

50 Jahre Stockwerkeigentum

## «Gesetzesänderungen von 2009 waren bloss marginal»

50 Jahre nach der Einführung des Stockwerkeigentums gibt es in verschiedenen Punkten einen Bedarf an neuen Regelungen. Das sagt der Rechtsprofessor und Verfasser des führenden Kommentars zum Stockwerkeigentum Amédéo Wermelinger.

Interview: Jürg Zulliger



Bild: PD

**Prof. Dr. Amédéo Wermelinger** führt eine eigene Anwaltskanzlei in Baldegg (LU). Er ist unter anderem Lehrbeauftragter an der Universität Fribourg und Autor des führenden Kommentars zum Stockwerkeigentum in der Schweiz.

**Jürg Zulliger:** Herr Wermelinger, 2009 kam es zu einer Reform des Zivilgesetzbuches (ZGB), praktisch ohne Änderungen beim Stockwerkeigentum. Gelten also im Wesentlichen immer noch die gleichen Bestimmungen wie 1965 bei dessen Einführung?

**Amédéo Wermelinger:** Das trifft so zu. Die Gesetzesänderungen blieben ausgesprochen marginal und sind eher nach dem Zufallsprinzip ausgefallen.

**Welche Punkte bedürfen denn einer Reform?**

In 50 Jahren wurden viele Fragen aufgeworfen. Am meisten Regelungsbedarf besteht wohl beim Verkauf von Stockwerkeigentum ab Plan – das Gesetz bezieht sich auf Räume und ein Gebäude. Die Variante, dass Stockwerkeigentum ab Plan verkauft wird, ist gesetzlich gar nicht abgebildet. Ein zweiter wichtiger Punkt betrifft einen

allfälligen Neuaufbau des Gebäudes, wenn sich dieses in einem sehr schlechten baulichen Zustand befindet. Hier ist das Risiko für den Erwerber bzw. für den Fortbestand des Stockwerkeigentums erheblich.

**Ein Vorwurf aus der Praxis lautet, dass sowohl Stockwerkeigentümer als auch Verwalter Mühe mit den komplexen Rechtsgrundlagen haben – zu Recht?**

Das Problem beim Stockwerkeigentum ist wohl eher psychologischer Art. Der Stockwerkeigentümer fühlt sich als Eigentümer, lebt aber meistens in der architektonischen und soziologischen Form des Mieters mit den anderen Stockwerkeigentümern zusammen. Die Überwindung dieses Spannungsfeldes ist für den Verwalter nicht immer einfach! Aus dem bestehenden Rechtssystem kann man in der Schweiz sogar von einem Etikettenschwindel sprechen.

*Oft hört man, dass das Gesetz Partikularinteressen zu stark schütze, wenn etwa ein «Querschläger» im Haus wichtige Vorlagen blockiert. Was ist Ihre Meinung dazu?*

Die Aussage ist nachvollziehbar. Insbesondere das Einstimmigkeitserfordernis für bestimmte Beschlüsse ist bei grossen Gemeinschaften fast nicht zu erfüllen. Dies muss vom Gesetzgeber neu überdacht werden.

*Wann ist Einstimmigkeit erforderlich?*

Die Belastung des Grundstücks mit einer Dienstbarkeit – etwa zugunsten eines Nachbarn – setzt Einstimmigkeit voraus. Dasselbe gilt im Zusammenhang mit einem Baurecht – wenn die Dienstbarkeit des Baurechts irgendwann verlängert werden muss, gilt die Anforderung der Einstimmigkeit der Stockwerkeigentümer.

*Ist auch die Frage von Abbruch, Total-sanierung und Ersatzneubau gesetzlich unbefriedigend geregelt?*

Das stimmt durchaus. Dabei ist die Auflösung des Stockwerkeigentums als einzige vom Gesetzgeber aufgezeigte Lösung (Art. 71 f. Abs. 3 Ziff. 2 ZGB) von einer erstaunlichen Armut. Vielen ist nicht klar, was sich der Gesetzgeber bei der Revision 2009 überlegt hat.

*Was Rückstellungen betrifft, sieht das Gesetz lediglich eine «Kann»-Formulierung vor. Müsste man einen Erneuerungsfonds und Einlagen in gewisser Höhe gesetzlich verankern, um einem Rückstau an Bauerneuerung vorzubeugen?*

Obwohl man damit eine Anhäufung von Vermögen verursachen würde, stimme ich dieser Aussage zu. Zumindest sollte ein einzelner Stockwerkeigentümer die Einrichtung eines Erneuerungsfonds mit einer minimalen Äufnungspflicht gerichtlich durchsetzen können, wenn die Gemeinschaft dafür kein Gehör hat.

*Müssten die Quoren und Abstimmungsmodalitäten geändert werden, um sinnvollen und notwendigen Massnahmen leichter eine Mehrheit zu verschaffen?*

**«Der Anwendungsbereich der Einstimmigkeit müsste noch konsequenter eingeschränkt werden.»**

Prof. Dr. Amédéo Wermelinger

Zumindest müsste der Anwendungsbereich der Einstimmigkeit noch konsequenter eingeschränkt werden.

*Häufiger Diskussionspunkt ist die Kostenverteilung. Müsste ein Kostenschlüssel für Lift, Gemeinschaftsräume, Fenster etc. gesetzlich festgelegt werden?*

Das ist bereits der Fall (in Art. 712h ZGB). Da jedoch das Gesetz noch weitere Verteilschlüssel zulässt, und da in diesem Bereich oft viel Geld im Spiel ist, wird man in dieser Fragestellung wohl weiterhin Auseinandersetzungen haben.

*Im Zug baulicher Verdichtung und der starken Nachfrage (Stockwerkeigentum als Kapitalanlage) sieht man öfters sehr grosse Gemeinschaften. Sind die gesetzlichen Grundlagen adäquat dafür?*

Aus meiner Erfahrung nur teilweise. Insbesondere die Einstimmigkeitsvoraussetzung kann in Gemeinschaften mit 300 Eigentümern, wie dies in Genf beispielsweise bereits heute der Fall ist, definitiv nicht mehr erfüllt werden.

*Sind Sie selbst Stockwerkeigentümer?*

Nein. Nachdem ich mein Haus jahrelang gemietet hatte, konnte ich es vor circa zehn Jahren erwerben. Aber das ist ein Luxus, den sich heute nicht mehr jeder leisten kann. Stockwerkeigentum ist quasi die Alternative dazu.

**Weitere Informationen über den Verband und unsere Anlässe: [www.stockwerk.ch](http://www.stockwerk.ch)**

## Haben Sie Fragen zu Stockwerkeigentum?

### Gratis Rechtsberatung

Der Schweizer Stockwerkeigentümergebieterverband setzt sich für die Interessen von Stockwerkeigentümern ein. Für einen Mitgliederbeitrag von nur 75 Franken bieten wir Ihnen zum Beispiel eine kostenlose Rechtsberatung (telefonisch oder persönlich in einer Anwaltskanzlei in Zürich). Auch Verwaltungen und Bewirtschaftungsfirmen sind als Mitglieder willkommen – auch sie profitieren von unserem spezialisierten Know-how in Sachen Stockwerkeigentum.

**[www.stockwerk.ch](http://www.stockwerk.ch)**

Schweizer Stockwerkeigentümergebieterverband  
8606 Greifensee  
Tel. 043 244 56 40, Fax 043 244 56 41, [info@stockwerk.ch](mailto:info@stockwerk.ch)

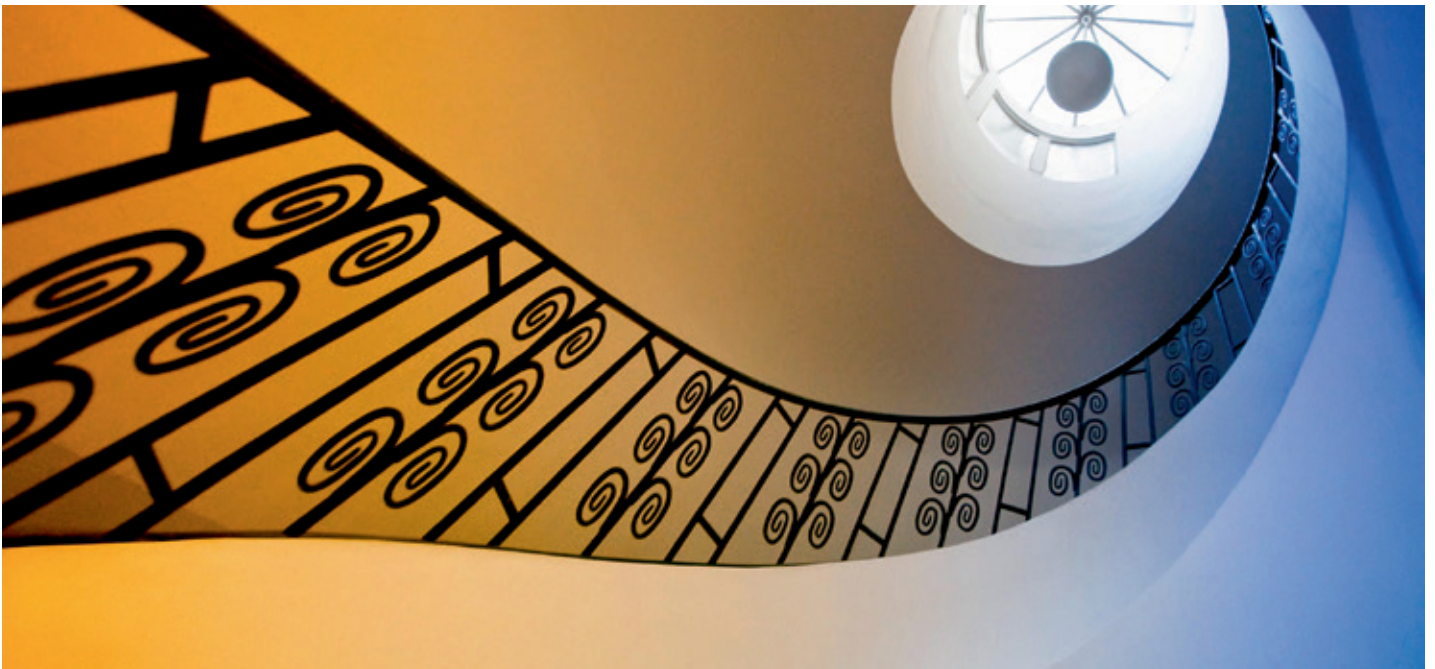


Foto: © Bartl Stech

## **Jubiläumskongress: Die Schweiz feiert 50 Jahre Stockwerkeigentum**

### **Kongress im Hotel Hyatt in Zürich**

Der Schweizer Stockwerkeigentümerverband hat entscheidenden Anteil daran, dass 1965 das Stockwerkeigentum eingeführt wurde. Am 7. Mai führt der Verband einen grossen Jubiläumskongress im Park Hotel Hyatt in Zürich durch.

Der Verband und die geladenen Referenten stellen sich aktuellen Fragen: Wie kann der Interessenausgleich unter den Eigentümern gewährleistet werden? Wie bewähren sich die gesetzlichen Regelungen zum Stockwerkeigentum? Was bedeutet der demografische Wandel für das Stockwerkeigentum? Was, wenn irgendwann schwierige Entscheide über Sanierung, Umbau oder Abbruch zu fällen sind?

### **Referenten und Podiumsteilnehmer:**

- Dominik Romang, Rechtsanwalt lic. iur., Präsident Schweizer Stockwerkeigentümerverband
- Prof. Dr. iur. Amédéo Wermelinger, Rechtsanwalt, Dozent Universität Fribourg und Verfasser des führenden Kommentars zum Stockwerkeigentum
- Fredy Hasenmaile, Head Real Estate & Regional Research bei Credit Suisse
- Feyza Ciritoglu, Leiterin Verkauf, Mobimo AG
- Lorenz Heim, Finanzierungsexperte VZ VermögensZentrum, Leiter des VZ Hypothekenzentrums
- David Strohm, Fachredaktor Immobilien und Wirtschaftsredaktor bei der NZZ am Sonntag

### **Datum und Uhrzeit**

- Donnerstag, 7. Mai 2015, 17:30 bis 20:30 Uhr

### **Ort**

- Hotel Park Hyatt, Zürich

### **Anmeldung**

- Der Besuch des Jubiläumskongresses ist kostenlos. Melden Sie sich jetzt an: [www.stockwerk.ch](http://www.stockwerk.ch)

### **Co-Partner:**