



Stockwerkeigentum: Gebäude am Ende des Lebenszyklus

Stockwerkeigentum ist aus rechtlicher Sicht eine junge Eigentumsform. Seit 1965 im ZGB verankert, zeigen sich zunehmend Problemstellungen. Wie ist etwa mit Gebäuden zu verfahren, die am Ende des Lebenszyklus stehen? Der Gesetzgeber hat diesen Fall nicht vorgesehen. Stockwerkeigentum ist auf Dauer ausgerichtet.

■ Von Elisabeth Fontana, MAS Immobilienökonomin FH



Angenommen; eine Liegenschaft aus den 50er Jahren an zentraler Lage wurde in den 80er Jahren nachträglich in Stockwerkeigentum umgewandelt. Umfassender Sanierungsstau im Umfang von über 40% des Gebäudewerts liegt vor. Eine Ausgangsposition, mit welcher sich zunehmend Bewirtschafter und StWE-Gemeinschaften konfrontiert sehen. Wie ist vorzugehen? Welche Szenarien stehen zur Auswahl? Wo liegen deren Hürden?

Einführung

Bislang haben sehr wenige Liegenschaften im Stockwerkeigentum das Ende des Lebenszyklus erreicht. Es fehlt daher an ausreichend Erfahrungswerten. Zunehmend zeigen sich Problemstellungen, die der Gesetzgeber nicht geregelt hat. In den letzten Jahren laufen auf verschiedensten Ebenen umfangreiche Bestrebungen für Lösungsansätze.

Der Bau bestimmt – und die StWE-Gemeinschaft! Diese Grundaussage schlägt sich in jeder Beurteilung und Entscheidung nieder. Nebst dem Bau beeinflussen rechtliche, wirtschaftliche und soziale Faktoren diesen letzten Zyklus stark.

Eine IST-Aufnahme empfiehlt sich daher sehr. Häufig zeigt die Historie der Liegenschaft kurzfristige bauliche Lösungen auf. Wobei lediglich

auf Basis des baulichen Zustands sollte nicht entschieden werden. Ein strategischer Bericht analysiert nebst dem baulichen Zustand, die wirtschaftliche Situation und die Struktur der Gemeinschaft. Die gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen finden darin ebenfalls Berücksichtigung. Je nach Detaillierungsgrad macht der Bericht bereits Aussagen darüber, welche baulichen Massnahmen fällig sind. Wie hoch die Kosten grob geschätzt hierfür sind. Die Auswertung ermöglicht es Szenarien anzudenken. Szenarien wie; Untergang des Stockwerkeigentums, Gesamt-sanierung oder Ersatzneubau. Im weiteren Verlauf zahlt sich ein strukturiertes Vorgehen aus. (Beispiel: siehe Grafik auf Seite 10: Grobstruktur eines Projektablaufs inkl. Entscheidungsbaum/Lenzin 2013, Fontana 2017)

Bewirtschaftung

Bewirtschaftungsmandate im Stockwerkeigentum sind nicht sehr lukrativ und bereits im ordentlichen Bewirtschaften aufwendig und komplex. Ein strategischer Bericht darf daher nicht Bestandteil des ordentlichen Honorars bilden, sondern ist separat zu vergüten. Häufig erkennen die Stockwerkeigentümer die Notwendigkeit und den Wert einer solchen Analyse nicht. Gleichzeitig ist ihnen oft nicht bewusst, wann welche grosszyklischen Instandsetzungen fällig werden. Wie hoch

die Kosten hierfür sind und ob genügend Kapital zum richtigen Zeitpunkt im Erneuerungsfonds liegt. Basiert ein Mandat jedoch auf Kompetenzen nach Art. 647b ZGB, kann ein Zustandsbericht ohne Einwilligung der StWE-Gemeinschaft eingeholt werden. Ein Zustandsbericht macht Aussagen über den baulichen Zustand, die in den strategischen Bericht einfließen. Auf dessen Basis ist über den gesamten Lebenszyklus eine Langzeitstrategie zu entwickeln. Denn Aufgabe einer Strategie ist, möglichst frühzeitig über den gesamten Lebenszyklus der Liegenschaft flankierende Leitplanken zu setzen. Die Strategie gibt Eckdaten betreffend erfolgten und geplanten baulichen Massnahmen, deren Finanzierung, deren Quoren und Beschlussfassung bekannt. Sie ist periodisch zu überprüfen und allenfalls neu auszurichten. Gegen Ende des Lebenszyklus einer Liegenschaft hat die Überprüfung und Neubeurteilung in etwa alle fünf bis zehn Jahre zu erfolgen.

Im gesamten Prozess stellt die Konsensfindung eine grosse Herausforderung dar. Eine StWE-Gemeinschaft zu führen gleicht in vielen Punkten dem Führen einer Unternehmung. Man spricht nicht grundlos von der Königsdisziplin im Bewirtschaften.

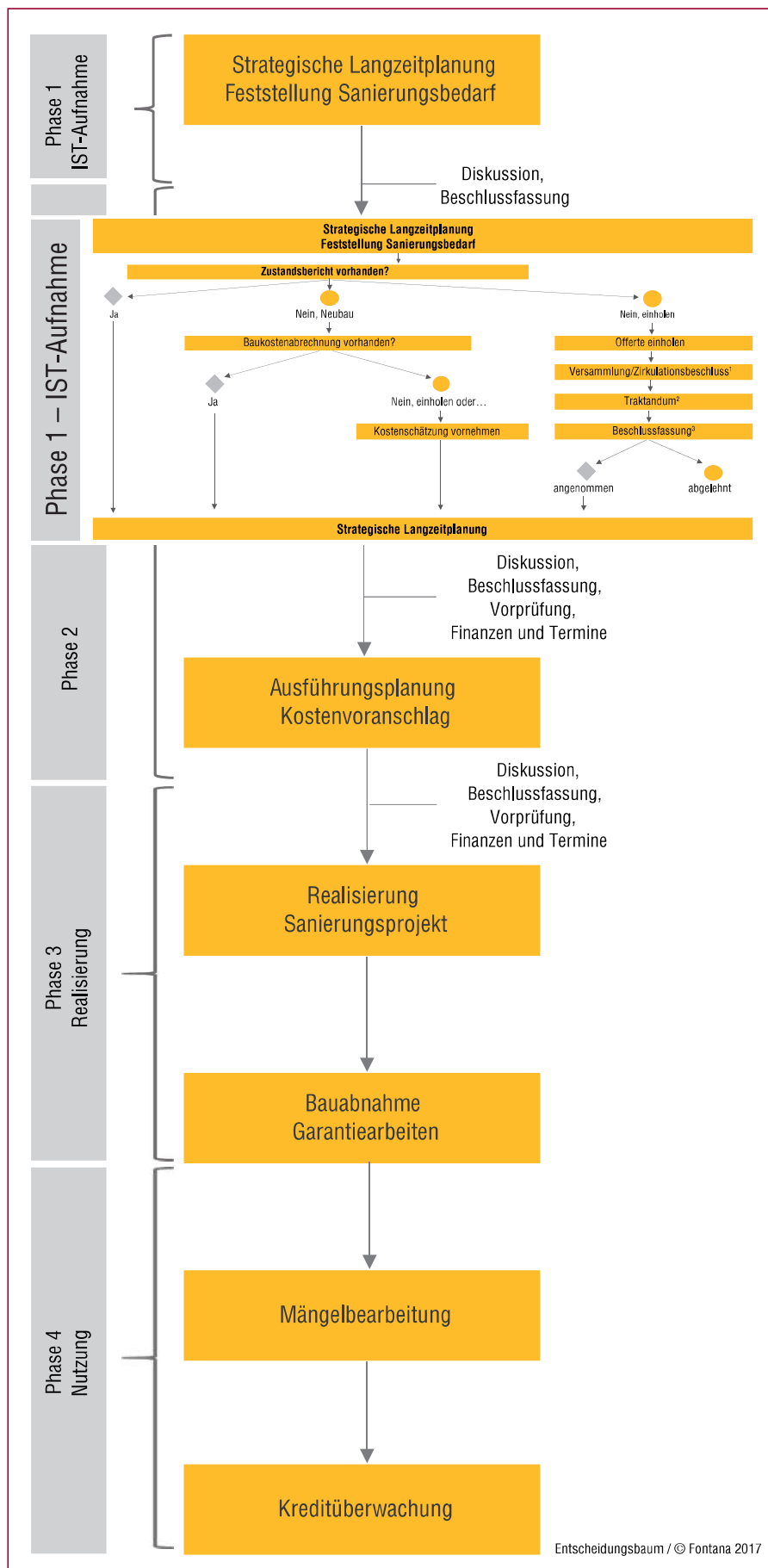
Stockwerkeigentum im Baurecht

Ist Stockwerkeigentum zusätzlich im Baurecht erstellt, wirkt eine zusätzliche Komponente erschwerend in die Planung. Stockwerkeigentum im Baurecht ist komplexer. Obwohl diese Eigentumswohnungen tiefere Preise aufweisen, da der Boden entfällt, kompensiert die 100%ige Amortisation der Hypothekarschuld und der Baurechtszins die finanzielle Belastung des Stockwerkeigentümers. Zudem ist gegenüber der klassischen Immobilienfinanzierung mit dem Baurechtsgeber eine dritte Partei am Tisch. Ein Baurecht ist immer befristet; mindestens auf 30 Jahre und maximal auf 100 Jahre. Der Beschluss über Untergang oder Weiterführung muss einstimmig erfolgen. Dieser Grundsatzentscheid ist frühzeitig anzustreben, um eine Strategie für den Ablauf des Baurechts festzulegen.

WICHTIGER HINWEIS

Ein Baurecht ist immer befristet: mindestens auf 30 Jahre und maximal auf 100.





Grobstruktur Projektablauf; Lenzin 2013/ergänzt Fontana 2017

Untergang des Stockwerkeigentums

Stockwerkeigentum kann untergehen. Die Stockwerkeigentümer können den Untergang des Stockwerkeigentums freiwillig mittels Aufhebungsvereinbarung oder -erklärung herbeiführen. Beide Aufhebungen erfordern die Einstimmigkeit. Vor einer Realisierung eines Ersatzneubaus ist die Aufhebung zwingend. Alternativ können die Stockwerkeigentümer auch den Verkauf an einen Eigentümer oder Investor beschliessen.

Im Weiteren gibt es Formen von unfreiwilligem Untergang wie;

- vom Grundbuchverwalter angeordnete Umwandlung in Miteigentum
- Zwangsverwertung des Stammgrundstücks
- Untergang der Liegenschaft
- Untergang des Baurechts
- Aufhebungsklage

An der Aufhebungsklage ist speziell, dass die Aufhebung bei Teilerstörung oder einem schlechten baulichen Zustand des Gebäudes von einem einzelnen Stockwerkeigentümer rechtlich erwirkt werden kann. Wobei ein schlechter baulicher Zustand in der Praxis schwierig zu definieren sein wird.

Gesamtsanierung

Ergibt die Analyse oder der Wille der StWE-Gemeinschaft, dass eine Gesamtsanierung durchzuführen ist, gilt es einige Hürden zu nehmen. Vorweggenommen; bereits ein Beschluss über eine Gesamtsanierung ist als wichtiger Teilerfolg zu werten. Oft ist der Bewirtschafter bis zu diesem Grundsatzentscheid mit einigem Widerstand und Schwierigkeiten konfrontiert. Die Heterogenität und wirtschaftliche Kraft der StWE-Gemeinschaft sowie der einzelnen Stockwerkeigentümer bilden die grössten Konfliktpunkte im vorgängigen Verfahren. Die fachliche Kompetenz und die Fähigkeit des Bewirtschafters die Gemeinschaft durch diesen und den weiteren Prozess souverän zu führen, entscheidet zudem stark über deren Erfolg.

Die wirtschaftliche Kraft bildet eine nicht zu unterschätzende Hürde. Eine Studie der Hochschule Luzern in der Region hat 2010 ergeben, dass 80% aller StWE-Gemeinschaften über einen Erneuerungsfonds verfügen. Lediglich die Hälfte davon ist ausreichend ge-



öffnet. Die übrigen 50% verfügen nicht über die Hälfte des erforderlichen Kapitals für eine grosszyklische Instandsetzung. Wohlgemerkt; überträgt man diese Werte auf die gesamte Schweiz, liegt schätzungsweise ein Finanzierungsbedarf im zweistelligen Milliardenbereich vor.

Die Gesamtanierung ist finanziell kostenintensiver. Kann das fehlende Kapital durch die Stockwerkeigentümer nicht eingebracht werden, steht eine Fremdfinanzierung zur Diskussion. Bislang erfolgten erst vereinzelt für grosszyklische Sanierungen direkte Finanzierungen an StWE-Gemeinschaften über Finanzinstitute oder private Investoren. Diese Form der Finanzierung weist nicht zu unterschätzende Risiken auf. Zudem ist sie in der Abwicklung komplex und aufwendig. Hürden bilden die rechtliche Stellung der StWE-Gemeinschaft, die fehlende Verfügungsmacht über das Stammgrundstück und die fachliche Komplexität. Die fachliche Komplexität schliesst Themen ein wie Beschlussfassung, Protokollierung und die Ausgestaltung des Kreditvertrages.

Vorgehensweise

So bilden in der Beschlussfassung insbesondere das zu treffende Quorum sowie die korrekte Bildung der Anträge Stolpersteine. Die Beschlüsse sind so zu fassen, dass weder die Finanzierung noch deren vertragliche Bestimmungen durch nachfolgende Beschlüsse ohne Kenntnis und Zustimmung des Kapitalgebers aufgehoben werden können. Sind Protokolle schlecht geführt, kann dies eine Schadenersatz- und/oder Abberufungsklage gegen den Bewirtschafter rechtfertigen. Auf die Ausgestaltung des Kreditvertrages gilt es besonderes Augenmerk zu legen. Die Vertragsklauseln sind vor allem in Bezug auf die Verwendung, Rückzahlung des Darlehens, Kündigungsrechte usw. sorgfältig auszugestalten. Aufgrund der individuellen Situation jedes einzelnen Falls wird sich ein Standardprodukt schwer etablieren.

WICHTIGER HINWEIS



Sind Protokolle schlecht geführt, kann dies eine Schadenersatz- und/oder Abberufungsklage gegen den Bewirtschafter rechtfertigen. Auf die Ausgestaltung des Kreditvertrages gilt es besonderes Augenmerk zu legen.

Insgesamt verlangt die direkte Finanzierung in der Bewirtschaftung ausgesprochene Professionalität, Kontinuität und umfangreiche Fachkompetenz. Eine langjährige Zusammenarbeit zwischen der Bewirtschaftungsfirma und der StWE-Gemeinschaft ist eine Grundvoraussetzung. Bis zur vollständigen Amortisation des Kredits, ist ein Wechsel der Bewirtschaftungsfirma, ohne Zustimmung des Kapitalgebers, mittels Beschluss zu unterbinden. Die SVIT Fachkammer StWE hat eine erste direkte Finanzierung einer grosszyklischen Instandsetzung mitbegleitet. Das Ehrenmitglied, Benno Zoller, hat über Jahre ein Projekt begleitet, bei welchem die Finanzierung nicht vollumfänglich durch Eigenmittel zu decken war. In diesem Projekt konnte eine direkte Finanzierung erwirkt werden.

Ersatzneubau

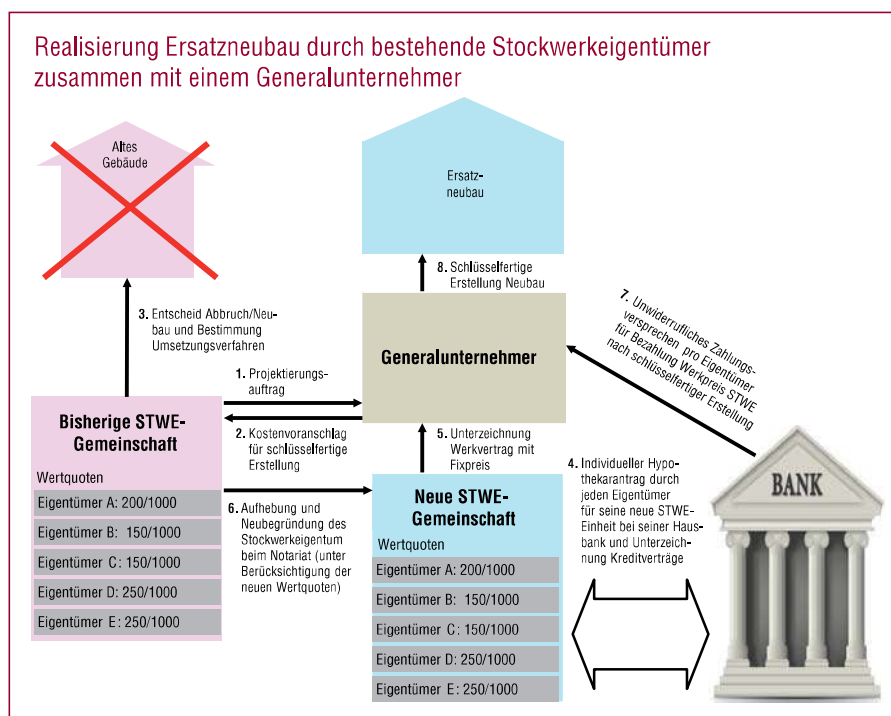
Nicht immer ist eine Gesamtanierung sinnvoll. Die Raumplanung fordert zunehmend Verdichtung in den Zentren. Dies bedeutet oft, dass bei älteren Liegenschaften Ausnutzungsreserven bestehen. In der Analyse von älteren Gebäuden kommen häufig nicht mehr zeitgemässe Grundrisse zum Vorschein, die in einer Gesamtanierung kaum sinnvoll angepasst werden können. Die, in der Vergangenheit umgesetzten kurzfristigen baulichen Lösungen bringen zudem meist kein befriedigendes Resultat bei einer Totalsanierung.

Sodass sich ein Ersatzneubau durchaus als wirtschaftlich sinnvollere Variante anbietet. Dem Ersatzneubau stellen sich rechtliche Hürden. Bereits beim erforderlichen Quorum ist bei Abbruch/Wiederaufbau keine eindeutige gesetzliche Regelung vorhanden. Eine Annahme stützt sich auf Art. 647d ZGB; nützliche bauliche Massnahme. Einfacher gestaltet es sich bei Untergang des Stockwerkeigentums. Die Massnahme ist nach Art. 647c ZGB geregelt. Ein Beschluss lediglich mittels einfachem oder qualifiziertem Mehr zu fassen beinhaltet die Gefahr, dass sie faktisch einer Enteignung gleichkommt. Weiter kann der zwingende Minderheitenschutz einschränkend wirken. Weitere Hürden bilden die Konsensfindung während des gesamten Projektablaufs. Schwierigkeiten können auch die Kosteneinhaltung sowie baurechtliche Änderungen bilden.

Varianten der Umsetzung

Rinaldo Meier setzte sich 2015 in seiner Masterarbeit mit der Thematik Ersatzneubau auseinander und schlägt drei Varianten zur Umsetzung vor. Zwei Varianten bedingen die Zusammenarbeit mit einem finanzstarken General- oder Totalunternehmer. Als dritte Variante schlägt er den Verkauf aller Stockwerkeinheiten an einen Investor vor.

Bei der ersten Variante (siehe Grafik unten; Realisierung Ersatzneubau durch bestehen-

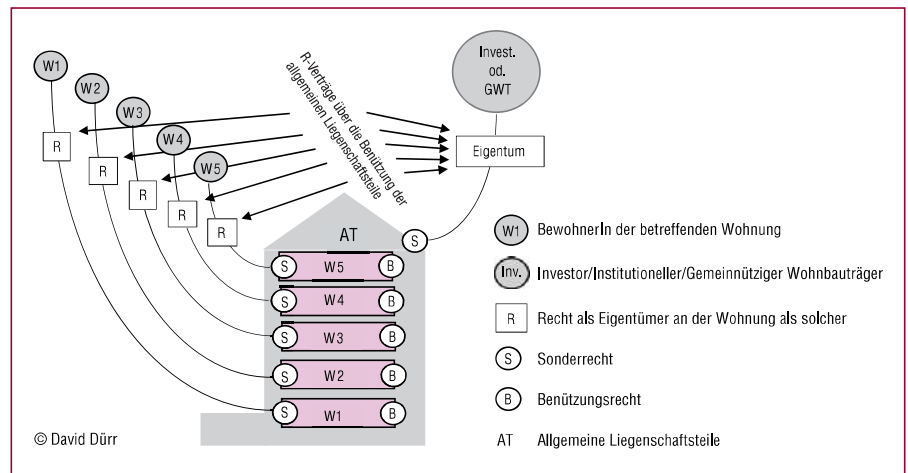




de StWE/Meier 2015) treten alle Stockwerkeigentümer als Bauherr auf. Sie realisieren zusammen mit einem General- oder Totalunternehmer den Rück- und Neubau. Die zweite Variante unterscheidet sich dadurch, dass ein oder einzelne Stockwerkeigentümer ihren Anteil verkaufen möchten. Dadurch wird dieses Vorgehen etwas komplexer, denn der General- oder Totalunternehmer tritt als zwei Parteien auf; als Bauherr und Käufer bzw. Verkäufer. Er kauft die Wohnungen der austretenden Stockwerkeigentümer und verkauft sie allenfalls im Anschluss wieder. In beiden Varianten tritt die StWE-Gemeinschaft als Bauherr auf. Dabei stellt ihre beschränkte Rechtsfähigkeit ein Problem dar. Um diese Rechtsunsicherheit zu umgehen, organisiert sie sich als juristische Person. Die letzte Variante beinhaltet den Verkauf aller Stockwerkeinheiten an einen Investor. Dieser realisiert völlig frei und unabhängig einen Neubau. Das in der Masterarbeit erläuterte Praxisbeispiel konnte bislang noch nicht realisiert werden.

Kleines Wohnungseigentum

Das von Prof. Dr. Dürr in den 90er Jahren entwickelte «Kleine Wohnungseigentum» kann als weitere Variante von Ersatzneubau angesehen werden. Durch das Eigentum lediglich an der Wohnung gilt es als Verkleinerung von Stockwerkeigentum klassisch und Stockwerkeigentum im Baurecht. Die Verkleinerung liegt im mangelnden Eigentum am Boden und an den gemeinschaftlichen Teilen. Im Stockwerkeigentum besteht Eigentum am Sonderrechtsteil sowie an den gemeinschaftlichen Teilen. Im kleinen Wohnungseigentum wird das gemeinschaftliche Eigentum herrenlos bzw. es steht im Eigentum eines Investors. Das Modell wird verschiedentlich auch als Schubladensystem bezeichnet. Der Wohnungseigentümer gibt dem Investor eine Entschädigung bzw. Benützungabgabe. Für den Wohnungseigentümer ergeben sich Vorteile wie Schutz vor Kündigung, Ausbau im Innen-



nach eigenen Wünschen und Weiterverkauf der Wohnung. Für den Investor wirkt sich vorteilhaft aus, dass kein Leerstandrisiko besteht und er weniger Mitteleinsatz zu erwarten hat. Für eine Realisation eines entsprechenden Objekts ist eine Gesetzesanpassung notwendig. Im Sachenrecht ist ein Raumrecht auf Basis der rechtlichen Struktur eines Baurechts zu verankern. 2005 wurde das Raumrecht nicht ins ZGB aufgenommen, aber vom Bundesrat zur weiteren Prüfung empfohlen. (Grafik oben: Organisationsschemata Kleines Wohnungseigentum/© Dürr 2005)

Ein ähnliches Modell stellt «Pagameno» dar. Die rechtliche Struktur unterscheidet sich vom «Kleinen Wohnungseigentum» geringfügig. Es konnte daher ein Projekt in Bern realisiert werden. Kürzlich ist Sanfin.Solutions mit einem ebenfalls rechtlich geringfügig abweichenden Modell des «Kleinen Wohnungseigentum» auf den Markt getreten.

Fazit

Eine frühzeitige Langzeitstrategie über den gesamten Lebenszyklus ist vorteilhaft. Sie schafft Planungssicherheit für alle Beteiligten. Ihre Wirkung erzielt die Strategie nur, wenn sie periodisch überprüft und allenfalls neu ausgerichtet wird. Die Realität zeigt je-

doch, dass kurzfristige bauliche Lösungen die Historie der Liegenschaft bestimmen. Eine strukturierte Sanierungsumsetzung musste meist zulasten mangelnder Finanzierung oder Uneinigkeit weichen. Gelangt ein Gebäude im Stockwerkeigentum ans Ende des Lebenszyklus, beeinflussen viele Faktoren die Entscheidungsfindung. Erschwerend wirken sich die Konsensfindung in der Gemeinschaft, unklare rechtliche Bestimmungen, Finanzierungslücken und nicht zuletzt die Komplexität der Thematik aus. Dank vieler Bestrebungen in den letzten Jahren bestehen nebst Aufhebung des Stockwerkeigentums zunehmend Optionen wie direkte Fremdfinanzierung der Gesamtanierung oder ein Ersatzneubau. Aufgrund der unterschiedlichen Einflussfaktoren jeder einzelnen StWE-Gemeinschaft bietet sich nicht eine Standardlösung an. Vielmehr sind alle Faktoren umsichtig in die Entscheidungsfindung einzubeziehen. Gleichzeitig ist zu hoffen, dass der Gesetzgeber notwendige Gesetzesanpassungen erkennt und vornimmt.



AUTORIN

Elisabeth Fontana ist Inhaberin und Geschäftsführerin von VIO TREUHAND AG, Immobilien Dienstleistungen in Näfels GL. Sie ist eine StWE-Spezialistin.

Impressum

Verlag WEKA Business Media AG
Hermetschloostrasse 77
CH-8048 Zürich
www.weka.ch

Herausgeber Stephan Bernhard

Redaktion Junes Babay

Korrektorat/ Lektorat Margit Bachfischer M.A., Bobingen
margit.bachfischer@web.de

Publikation 10 x jährlich, Abonnement: CHF 98.– pro Jahr, Preise exkl. MWST und Versandkosten.

Bildrechte Autorenbilder: WEKA Business Media AG
Alle übrigen Bilder: www.istockphoto.com

© WEKA Business Media AG, Zürich, 2018

Urheber- und Verlagsrechte: Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck sowie Wiedergaben, auch auszugsweise, sind nicht gestattet. Die Definitionen, Empfehlungen und rechtlichen Informationen sind von den Autoren und vom Verlag auf ihre Korrektheit in jeder Beziehung sorgfältig recherchiert und geprüft worden. Trotz aller Sorgfalt kann eine Garantie für die Richtigkeit der Informationen nicht übernommen werden. Eine Haftung der Autoren bzw. des Verlags ist daher ausgeschlossen. Aus Platzgründen und zwecks besserer Lesbarkeit wurden meist die männlichen Formen verwendet. Die weiblichen Formen sind dabei selbstverständlich mitgemeint.