

FDP.Die Liberalen, Postfach, 3001 Bern

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement
EJPD

Bern, 16. Dezember 2024 / SO
20241220_VL_Stockwerkeigentum_d

Elektronischer Versand: egba@bj.admin.ch

Änderung des Zivilgesetzbuches (Stockwerkeigentum)

Sehr geehrte Damen und Herren

Für Ihre Einladung zur Vernehmlassung oben genannter Vorlage danken wir Ihnen. Gerne geben wir Ihnen im Folgenden von unserer Position Kenntnis.

Die FDP.Die Liberalen unterstützt die geplante Revision des Stockwerkeigentumsrechts im Zivilgesetzbuch. Das Instrument des Stockwerkeigentums hat sich bewährt und ermöglicht vielen Menschen den Zugang zu Wohneigentum. Die nun vorgesehene Modernisierung begegnet den veränderten gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere durch den verbesserten Schutz der Eigentümergemeinschaften und die Beseitigung bestehender Rechtslücken. Die Revision fördert damit die Interessen der Stockwerkeigentümer und erhöht die Rechtssicherheit, ohne die Grundstruktur des Stockwerkeigentums zu verändern.

Besonders begrüsst werden folgende Anpassungen:

- **Begründung von Stockwerkeigentum vor Gebäudeerstellung:** Verlässliche Regelungen für den Erwerb ab Plan und die Aufteilungspläne schaffen Transparenz und Schutz für Käufer. Die Verfahren und Zuständigkeiten sind aber möglichst schlank und bürgernah auszugestalten.
- **Koordinierte Mängelrechte:** Die Reform stärkt Miteigentümer dabei, ihre Mängelrechte koordiniert gegenüber ihren Vertragsparteien durchzusetzen.
- **Flexibilisierung der Baurechtsverlängerung:** Die Möglichkeit, Baurechte mit qualifizierter Mehrheit zu verlängern, verhindert Blockaden und fördert Planungssicherheit.
- **Regelung von Sondernutzungsrechten:** Klare Vorgaben reduzieren Konflikte über Sonderrechte und stärken die Entscheidungsfähigkeit der Gemeinschaften.
- **Sicherung von Beitragsforderungen:** Verbesserte Sicherheiten für Beitragsforderungen (Pfandrecht und Sanktion bei Nichtzahlung) stärken die finanzielle Stabilität der Gemeinschaften. Die FDP lehnt jedoch zwingende Ansprüche auf einen Erneuerungsfonds ab.
- **Sanktionen gegen querulatorisches Verhalten:** eine Klärung der Ausschlussgründe in Extremfällen wird begrüsst. Kritisch betrachtet wird hingegen die Einschränkung des Stimmrechts.

Die Partei fordert zusätzlich:

- **Unklarheiten bei Mehrheiten und Prozessführung:** In der Revision fehlen Regelungen zur Vereinfachung oder zumindest Klärung der Mehrheitserfordernisse und zur Frage, in welchen Fällen die Eigentümergemeinschaft in Zivil- oder Verwaltungsverfahren auftreten und handeln kann. Eine solche Ergänzung würde die Rechtssicherheit und Praxistauglichkeit weiter verbessern

Die meisten der vorgeschlagenen Änderungen tragen dazu bei, die Praxistauglichkeit und Transparenz des Stockwerkeigentums zu verbessern, das Prinzip der Privatautonomie zu respektieren und gleichzeitig die Entscheidungsfreiheit der Eigentümergemeinschaften zu stärken. Angesichts der zunehmenden Bedeutung des Stockwerkeigentums als Wohnform ist die geplante Modernisierung eine notwendige Anpassung an die heutige Realität.

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und für die Berücksichtigung unserer Überlegungen.

Freundliche Grüsse

FDP.Die Liberalen

Der Präsident



Thierry Burkart
Ständerat

Der Generalsekretär



Jonas Projer