

Rächtzytig

INHALT

Vorentwurf zur Revision
des Stockwerkeigentumsrechts
— 1 —

Différents types de prix,
avantages et inconvénients
— 3 —



SACHENRECHT

Vorentwurf zur Revision des Stockwerkeigentumsrechts

Isabelle Dettwiler, Notarin

Daniel Munkaschewski, MLaw, Notariatspraktikant

Das Stockwerkeigentum wurde 1965 im Zivilgesetzbuch (ZGB) eingeführt. Die Bestimmungen des Stockwerkeigentums sollen modernisiert werden. Der Bundesrat hat im Herbst 2024 die Vernehmlassung zu punktuellen Anpassungen des Stockwerkeigentums (Art. 712a ff. ZGB) durchgeführt. In diesem Artikel werden die wichtigsten geplanten Änderungen des Vorentwurfs kurz aufgezeigt.

Ausgangslage

Gestützt auf ein im Jahre 2014 eingereichtes Postulat von Herrn Nationalrat Andrea Caroni «Fünfzig Jahre Stockwerkeigentum. Zeit für eine Gesamtschau» beauf-

tragte das Parlament den Bundesrat zu prüfen und Bericht zu erstatten, ob beim Stockwerkeigentum seit seiner Einführung Anpassungsbedarf besteht. Sowohl das hierauf erstellte Gutachten wie auch der Bundesrat sind der Meinung, dass sich das Institut «Stockwerkeigentum» bewährt und einen wesentlichen Beitrag zur Förderung des Wohneigentums in der Schweiz geleistet hat. Gleichwohl besteht an verschiedenen Stellen Revisionsbedarf, weshalb der Bundesrat im Vorentwurf vorgeschlägt, einzelne Aspekte des Stockwerkeigentumsrechts anzupassen; die Grundstruktur und die Grundausrichtung des Stockwerkeigentumsrechts sollen indes beibehalten werden.

Die wichtigsten Änderungsvorschläge

Umkehr der Vermutung

Bei nicht als gemeinschaftlich erklärten Gebäudeteilen sieht das Gesetz heutzutage die Vermutung vor, dass sie zu Sonderrecht ausgeschieden sind. Diese Vermutung wird seit längerer Zeit kritisiert, weshalb der Vorentwurf folgende Regelung vorsieht: Für die nicht zum

Sonderrecht ausgeschiedenen Gebäudeteile soll neu vermutet werden, dass sie gemeinschaftlich sind.

Erwerb von Stockwerkeigentum ab Plan

Obwohl der Erwerb von Stockwerkeigentum ab Plan (d. h. der Kauf einer geplanten, aber noch nicht gebauten Wohnung) in der Praxis weit verbreitet ist, fehlt eine Regelung der zentralen Fragen auf Gesetzesstufe – das führt zu Rechtsunsicherheit. Bisher findet sich die Regelung dazu nur auf Verordnungsstufe (Grundbuchverordnung).

Neu soll etwa zum Schutz der Erwerber von Stockwerkeigentum vorgesehen werden, dass der Anmeldung zum Grundbucheintrag eine rechtskräftige Baubewilligung beizulegen ist. Auch enthält die Revision eine neue Regelung zu den Aufteilungsplänen. Ob diese und die anderen in diesem Zusammenhang vorgeschlagenen Änderungen sinnvoll sind, ist fraglich und stiess im Vernehmlassungsverfahren bisweilen auf Kritik.

Stockwerkeigentum im Baurecht

In der Praxis wird Stockwerkeigentum regelmässig auf einem selbständigen und dauernden Baurecht errichtet. Das kann insbesondere bei der vertraglichen Verlängerung des Baurechts zu Problemen führen, da diese unter geltendem Recht Einstimmigkeit voraussetzt. Mithin kann ein einziger Stockwerkeigentümer den Untergang des Stockwerkeigentums bewirken, indem er sich der Baurechtsverlängerung widersetzt. Mit der Gesetzesrevision soll eine Verlängerung mit einem qualifizierten Mehrheitsbeschluss möglich werden. Wer sich einer Verlängerung widersetzt, soll aus dem Stockwerkeigentum ausscheiden und sein Anteil soll den verbleibenden Stockwerkeigentümern anwachsen; dafür soll der ausscheidende Stockwerkeigentümer eine Entschädigung erhalten.

Erneuerungsfonds

Geplant ist ferner, dass die Stockwerkeigentümer unter gewissen Voraussetzungen beim Gericht beantragen

können, einen Erneuerungsfonds für notwendige Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten zu schaffen oder einen bestehenden Erneuerungsfonds anzupassen. Das Gericht soll diesfalls über die Höhe der jährlichen Beiträge und die Dauer, für welche der Erneuerungsfonds geschaffen oder abgeändert wird, bestimmen.

Der Bundesrat hat es versäumt, ein gesetzliches Obligatorium für die Schaffung eines Erneuerungsfonds vorzusehen. Erfahrungsgemäss sind Überbauungen ohne Erneuerungsfonds tendenziell schlechter unterhalten.

Gewährleistungsansprüche für Mängel an gemeinschaftlichen Teilen des Stockwerkeigentums

Die neue Rechtsprechung hat bereits die grössten Hindernisse beseitigt, mit denen sich Käufer von Stockwerkeigentum konfrontiert sehen, wenn gemeinschaftliche Teile des Gebäudes Mängel aufweisen. Die neue Gerichtspraxis löst allerdings nicht alle Fragen bzw. Schwierigkeiten in diesem Zusammenhang, weshalb im Vorentwurf eine Regelung vorgesehen ist, welche die Koordination dieser Ansprüche erleichtern soll.

Weitere Änderungsvorschläge

Der Bundesrat hat ausserdem verschiedene andere Änderungen vorgeschlagen. Eine Auswahl:

- In der Praxis gibt es immer wieder Fälle, in denen einzelne Stockwerkeigentümer durch ihr Verhalten die effiziente Verwaltung des Stockwerkeigentums erschweren oder gar gefährden. Nach den heute geltenden Regeln steht den übrigen Mitgliedern der Stockwerkeigentümergeinschaft lediglich der Ausschluss des querulatorischen Stockwerkeigentümers aus der Gemeinschaft vor, was allerdings an sehr hohe Anforderungen geknüpft ist. Deshalb sieht der Vorentwurf die Möglichkeit vor, im Sinne einer Sanktionsmöglichkeit einem Mitglied unter bestimmten Voraussetzungen vorübergehend das Stimmrecht zu entziehen.
- Der Vorentwurf sieht vor, dass das gesetzliche Pfandrecht – nach dem Vorbild der Bestimmungen

über das Pfandrecht der Grundeigentümer zur Sicherung des Baurechtszinses – verstärkt werden soll. Das bisher bestehende Retentionsrecht soll gestrichen werden.

- Die bundesgerichtliche Praxis zur konstitutiven Wirkung des Protokolls der Stockwerkeigentümergemeinschaft soll neu im Gesetz kodifiziert werden.

Weitergehende Informationen finden Sie auf der [Webseite der Bundesverwaltung](#) (Vorentwurf, Erläuternder Bericht).

Fazit

Insgesamt ist die Revision des Stockwerkeigentumsrecht zu begrüßen, auch wenn einzelne Bestimmungen in der Vernehmlassung auf Kritik gestossen sind. Es bleibt abzuwarten, ob bzw. wie der Bundesrat diese Kritik im Entwurf aufnimmt und ob bzw. in welcher Form die Revision im Parlament durchkommen wird. Gerne verfolgen wir die Gesetzesrevision des Stockwerkeigentums weiterhin für Sie und halten Sie auf dem Laufenden.

Haben Sie Fragen? Gerne steht Ihnen das Team von Häusermann + Partner bei sachenrechtlichen Angelegenheiten mit langjähriger Erfahrung beratend und forensisch zur Seite.

www.haeusermann.ch

CONTRAT D'ENTREPRISE

3

Différents types de prix, avantages et inconvénients

Baptiste Savoy, Avocat

Le contrat d'entreprise est celui par lequel une des parties, l'entrepreneur, s'oblige à exécuter un ouvrage, contre paiement d'un prix par l'autre partie, le maître d'ouvrage. L'ouvrage peut consister en une construction ou une réparation, par exemple. Le contrat d'entreprise se caractérise ainsi par le fait que le maître d'ouvrage paie l'entrepreneur pour un résultat, en ce sens qu'il paie pour la réalisation des travaux commandés et livrés.

En apparence simple et clair, le contrat d'entreprise engendre pourtant de nombreux litiges et occupe les tribunaux de manière quotidienne, notamment pour des questions liées au prix à payer. Comprendre et maîtriser les enjeux liés au prix dans le contrat d'entreprise revêt dès lors une grande importance pratique pour les professionnels de la construction, pour les propriétaires immobiliers, particuliers et sociétés, ou encore pour les collectivités publiques qui sont fréquemment amenées à agir en tant que maître d'ouvrage.

Les différents types de prix

L'on distingue principalement deux types de prix, à savoir les prix fermes et les prix effectifs.

Le **prix ferme** est celui qui, en principe, ne peut pas être modifié une fois qu'il a été établi. L'entrepreneur s'engage à réaliser l'ouvrage ou une partie de celui-ci au prix convenu, indépendamment d'éventuelles fluctuations des coûts, des conditions du marché, des heures consacrées, des dépenses engagées ou encore des quantités de matière fournies. Toutefois, le caractère « ferme » n'est pas absolu. Dans certaines situations et

à certaines conditions, un prix ferme peut être revu à la hausse ou à la baisse.

Parmi les prix fermes, il y a lieu de différencier, entre autres, le **prix forfaitaire**, soit une somme fixe pour l'ensemble de l'ouvrage à livrer, et le **prix unitaire**, soit celui qui fixe la rémunération en fonction des prestations déterminées à fournir par l'entrepreneur. Le prix unitaire se calcule en multipliant la quantité d'unités fournies par l'entrepreneur, par exemple des mètres carrés, des kilogrammes, etc., par le prix unitaire convenu entre les parties. La quantité d'unités réalisées, par exemple le nombre de mètres carrés couverts ou le volume de terre excavé, est en principe déterminée par un métré théorique, à savoir sur plan, ou effectif, à savoir par comptage, pesage ou mesurage.

Le **prix effectif** est, comme son nom l'indique, quant à lui arrêté sur la base de la valeur du travail et des dépenses de l'entrepreneur, en résumé les heures de travail consacrées, le coût des matériaux utilisés pour réaliser l'ouvrage et les autres dépenses. Il comprend également une part de supplément adéquat pour les risques et le bénéfice. Dans le jargon des milieux concernés, l'on parle de « travaux en régie ».

Les avantages et les inconvénients liés aux types de prix

Chaque catégorie de prix énoncée ci-dessus présente des avantages et des inconvénients, tant pour l'entrepreneur que pour le maître d'ouvrage.

En comparaison avec le prix effectif, le prix ferme offre par exemple une meilleure prévisibilité et stabilité aux parties. Ces dernières sont en mesure de planifier au mieux leurs dépenses, pour le maître d'ouvrage, et leurs revenus, pour l'entrepreneur. Ceci est en particulier vrai pour le prix forfaitaire.

Cependant, le prix forfaitaire comprend une part de risque importante assumée par chacune des parties. D'une part l'entrepreneur peut se retrouver dans une situation où le prix convenu ne couvre pas ses dépenses,

tandis que le maître d'ouvrage peut être amené à payer un prix inférieur aux coûts de l'ouvrage projetés et/ou aux coûts réels de l'ouvrage.

À l'inverse, la rémunération au prix effectif entretient, du moins en théorie, un rapport direct avec les dépenses effectives de l'entrepreneur pour la réalisation de l'ouvrage concerné. La méthode de calcul du prix des travaux en régie est en revanche librement déterminable par les parties, ce qui peut engendrer des divergences d'appréciation lors de la fixation du prix à l'issue des travaux. Afin de limiter ce risque de divergences, il n'est pas rare que les parties conviennent de taux de régie sur la base desquels la rémunération de l'entrepreneur sera calculée.

Quant au prix unitaire, sa détermination exige la réalisation de métrés, comme indiqué ci-dessus. Les métrés peuvent être source de désaccord entre les parties, notamment quant à la méthode employée pour leur réalisation ou simplement quant au résultat de leur mesure.

Evaluer ses risques et anticiper

À lecture des quelques exemples non exhaustifs mentionnés ci-dessus, force est de constater que des désaccords peuvent aisément apparaître entre le maître d'ouvrage et l'entrepreneur.

Dans l'optique de restreindre et de prévenir la survenance de ces désaccords, il est primordial que, lors de la phase de discussions et de négociations du contrat, chacune des parties ait identifié et évalué ses risques.

Sur cette base, les échanges lors des négociations devraient permettre aux parties d'écarter certains risques lors de la rédaction du contrat ou de la conclusion de l'affaire, ou à tout le moins devraient leur permettre de les restreindre ou de prévoir un mécanisme si l'un des risques venait à se réaliser.

Résumé

Le contrat d'entreprise est un élément clé dans le domaine de la construction et des travaux. Il est important de bien comprendre ses enjeux, notamment en ce qui concerne la fixation du prix. En tant qu'entrepreneur ou maître d'ouvrage, la connaissance des différents types de prix et de leurs implications peut aider à éviter des litiges et à assurer une gestion efficace des projets.

Pour éviter des conflits, ou du moins pour réduire leur survenance, il est crucial que chaque partie se renseigne au préalable et identifie et évalue ses risques avant la conclusion du contrat.

Vous projetez de réaliser des travaux en tant que maître d'ouvrage ou d'entrepreneur ? Vous êtes en désaccord avec votre cocontractant sur une question liée à votre contrat d'entreprise ? Nous serions heureux de vous conseiller au plus proche de vos besoins et de partager notre expertise avec vous.

www.haeusermann.ch

Werkvertrag: Verschiedene Arten der Preisgestaltung – Vor- und Nachteile

Der Werkvertrag hat eine zentrale Funktion in der Bauwirtschaft. Es ist wichtig, seine Besonderheiten zu verstehen, insbesondere in Bezug auf die Ausgestaltung der Werklohnforderung. Sowohl als Unternehmer als auch als Bauherr kann die Kenntnis der verschiedenen Arten der Preisgestaltung und ihre Auswirkungen im Bauprozess dazu beitragen, Streitigkeiten zu vermeiden und ein effizientes Projektmanagement zu gewährleisten.

Um Konflikte zu vermeiden oder zumindest zu reduzieren, ist es von entscheidender Bedeutung, dass sich beide Parteien vor Vertragsabschluss informieren und ihre Risiken identifizieren und bewerten.