

# Flexibles Wohneigentum: Rechtliche Hinweise

Die Umsetzung des Modells «Flexibles Wohneigentum» (Seiten 4 bis 5) betrifft viele juristische Fragen. Rechtsanwalt und Notar Dr. Markus Kaufmann erläutert, welche rechtlichen Vorkehrungen eine Baugenossenschaft treffen muss.

Beim Stockwerkeigentum geht es um die Einräumung eines Vorkaufsrechts nach Art. 712c Abs. 1 ZGB, sowohl nicht limitiert wie limitiert, mit einem Wahlrecht. Der Preis beim limitierten Vorkaufsrecht entspricht dabei dem vereinbarten Rückkaufpreis. Das Vorkaufsrecht wird zugunsten aller Stockwerkeigentumseinheiten eingeräumt, wobei aber folgende Rangfolge gilt: An primärer Stelle steht die Baugenossenschaft als Stockwerkeigentümerin. Übt die Baugenossenschaft das Vorkaufsrecht aus, erhält sie die veräusserte Stockwerkeigentumseinheit und hat dabei das Wahlrecht, ob sie das Vorkaufsrecht nicht limitiert oder ob sie es limitiert gemäss der Preisbestimmung ausüben will. Übt die Baugenossenschaft das Vorkaufsrecht nicht aus, entscheidet das Los, wenn zwei oder mehr der anderen Stockwerkeigentumseinheiten das Vorkaufsrecht ausüben; bei den anderen Stockwerkeigentümern ist das Vorkaufsrecht immer nicht limitiert. Kein Vorkaufsfall ist der Erbfall oder die Übertragung eines Stockwerkeigentums an den Ehegatten beziehungsweise eingetragenen Partner oder an Nachkommen. Das Vorkaufsrecht wird im Grundbuch vorgemerkt, wodurch es zeitlich unbeschränkt gilt.

## Miteigentumseinheiten

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümerinnen und Miteigentümer nach Art. 682 Abs. 1 ZGB wird belassen, aber abgeändert: Alle anderen Miteigentümer verzichten zugunsten der Baugenossenschaft auf das Vorkaufsrecht. Von Gesetzes wegen ist dieses Vorkaufsrecht nicht limitiert. Sofern gewünscht, kann es limitiert werden, indem der Preis zum Beispiel dem damaligen Kaufpreis des Veräusserers

entspricht. Dieses gesetzliche Vorkaufsrecht gilt zeitlich unbeschränkt. Kein Vorkaufsfall ist der Erbfall oder die Übertragung eines Miteigentumsanteils an den Ehegatten beziehungsweise eingetragenen Partner oder an Nachkommen. Die Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts wird im Grundbuch vorgemerkt.

## Reglement

Im Reglement beziehungsweise der Nutzungs- und Verwaltungsordnung werden die im Errichtungsakt zugunsten der Baugenossenschaft erlassenen Regelungen ebenfalls aufgenommen. Es ist zu statuieren, dass wer Stockwerk- oder Miteigentümer ist, gleichzeitig auch Genossenschafterin oder Genossenschafter sein muss. Der Erneuerungsfonds wird ohne Plafonierung so geäufnet, dass die Alterung der allgemeinen Gebäudeelemente damit vollständig ausgeglichen wird. Damit die Baugenossenschaft ein Vetorecht hat, wird festgehalten, dass diese Regelung nur einstimmig abgeändert werden kann.

## Grundstückskaufvertrag

Im Kaufvertrag wird zugunsten des Käufers eine Rückkaufverpflichtung der Baugenossenschaft aufgenommen. Weiter ein Gewinnanteilsrecht der Baugenossenschaft für den Fall, dass ein Vorkaufsfall eingetreten ist und sie das Vorkaufsrecht nicht ausübt. Zudem kann eine Verpflichtung zur Selbstnutzung oder zur Vermietung nur als Kostenmiete aufgenommen werden. Diese Regelungen sind nur obligatorisch möglich, das heisst ohne Vormerkungsmöglichkeit im Grundbuch, weshalb die normale Verjährungsfrist von 10 Jahren gilt.

## Ratgeber Recht

Dr. iur. Markus Kaufmann, LL.M., ist Rechtsanwalt und Notar in der Kanzlei Kaufmann Rüedi Rechtsanwälte AG, Luzern. Er hat aus juristischer Sicht die Erarbeitung des Modells «Flexibles Wohneigentum» eng begleitet.



## Statuten

Soweit notwendig, sind die Statuten oder Reglemente der Baugenossenschaft aufgrund der neuen Regelungen anzupassen.

Markus Kaufmann

## Résumé

Conseils juridiques pour la mise en œuvre de la «propriété flexible du logement»: Dans le contexte de la propriété par étages, il s'agit de l'octroi d'un droit de préemption selon art. 712c al. 1 CC, aussi bien non limité que limité, et assorti d'un droit d'option. Le droit de préemption légal des copropriétaires selon art. 682 al. 1, CC est maintenu, mais modifié: tous les autres copropriétaires renoncent à leur droit de préemption en faveur de la coopérative de construction. Une obligation de rachat par la coopérative de construction est inscrite dans le contrat de vente en faveur de l'acheteur.