre also mehr als wünschenswert, wenn mit der bevorstehenden Revision des Stockwerkeigentumsrechts dieser Anteil wieder gesteigert werden könnte. Was gemäss Artikel 108 BV eigentlich auch ein verfassungsmässiger Auftrag wäre. Trotzdem ist es leider ein illusorischer Wunsch. Die Hoffnung, dass mit dieser Revision ein ähnlicher Wurf gelinge, sei in der Tat wenig realistisch, sind sich Immobilienexpertinnen und -experten einig. Denn sie sieht eher kosmetische, punktuelle Veränderung vor, die zudem erst noch in vielen Punkten von gewichtigen Verbänden und Organisationen der Immobilienbranche und von politischen Parteien abgelehnt werden. Der Schweizerische Hauseigentümerversband (HEV) und die SVP etwa lassen kaum einen guten Faden am Gesetzesentwurf.

■ Anpassungen an Realitäten nötig
Immerhin: Insgesamt wird die Teilrevision doch von der grossen Mehrheit der Vernehmlassungsteilnehmenden begrüsst. Alles in allem stelle diese Revision einen bedeutenden Fortschritt dar, um den aktuellen Bedürfnissen der Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer gerecht zu werden. Sie biete konkrete Lösungen für die Mängel des derzeitigen Systems, sei es im Bereich der Verwaltung von gemeinschaftlichen Teilen, des Käuferschutzes oder der Finanzierung von Renovierungen. Die Reformvorschläge machten es möglich, sowohl eine grössere Rechtssicherheit zu gewährleisten als auch die tägliche Verwaltung von Stockwerkeigentumswohnungen zu erleichtern, fassen Nadja Lewandowski und Jacques Johner von der Anwaltskanzlei MLL Legal zusammen.

Die Fachkammer Stockwerkeigentum des Schweizerischen Immobilien-Treuhänder-Verbandes SVIT, in der die ausgewiesenen Expertinnen und Exper-



BILD: DOBROSTOCK

Leider kein zweiter grosser Wurf

Die Einführung des Stockwerkeigentums vor 60 Jahren ermöglichte vielen den Traum vom Eigenheim. Doch die geplante Revision des Gesetzes wird kaum die gleiche Wirkung entfalten. Expertinnen und Experten erwarten nur punktuelle Änderungen. VON FREDY GILGEN

ten dieser Eigentumsform vereinigt sind, stellt sich grundsätzlich hinter diesen Entwurf. Für Stefanie Hausmann, Präsidentin dieser Fachkammer und Rechtsanwältin bei der Baur Hürlimann AG sollte der Schwerpunkt der Revision aber zwingend auf der Modernisierung der gesetzlichen Grundlagen liegen und damit auf der Anpassung an die heutigen Realitäten. «Die gesetzlichen Grundlagen sollten Klarheit schaffen und Vereinfachungen bringen. Deshalb hat unsere Fachkammer zusammen dem SVIT Schweiz in der Vernehmlassung klar festgehalten, dass gewisse Änderungsvorschläge wenig praxiskonform sind, und dezidiert auf die noch zu schliessenden Lücken hingewiesen.»

Was unbedingt noch ins Gesetz sollte
Zentrale Punkte sind nach Stefanie Hausmann schlichtweg vergessen gegangen. So enthält der in die Vernehmlassung geschickte Vorentwurf keine zielführenden Überlegungen zu folgenden Punkten:

- Bauliche Massnahmen im Dienst der Nachhaltigkeit: Das Gesetz sollte derartige Massnahmen unterstützen.
- Zwangsverwertung von Stockwerkanteilen: Hier müsste das Verfahren vereinfacht werden.
- Reglementsspflicht: Jede Stockwerkeigentümergeinschaft sollte über ein Reglement verfügen. Die Pflicht könne dabei eingeführt werden, ohne inhaltliche oder formelle Vorgaben zum Reglement zu machen.
- Beschlussfähigkeitsbestimmung aufheben: Das Gesetz schreibt für das Stockwerkeigentum eine Mindestpräsenz an der Stockwerkeigentümerversammlung vor. Ein Zwang, der für keine andere Gemeinschaftsform vom Gesetzgeber vorgegeben wird. Diese Voraussetzung im Stockwerkeigentum ist nicht zu rechtfertigen und sollte gestrichen werden.
- Raiffeisen Chefökonom Fredy Hasenmaile unterstützt diese Forderungen und kritisiert zusätzlich die vorgesehenen Regelungen betreffend des Erneuerungsfonds.

«Der vorgesehene Zwang zur Schaffung eines Erneuerungsfonds scheint politisch schlicht nicht mehrheitsfähig zu sein.»

Fredy Hasenmaile, Raiffeisen

«Der vorgesehene Zwang zur Schaffung eines Erneuerungsfonds scheint politisch schlicht nicht mehrheitsfähig zu sein. Realistisch wäre daher bloss die Einräumung einer Klagemöglichkeit unter gewissen Voraussetzungen, so wie es die Fachkammer und der SVIT vorschlägt.» Vehement gegen jegliche Verpflichtung zur Schaffung eines Erneuerungsfonds gegen den Willen einer Stockwerkeigentümerschaft spricht sich

insbesondere der Schweizerische Hauseigentümerversband (HEV) aus.

Kritik entzündet sich auch an der Begründung von Stockwerkeigentum vor Fertigstellung. Während der HEV das Prozedere hierfür für unnötig und gar kontraproduktiv hält, erachtet der Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT) eine solche Regelung für essenziell. Verschiedene Kantone bezweifeln die Praxistauglichkeit der neuen Regelung, so beispielsweise der Notarenverband. Zudem sind diverse Kantone skeptisch bezüglich der Rolle der Grundbuchämter, da diese einen wesentlichen Mehraufwand und auch eine Mehrverantwortung zur Folge hätte.

Darauf könnte man verzichten

«Auf alle Punkte, die mehr der Administration als der Effizienzsteigerung geschuldet und deren Wirksamkeit unklar sind», erklärt die Fachkammer Stockwerkeigentum. «So ist beispielsweise im Sinne einer allgemeinen Überprüfungspflicht vorgesehen, dass das Grundbuchamt die Rechtmässigkeit der Ausscheidung der einzelnen Gebäudeteile nach Massgabe der gesetzlichen Vorgaben überprüfen muss. Das wäre eine gänzlich neue Tätigkeit für das Grundbuchamt. Wenn damit nicht nur eine formelle Plausibilität, sondern eine materielle Prüfungspflicht gemeint ist, schiebst der Vorentwurf weit über das Ziel hinaus. Es geht nicht an, dass das Grundbuchamt neben der Gemeinde und dem Kanton als öffentlich-rechtliche Kontrollinstanz – als privatrechtliche Baukontrollinstanz amtiert», betont Stefanie Hausmann.

Verbilligung möglich

Das Fazit der Expertinnen und Experten: «Insgesamt haben die geplanten, punktuellen Verbesserungen des Stockwerkeigentums bei Weitem nicht die Tragweite, um diese Eigentumsform in ähnlicher Weise zu fördern wie das Gesetz von 1965», bedauert Fredy Hasenmaile von Raiffeisen. Dazu würde es weit grösserer rechtlicher Innovationen bedürfen, wie beispielsweise die bessere Verankerung von innovativen Vorschlägen wie dem «kleinen Wohneigentum». Hier würden die gemeinschaftlichen Gebäudeteile einem zentralen Investor gehören.

Gegenwärtig sei die Erschwinglichkeit von Stockwerkeigentum derart eingeschränkt, dass es ohne eine markante Verbilligung zu keiner ähnlichen Steigerung der Wohneigentumsquote kommen könnte wie bei der Einführung des Stockwerkeigentums. Zu einer Verbilligung könnte es nach Hasenmaile durch eine Markt Korrektur oder durch neue rechtliche Strukturen kommen, wie dem kleinen Wohneigentum. Andere Expertinnen und Experten nennen hier auch die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen. ☒

■ NZEIGE



DIE VERFÜHRUNG
7-24 MÄRZ
AUSSERGEWÖHNLICHE PREISE AUF DIE NEUE KOLLEKTION

rochebobo
PARIS

ZÜRICH – Sihlporte 3
Auch in BASEL – GENÈVE – LAUSANNE – SITTEN – LUGANO