

## Probleme mit Stockwerkeigentum

Eine Untersuchung der relevanten Problemkreise des Stockwerkeigentums

Von Elisabeth Fontana, Severin Kaiser, Regula Späti

**Die Probleme mit Stockwerkeigentum fanden bislang in den Medien nur wenig Beachtung. Die Relevanz der Problematik wird von den Fachleuten aus der gesamten Immobilienwirtschaft zwar erkannt, jedoch nicht in ihrer Tragweite erfasst. Durch eine Gesamtschau der Problemstellungen soll die Dringlichkeit von Lösungsmassnahmen aufgezeigt werden.**

«STOCKWERKEIGENTUM IST BELIEBT – WIRD BELIEBTER UND – WIRD SCHLUSSENDLICH ZUM PROBLEMFALL ...»

Erst seit 1965 gilt Stockwerkeigentum in der Schweiz als eine offizielle Eigentumsform und fand damals Platz in der schweizerischen Rechtsprechung. Erkenntnisse und Erfahrungen sind nach nur fünfzigjähriger Anwendung kaum vorhanden. Ein Grossteil der Bauten steht vor der grosszyklischen Erneuerung. Es zeigen sich Sachlagen, die nicht zu Ende gedacht wurden. Durch das zunehmende Alter der Bauten haben sich die Problemstellungen mit Stockwerkeigentum im Hinblick auf klare Strategien für die Finanzierung, Sanierung und das Zusammenleben verschärft.

Es war nicht Ziel der Masterarbeit<sup>1</sup>, Lösungsvorschläge für sämtliche Problemstellungen mit Stockwerkeigentum anzubieten. Vielmehr sollte die Vielfalt der teils komplexen Probleme aufgezeigt werden. Anschliessend wurden Lösungswege für einzelne Konfliktpunkte angedacht.

Auf folgende Problemkreise wird in diesem Artikel näher eingegangen:

- Stockwerkeigentümergeinschaft
- Käufer von Stockwerkeigentum
- Ersteller von Stockwerkeigentum
- Verwalter von Stockwerkeigentum
- Liegenschaft / Gebäude
- Finanzierung
- Rechtliche Situation

### STOCKWERKEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Stockwerkeigentümergeinschaften sind keine Willens-, sondern Zufallsgemeinschaften und erfordern Sozialkompetenz von jedem. Es entstehen Probleme aus einem falschen Verständnis von Rechten und Pflichten. Unweigerlich treffen verschiedene Meinungen auf engstem Raum aufeinander, was das Zusammenleben stark erschwert. Stockwerkeigentum ist ein komplexes Entscheidungskonstrukt, denn das Eigentum liegt in der Hand von mehreren Personen. Es ist den meisten nicht klar, dass sie vom Gesetzgeber zu einer Versammlungsdemokratie gezwungen werden. Der Stockwerkeigentümer besitzt gegenüber dem Alleineigentümer lediglich eine Kernbefugnis mit einer eigentumsähnlichen Stellung. Kaum jemand ist sich bereits beim Kauf bewusst, was es bedeutet, in einer Zufallsgemeinschaft zu wohnen und Entscheidungen gemeinschaftlich zu fällen und vor allem auch zu akzeptieren.

Für die Entscheidungsfindung dient als oberstes Organ und Problemventil die Versammlung. Oft verlaufen diese emotional und konfliktgeladen. Es ist kaum zu bewerkstelligen, den Interessen aller Eigentümer gerecht zu werden. Entscheidungen trägt in der Regel die Mehrheit. In Ausnahmefällen kann es jedoch sein, dass ein einzelner Eigentümer mit seiner Kopfstimme über einen Versammlungsantrag entscheidet. So benötigt ein nicht traktandierter Antrag über eine banale Frage, wie z.B. das Aufstellen von Fussballtoren auf der gemeinschaftlichen Wiese, die Einstimmigkeit (wie Zirkulationsbeschluss). In einem solchen Fall kann eine einzige Kopfstimme bewirken, dass die Anfrage um ein Jahr zurückgestellt werden muss. Bereits kleinste Formfehler können einfache Anliegen stark behindern und viel mehr Geduld und Zeit kosten, als wäre man Alleineigentümer.

Ein weiteres Dauerthema ist die Wertquote und deren Berechnung bzw. Anwendung. Der Gesetzgeber gibt keine Richtlinie zur Bemessung vor. Die Beweggründe für Quotenunterschiede sind meist nicht nachvollziehbar, was zu erheblichen Diskussionen führen kann. Als

<sup>1</sup> – Fontana, Elisabeth/Kaiser, Severin/Späti, Regula: «Probleme mit Stockwerkeigentum – Masterarbeit, Master of Advanced Studies in Real Estate Management». FHS St. Gallen, Hochschule für Angewandte Wissenschaften, 2012.



Hauptfaktor der Berechnung dient die rohe m<sup>2</sup>-Fläche des Sonderrechts. Die Nebenflächen wie z.B. Keller, Bastelraum, ausschliessliches Nutzungsrecht usw. werden mit einem Gewichtungsfaktor einbezogen. Eine spätere Anpassung der Wertquote bedarf der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer sowie auch der Kapitalgeber, was kaum möglich ist. Wird die Wertquote als Kostenverteilungsschlüssel genutzt, so kann nicht aufgrund rein subjektiver Werteschätzungen ermittelt werden. Trotzdem sind oft Faktoren wie Besonnung der Wohnung, Aussicht etc. mit einberechnet. Doch berechtigt eine gute Besonnung der Wohneinheit die Verrechnung höherer Gemeinschaftskosten? Wird die Wertquote aus Sicht der Wertbestimmung betrachtet, so hat eine subjektive Gewichtung durchaus ihre Berechtigung. Da der Gebäudeversicherungswert von der Wertquote abhängig ist, würde eine Entschädigung, z.B. bei Zerstörung des Gebäudes, den subjektiven Mehrwert nicht entschädigen, obwohl der Eigentümer diesen im Erwerbspreis bezahlt hat. Kurzum, eine gerechte Berechnung besitzt höchste Priorität. Die Wertbemessung und Kostenverteilung müssen losgelöst voneinander mit eigenen Quoten respektive Verteilungsschlüsseln behandelt werden, da die Kosten nichts mit dem Wert des Eigentums gemeinsam haben.

#### KÄUFER VON STOCKWERKEIGENTUM

Die momentan tiefen Hypothekenzinse verleiten viele Personen dazu, sich den Traum vom Statussymbol Eigenheim zu verwirklichen. Doch Neubauten und Bauplatz sind teuer. Leider ist sich der Käufer meist nicht bewusst, dass er ausser dem Recht, seine Wohnung (Sonderrecht) baulich zu verändern, den gleichen Richtlinien wie in einer Mietwohnung unterliegt. Unkenntnis über die Regeln dieser Eigentumsform, schlechte Vorabklärungen über den bevorstehenden finanziellen Aufwand, über die Folgekosten im jährlichen Unterhalt, die Zahlungen in den Erneuerungsfonds und die solidarische Haftung gegenüber den anderen Eigentümern lassen das Eigenheim in vielen Fällen zur Belastungsprobe werden.

Eine maximale finanzielle Verschuldung wird durch das Optimieren der Steuern gefördert. Hypotheken werden nur gering amortisiert und trotzdem keine Rückstellungen gebildet. Die Verschuldung vieler Stockwerkeigentümer bleibt somit eher hoch. Doch was tun, wenn auf einmal in der älter gewordenen Liegenschaft die Liftanlage saniert werden muss? Wenn die Heizanlage ausfällt und sofort ein Ersatz ansteht? Ein unvorhergesehenes Ereignis wirft solche Eigentümer fi-

nanziell aus der Bahn und mit ihnen oft die gesamte Gemeinschaft. Nur durch die Amortisation der eigenen Hypothekenschuld und die Bildung von angemessenen Rückstellungen bleibt der Einzelne liquid und damit schneller handlungsfähig. Ein gegenteiliges Verhalten von kapitalschwachen Eigentümern verschärft die Lage bei Finanzbedarf in der Gemeinschaft enorm.

Zudem vernachlässigt ein Käufer den Gedanken an die zukünftige Wertsteigerung, denn die Wertsteigerung durch Teuerung vermag nur die Entwertung der Substanzalterung aufzufangen. Es bleibt den Stockwerkanteilen als Mehrwert einzig die zeitliche Preissteigerung des Baulandes. Die örtlich verschiedenen Landpreissteigerungen lassen sich erst bei Wiederverfügbarkeit des Landes markttechnisch messen.

#### ERSTELLER VON STOCKWERKEIGENTUM

Sämtliche Erstellungsteilnehmer sind nur kurz an einem Projekt beteiligt. Daher stellt kaum jemand Fragen, die den gesamten Lebenszyklus der Immobilie betreffen. Jeder beschränkt sich auf seinen eigenen Spezialbereich und der nachhaltige Gedanke einer guten Projektdefinition geht verloren. Oft werden unausgereifte Projektentwicklungen an die Ersteller im Total- und/oder Generalunternehmermandat vergeben. Der grosse Preisdruck überträgt sich auf alle nachfolgenden Beteiligten und wird meist durch qualitative Einbusen in Planung und Produktion kurzzeitig kompensiert. Die Projektentscheidungen entfalten häufig erst in späteren Lebensphasen des Gebäudes Probleme. Vielfach zeigen sich bereits zu Beginn unrealistische Annahmen und während der Ausführung eine ungenügende, rollende Planung sowie fehlendes «Know-how». Diese Verkettung von unkoordinierten Handlungen der einzelnen Beteiligten kann bereits in der Planungsphase zu grossen Wertvernichtungen führen. Die daraus entstehenden Projektänderungen bewirken wiederum Mehrkosten zulasten des Erstellers. Zudem sind oft nachträgliche bauliche Änderungen im Begründungsakt zu Stockwerkeigentum nicht berücksichtigt. Daten von Wertquotenaktualisierungen gehen meist verloren.

Die Realisation von ganzen Wohnüberbauungen und Gebäuden im Stockwerkeigentum steht immer unter dem Zeitdruck einer bereits im Voraus vertraglich zugesagten Übergabe der Werke. Deshalb sind Planer-, Unternehmer-, und Lieferantenverträge oft mit unverhältnismässigen Konventionalstrafen bei Leistungs- und Terminverzug ausgestattet. Um diese drohende Leistungsstrafe zu vermeiden, werden vielfach ungeahndet die «Regeln der Baukunde» missachtet. Da der

Stockwerkeigentümer selten der direkte Besteller der Baute ist, hat er keinen Einfluss auf die Projektqualität. Trotzdem trägt er das Risiko, für eventuelle Spät- oder Folgeschäden haften zu müssen.

## LIEGENSCHAFT / GEBÄUDE

Es ist bekannt, dass im Gebäudepark Schweiz ein enormer aufgestauter Unterhaltsbedarf besteht. Leider ist ein genauer Bestand von unrenovierten Gebäuden im Stockwerkeigentum nicht bekannt. Abgeleitet von den vorhandenen Parametern der Volkszählung 2000 errechnete sich ein Bestand von rund einem Drittel nicht renovierter Gebäude.<sup>2</sup> Viele dieser Bauten sind den gestellten Anforderungen der Zukunft nicht gewachsen oder substanziell konsumiert. Es können deshalb keine Auf- oder Nachrüstungen für ein weiteres Leben vorgenommen werden, ohne unverhältnismässige Investitionen zu tätigen. Qualitative Gebäudemerkmale sind markttechnischen Anforderungen und kurzfristigen Trends unterworfen.

Bei umgewandelten Gebäuden von Miete zu Stockwerkeigentum wird meist eine anstehende kostspielige Instandsetzung umgangen. Doch viele dieser umgewandelten Liegenschaften zwingen die Eigentümer später zu unverhältnismässigen Investitionen oder verursachen schleichend sehr hohe Betriebskosten.

Problematisch sind fast ausschliesslich die gemeinschaftlichen Teile einer Liegenschaft im Stockwerkeigentum. Hier sind sämtliche Bauteilgruppen zur Sicherstellung der Nutzungs-, Gebrauchs- und Betriebstauglichkeit sowie der Werterhaltung involviert. Individuelle Ausbauten des Sonderrechts sollten dringend unter Berücksichtigung aller Bauteilgruppen abgestimmt werden. Unkoordinierte Sonderrechtsausbauten der Eigentümer laufen sonst Gefahr, massive Wertverluste zu riskieren. Wer möchte schon seine zweijährige Küche für die Sanierung des Leitungsbaus wieder herausreissen?

## VERWALTER VON STOCKWERKEIGENTUM

Das Verwalten von Stockwerkeigentum wird verschiedentlich als «Königsdiziplin» der Immobilienbewirtschaftung bezeichnet. Warum dies zutrifft, wird aus dem Anforderungsprofil ersichtlich. So reichen rechtliche, finanztechnische sowie bauliche Kenntnisse kaum

zur umfassenden Betreuung einer Liegenschaft aus. Der Verwalter nimmt eine Funktion als Führungsperson, Mediator und nicht selten als Seelsorger ein. Der Stockwerkeigentumsverwalter muss ein Generalist sein. Dass es bei solch einem Anforderungsprofil zu einer Überforderung kommen kann, überrascht nicht. Denn ohne langjährige Erfahrung und ein vernetztes Denken über sämtliche Verwaltungsbereiche, ist ein strategisches Vorgehen nicht möglich.

Die Verwaltungsmandate sind nicht sehr lukrativ, weshalb nur wenige Ressourcen eingesetzt werden. Doch das qualitativ hochwertige Betreuen von Stockwerkeigentum ist komplex und aufwendig. Gibt der Verwalter sein Mandat ab, erfolgt immer ein grosser Wissensverlust und Kontinuität geht verloren. Auch bei einer umfassenden Liegenschaftsdokumentation erfordert der Aufbau von fundierten Kenntnissen erfahrungsgemäss rund drei Jahre.

Das Stockwerkeigentümerreglement als wichtiges Hilfsmittel zur Führung der Gemeinschaft wird leider oft nicht durch den Verwalter ausgearbeitet. Es ist daher nicht verwunderlich, dass häufig nur wenige Überlegungen zum zeitlichen Horizont von anfallenden Erneuerungen und deren Finanzierung, zu Verteilungsschlüsseln etc. berücksichtigt werden. Zudem wird während der Betriebsphase oft nur für das kommende Jahr geplant. Man saniert die Fenster und zwei Jahre später die komplette Fassade, was hohe Mehrkosten verursachen kann. Eine laufende Anpassung der Basisplanung durch den Verwalter während der Betriebsphase fehlt meistens. Hilfsmittel zur umfassenden Planung von Stockwerkeigentum sind kaum vorhanden. Die komplette Lebensplanung der Immobilie muss die Basis für den Begründungsakt sein. Dieser stellt die Grundsteinlegung des Stockwerkeigentums dar.

## FINANZIERUNG

Es kann davon ausgegangen werden, dass vor der Finanzmarktkrise im Jahre 2008 Finanzierungen vorgenommen wurden, die heute nicht mehr gewährt würden. Zudem nahm infolge tiefer Verzinsung die Tendenz zu, Wohneigentum aus Pensionskassengeldern zu finanzieren.<sup>3</sup> Nachdem Eigentümer mit einer solchen Finanzierung immer häufiger zu Sozialfällen wurden, musste auf gesetzlicher Ebene gehandelt werden.<sup>4</sup> Ist

<sup>2</sup> – Bundesamt für Statistik: «Strukturerhebung der Schweiz 2004 – Eidgenössische Volkszählung 2000». Bundesamt für Statistik, September 2004, S.26, S.32, S.42, S.43. / Bundesamt für Statistik: «Gebäude- und Wohnungsstatistik 2010». Bundesamt für Statistik, 2011, S.15.

<sup>3</sup> – Vgl. [http://www.schweizerbauwirtschaft.ch/uploads/media/cs\\_eigentum.pdf](http://www.schweizerbauwirtschaft.ch/uploads/media/cs_eigentum.pdf) (8. August 2012) <sup>4</sup> – Vgl. <http://www.vorsorgeforum.ch/wohneigentumsfrderung> (8. August 2012).



ein einzelner Stockwerkeigentümer nicht zahlungsfähig, so leidet die ganze Gemeinschaft darunter. Eine offene Kommunikation über finanzielle Probleme fehlt meistens.

Der Erneuerungsfonds ist gesetzlich nicht zwingend und doch hat er für die Liegenschaft eine zentrale Aufgabe. Er ist für die Finanzierung zukünftiger baulicher Massnahmen sowie für die Instandsetzung der gemeinschaftlichen Teile unumgänglich. Durch den nicht zwingenden Charakter wird die Durchsetzung einer Fondsbildung stark gehemmt. Erschwerend ist weiter, dass der Fonds häufig nicht über einen längeren Zeitraum fest angelegt werden kann, da eine strategische Planung fehlt. Zudem bieten Finanzinstitute kaum Angebote für eine geeignete Fondsplanung im Stockwerkeigentum an. Gerade bei bereits bestehenden Liegenschaften, die in Stockwerkeigentum umgewandelt wurden, ist der Fonds häufig zu tief geäufnet. Oft fehlt dieser sogar gänzlich.<sup>5</sup> Die Lebenszyklen der Gebäudeteile nehmen darauf jedoch keine Rücksicht. Steht plötzlich in einem Hochhaus der Lift still, wird sofort eine Ersatzbeschaffung notwendig. Reicht der bestehende Erneuerungsfonds nicht aus, muss mittels Vorschuss die restliche Finanzierung bestritten werden. Kann ein einziger Eigentümer die notwendigen finanziellen Mittel nicht bereitstellen, steht die Gemeinschaft vor einem Problem. Trotz guter Kreditfähigkeit durch die solidarische Haftung vieler einzelner Eigentümer tun sich die Finanzinstitute schwer, einen Kredit für die Gemeinschaft zu bewilligen. Ein Zeitplan der Instandsetzung und Erneuerung ist daher dringend notwendig. Um eine gerechte Kostenverteilung bei Sanierungen zu gewährleisten, sind Fonds mit unterschiedlichen Verwendungszwecken und Verteilschlüsseln einzurichten und von Beginn an in genügender Höhe zu äufnen. Die Abgrenzung, ob die Finanzierung über die laufenden Kosten oder den Fonds erfolgen soll, ist in der Praxis nicht immer einfach umsetzbar. Die Verwendung des Erneuerungsfonds ist im Reglement daher detailliert zu definieren.

## RECHTLICHE SITUATION

Die neuen Gesetzesänderungen per 1. Januar 2012 haben wenig Neuerungen gebracht. Ein brennendes Thema, wie zum Beispiel ein gesetzlich verankerter Er-

neuerungsfonds, wurde nicht behandelt. Wirklich lösungsorientierte Regelungen fanden keinen Eingang.

## SCHLUSSBETRACHTUNG / FAZIT

Obwohl Stockwerkeigentum aufgrund der begrenzten Baulandreserven als die Eigentumsform der Zukunft gilt, entwickelt es sich ohne ein rasches Handeln in entscheidenden Punkten oft zum Problemfall. Gerade hinsichtlich der politischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Entwicklungen, muss die Wichtigkeit der Probleme mit Stockwerkeigentum erkannt werden. Nur eine schonungslose Betrachtung ermöglicht die Kernprobleme herauszuschälen und Lösungswege anzudenken.

Zu viele verschiedene Parteien mit unterschiedlichen Interessen lassen Stockwerkeigentum oft zu einem wesentlichen Konfliktherd werden. Verschiedene Ideologien sind schwierig aufeinander abzustimmen. Oberflächlich sind den Interessengruppen die Fehlerquellen dieser Eigentumsform bewusst, doch fundierte Lösungen werden selten rechtzeitig erarbeitet. Zudem blockieren Eigeninteressen einzelner Beteiligter oft die weitere Entwicklung dieser Eigentumsform.

Mangelnde Kenntnisse über Rechte und Pflichten im Stockwerkeigentum führen zu vielen Streitigkeiten. Deshalb werden die zwischenmenschlichen Beziehungen in der Gemeinschaft oft auf eine Bewährungsprobe gestellt. Die persönliche Bereitschaft, sich in einer Gemeinschaft solidarisch zu integrieren, ist vor dem Kauf zu überlegen.

Besonders gravierend sind insolvente Stockwerkeigentümer, diese belasten die finanzielle Situation der ganzen Gemeinschaft. Eine kritische Überprüfung der eigenen finanziellen Möglichkeiten liegt in der Verantwortung jedes einzelnen. Eine konsequente Überprüfung hat regelmässig zu erfolgen. Ebenso wichtig sind die Bildung von angemessenen Rückstellungen und die Amortisation der eigenen Schuld.

Oft wird aus finanzieller Not und Uneinigkeit die Bausubstanz zu einem Flickwerk. Notdürftige Reparaturen vermögen langfristig Baumängel nicht zu kaschieren. Bereits vor dem Baustart sollte eine Unterhaltsplanung über den gesamten Lebenszyklus der Stockwerkimmobilie erstellt werden. Ein griffiges Normenwerk, zum Beispiel analog der SIA-Normen, ist für Stockwerkeigentum von einem interdisziplinären Team auszuarbeiten und einzuführen.

Ein Normenwerk hilft vor allem auch den Verwaltungen, ihre übergeordnete Funktion besser wahrzunehmen. Denn ein vernetztes Denken über sämtliche

<sup>5</sup> – Hochschule Luzern: «Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum – Eine Empirische Analyse über das Stockwerkeigentum in der Agglomeration Luzern». Institut für Betriebs- und Regionalökonomie, 2010, S. 12.

Immobilienbereiche muss wieder vermehrt geschult werden. Weiter ist die personelle Konstanz in der Verwaltung der Stockwerkeigentümerliegenschaften von grosser Bedeutung und ist deshalb zu fördern.

Nebst einem Hilfsmittel mit Normen sind auf gesetzlicher Ebene das Reglement, die Wertquotenberechnung sowie der Erneuerungsfonds eindeutig zu definieren.

Die zwingende Bildung sowie die Festlegung der Verwendung eines Erneuerungsfonds muss im Gesetz verankert werden. Ebenfalls ist festzuhalten, dass das Reglement und die Wertquotenberechnung zwingende Bestandteile des Begründungsaktes darstellen. Diese müssen im Grundbuch angemerkt werden. Der Erneuerungsfonds mit Äufnungshöhe sowie das Reglement und die Wertquotenberechnung sind als einheitliche Richtlinie im Normenwerk abzufassen. Gerade bei der Wertquotenberechnung sind Kosten und Werte konsequent abzugrenzen.

Auch ist die rechtliche Stellung der Stockwerkeigentümergeinschaft so zu formulieren, dass eine Fremdkapitalbeschaffung vereinfacht möglich wird.

All die variablen weichen Faktoren des Stockwerkeigentums führen dazu, dass kein noch so gut ausgearbeitetes Gesetz sämtliche Probleme verhindern kann. Unterschiedliche Lebenseinstellungen, ungleiche Finanzstärken und verschiedene Lebenssituationen der einzelnen Eigentümer schaffen immer wieder neue Herausforderungen für die Zufallsgemeinschaft im Stockwerkeigentum. Stockwerkeigentum wird unweigerlich «Verlierer» hervorbringen. Es stellt sich somit oft die Frage, ob diese Eigentumsform wirklich eine Alternative zur Miete bildet. Vielleicht hatte Eugen Huber, der Verfasser des schweizerischen Zivilgesetzbuches und radikaler Gegner des Stockwerkeigentums, bereits vor rund hundert Jahren die intuitive Vorahnung, dass diese Eigentumsform eine Menge wohl nur schwer lösbarer Probleme hervorbringen würde.



*Die Autoren*



**ELISABETH FONTANA** *(Bild o.l.)*

*Leitung Verwaltungsabteilung Stockwerkeigentum,  
zoller & partner Immobilien-Management AG, MAS  
in Real Estate Management FH.*

**SEVERIN KAISER** *(Bild o.r.)*

*Projektleiter Implenia Schweiz AG, Inhaber Immtree  
GmbH, MAS in Real Estate Management FH, Techniker  
HF, MAS in Real Estate Valuation FH.*

**REGULA SPÄTI** *(Bild u.)*

*Leiterin Immobilienabteilung Treviso Revisions AG,  
MAS in Real Estate Management FH, Immobilien-  
bewirtschafterin eidg. FA, Hochbauzeichnerin FH.*