Universität Zürich[UZH]

Abschlussarbeit

zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

Die Finanzierung von Erneuerungen gemeinschaftlicher Teile in Stockwerkeigentümergemeinschaften

Verfasser: Schefer
David
Rüteliweg 21, 9245 Oberbüren
dschefer@yahoo.com
+41 71 950 05 01

Eingereicht bei: Prof. Dr. Pascal Gantenbein

Abgabedatum: 25.08.2016

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis II
Abkürzungsverzeichnis V
Abbildungsverzeichnis VI
Tabellenverzeichnis VIII
Executive Summary IX
1 Einleitung 1
1.1 Problemstellung / Ausgangslage 1
1.2 Zielsetzung 2
1.3 Abgrenzung des Themas 2
1.4 Vorgehen 3
2 Grundlagen des Stockwerkeigentums 3
2.1 Historische Grundlagen 3
2.2 Rechtliche Grundlagen 4
2.2.1 Form und Definition 4
2.2.2 Abgrenzung zum Miteigentum 6
2.2.3 Organisation 6
2.2.4 Nutzungs- und Verwaltungsreglement 7
2.2.5 Stockwerkeigentümergemeinschaft 7
2.3 Bestand und Entwicklung 9
2.3.1 Aktueller Bestand 9
2.3.2 Altersstruktur und Zustand 10
2.3.3 Erwartete Entwicklung 11
2.3.3.1 Entwicklung beim selbstbewohntes Wohneigentum 11
2.3.3.2 Entwicklung beim Stockwerkeigentum 12
3 Gesetzgebung und bisherige Erkenntnisse zu gemeinschaftlichen Teilen und zur Finanzierung von Stockwerkeigentum 14
3.1 Verwaltungshandlungen 14
3.2 Bauliche Massnahmen als besondere Verwaltungshandlungen 15
3.2.1 Notwendige bauliche Massnahmen 16
3.2.2 Nützliche bauliche Massnahmen 17
3.2.3 Luxuriöse bauliche Massnahmen 17

3.2.4 Abgrenzungsprobleme bei baulichen Massnahmen ... 18
3.3 Gemeinschaftliches Eigentum ... 18
3.4 Haftung in der Stockwerkeigentümergemeinschaft ... 19
3.4.1 Innenhaftung der Stockwerkeigentümer ... 19
3.4.2 Aussenhaftung der Gemeinschaft ... 21
3.5 Retentionsrecht und gesetzliches Pfandrecht ... 21
3.5.1 Retentionsrecht ... 21
3.5.2 Gesetzliches Pfandrecht ... 22
3.6 Erneuerungsfonds ... 22
3.7 Bewirtschaftungsstrategie ... 24
3.8 Entscheidungsfindungsprozess ... 24
3.9 Rolle des Verwalters ... 25
3.10 Finanzierung von Erneuerungen ... 26
3.10.1 Einmalzahlung ... 27
3.10.2 Einmalzahlung durch teilweise oder vollständige Kreditaufnahme ... 27
3.10.3 Zeitlich befristete ausserordentliche Beiträge ... 28
3.10.4 Permanente Beitragserhöhung ... 28
3.10.5 Kreditaufnahme durch Stockwerkeigentümergemeinschaft ... 28
3.11 Kreditprüfung ... 29
3.11.1 Kreditwürdigkeit und Kreditfähigkeit im Allgemeinen ... 29
3.11.2 Kreditprüfung bei einer der Stockwerkeigentümergemeinschaft ... 30
4 Empirische Untersuchung ... 31
4.1 Zielsetzung der Umfrage ... 31
4.1.1 Erarbeitung und Gliederung des Fragekatalogs ... 31
4.1.2 Adressselektion nach Zielgruppen ... 32
4.1.3 Durchführung der Umfrage ... 32
4.1.4 Auswertung der Umfrage ... 32
4.2 Angebots- und Nachfragesicht im Vergleich ... 36
4.2.1 Manko im Erneuerungsfonds ... 36
4.3 Spezifische Fragen des Immobilienwesens ... 43
4.4 Spezifische Fragen der Finanzbranche ... 48
4.5 Synthese ... 52
5 Schlussbetrachtung ... 55

5.1 Fazit 55
5.2 Diskussion 55
5.3 Ausblick 56
Literaturverzeichnis 58
Anhang 1: Online-Fragenbogen 60

Abkürzungsverzeichnis

CUREM	Center for Urban Real Estate Management
RPG	Raumplanungsgesetz
STWE	Stockwerkeigentum
STWEG	Stockwerkeigentümergemeinschaft
SVIT	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft
ZGB	Zivilgesetzbuch

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Schematische Übersicht der Eigentumsformen 5
Abbildung 2: Bestandesentwicklung von selbstbewohntem Stockwerkeigentum..... 9
Abbildung 3: Baujahr der Gebäude im STWE in der Agglomeration Luzern 10
Abbildung 4: Reinzugang in Wohneinheiten 2014 - 2016, Prognose 12
Abbildung 5: Neu erstellte Wohnungen im Kanton Zürich 1980-2014 13
Abbildung 6: Übersicht über die baulichen Massnahmen 16
Abbildung 7: Aufteilung einer Liegenschaft in Stockwerkeigentum 19
Abbildung 8: Dotierung des Erneuerungsfonds im Vergleich zum Referenzwert 23
Abbildung 9: Qualifikation der Umfrageteilnehmer aufgrund beruflicher Tätigkeit 33
Abbildung 10: Anzahl Beantwortungen der Umfrage nach Branche 33
Abbildung 11: Altersstruktur der Umfrageteilnehmer..... 34
Abbildung 12: Grund- und Stockwerkeigentumsquoten der Umfrageteilnehmer..... 35
Abbildung 13: Allgemeine Einschätzung zur Sanierung gemeinschaftlicher Teile 37
Abbildung 14: Sanierungen mit nicht ausreichendem Erneuerungsfonds..... 38
Abbildung 15: Gesetzliche Vorschriften zum Erneuerungsfonds in Zukunft 39
Abbildung 16: Finanzierungsquellen zur Deckung des Mankos im Erneuerungsfonds. 40
Abbildung 17: Finanzierungsarten zur Deckung des Mankos im Erneuerungsfonds..... 41
Abbildung 18: Auswirkungen der Tragbarkeitsregeln auf die Beitragsfinanzierung..... 42
Abbildung 19: STWEG ohne Erneuerungsfonds..... 43
Abbildung 20: STWEG mit verbindlichem Sanierungsplan 43
Abbildung 21: Dauer von Sanierungsentscheiden..... 44
Abbildung 22: Betragsschwellen bei der Mehrheitsfindung 45
Abbildung 23: Hauptgründe des Scheiterns von Sanierungsbeschlüssen..... 46
Abbildung 24: Positiver Einfluss einer Finanzierungsofferte..... 46
Abbildung 25: Finanzierung als Treiber des Entscheidungsprozesses 47
Abbildung 26: Notwendigkeit neuer Finanzierungsmöglichkeiten für STWEG..... 47
Abbildung 27: Abklärung Erneuerungsfonds im Beratungsprozess..... 48
Abbildung 28: Einfluss des Erneuerungsfonds auf die Belehnungsbasis..... 48
Abbildung 29: Praxiserfahrungen mit Deckungslücken im Erneuerungsfonds..... 49
Abbildung 30: Bekanntheitsgrad gesetzlicher Sicherungsmittel 49
Abbildung 31: Neubeurteilung der Finanzierung gemeinschaftlicher Teile..... 50
Abbildung 32: Entscheidfindung bei direkter Finanzierung an STWEG 50
Abbildung 33: Möglichkeit einer direkten Finanzierung von STWEG..... 51

Abbildung 34: Grösste Chancen einer Direktfinanzierung an STWEG 51
Abbildung 35: Grösste Risiken einer Direktfinanzierung an STWEG 52

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zahlenbeispiel zur anteilsmässigen Nachschusspflicht 20
Tabelle 2: Varianten zur Finanzierung von Deckungslücken 26
Tabelle 3: Beantwortungen der verschiedenen Umfrageteile 36
Tabelle 4: Checkliste Bedingungen zur Beschlussfassung 53
Tabelle 5: Checkliste Auswahl möglicher Vertragsklauseln 54

Executive Summary

Diese Arbeit beschäftigt sich mit der Frage, wie die Erneuerung gemeinschaftlicher Teile von Stockwerkeigentum finanziert werden kann. Zunächst wird eine Bestandesaufnahme der rechtlichen und ökonomischen Entwicklung dieser Eigentumsform in der Schweiz seit der Einführung im ZGB im Jahr 1965 vorgenommen. Ohne Zweifel hat die Bedeutung stark zugenommen. Mittlerweile wurden über eine Million Stockwerkeinheiten erstellt. Das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verfolgt das Ziel der nach innen gerichteten Verdichtung, was die zunehmende Bedeutung von Stockwerkeigentum noch unterstützen dürfte. Somit ist damit zu rechnen, dass mit jedem Jahr mehr in Stockwerkeigentum ausgestaltete Liegenschaften ein Alter erreichen, in dem die Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile angegangen werden muss. In einer Umfrage bei Fachpersonen des Immobilienwesens und der Finanzbranche wurde erhoben, welches dabei die drängendsten Herausforderungen sind. Eine vorausschauende und langfristige Planung und Vorfinanzierung wäre zentral, wird aber in vielen Fällen vernachlässigt. Nimmt die Verwaltung der Stockwerkeigentümergemeinschaft ihre Führungsrolle wahr und achtet auf eine gute und sachliche Kommunikation, steigen die Erfolgschancen in der Entscheidungsfindung. Diese gestaltet sich aufgrund unterschiedlicher Interessenlagen der Stockwerkeigentümer oft schwierig. Für eine Finanzierung ist ein Entscheid aber unabdingbar. Die letzte Hürde ist dann mit der Finanzierung zu überwinden. Idealerweise wurden die erforderlichen Mittel im Erneuerungsfonds bereits angespart. Ist dies nicht der Fall, muss das Vorhaben aufgeschoben, etappiert oder fremdfinanziert werden. Die direkte Finanzierung von Stockwerkeigentümergemeinschaften durch Finanzinstitute oder private Investoren ist theoretisch möglich und in der Praxis bereits vereinzelt erfolgt. Der Verfasser gelangt zum Schluss, dass die Komplexität und Risiken solcher Finanzierungen beträchtlich sind, was eine aufwändige Einzelfallprüfung bedingt und die Schaffung eines einfachen Standardprodukts als nicht realistisch erscheinen lässt. Die direkte Finanzierung von Stockwerkeigentümergemeinschaften dürfte sich unter den heutigen Rahmenbedingungen nicht in grösserem Stil durchsetzen, jedoch subsidiär durchaus im einen oder anderen Spezialfall in der Praxis zum Einsatz gelangen. Auf längere Sicht wäre zudem wünschbar, dass der Status der Stockwerkeigentümergemeinschaft als juristische Person gesetzlich einwandfrei verankert wird.

1 Einleitung

1.1 Problemstellung / Ausgangslage

Das Stockwerkeigentum hat seit seiner gesetzlichen Einführung in der Schweiz im Jahr 1965 stark an Bedeutung zugenommen, ein Ende dieser Entwicklung ist nicht absehbar. Das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) dürfte mit seinem Ziel der nach innen gerichteten Verdichtung den Trend fortsetzen, wenn nicht sogar verstärken. Die Alterung des in den letzten fünfzig Jahren entstandenen Immobilienbestands führt zu einem steigenden Sanierungsbedarf, einzelne Autoren[1] sprechen gar von einem Sanierungsstau. Verschiedene Forschungsarbeiten haben in den letzten Jahren einen Beitrag dazu geleistet, wie diesem zu begegnen wäre. Auf politischer Ebene wurden mehrere Vorstösse für einen Lösungsbeitrag aus gesetzgeberischer Sicht lanciert. Rasche Lösungen auf dieser Ebene sind jedoch nicht in Sicht.[2]

Unabhängig davon müssen jährlich zahlreiche Stockwerkeigentümergemeinschaften bzw. deren Verwaltungen konkrete Sanierungsvorhaben von gemeinschaftlichen Teilen unter geltender Regulierung in Angriff nehmen. Sie begegnen dabei Herausforderungen vielfältiger Art wie Planung, Kommunikation, Entscheidungsfindung und Finanzierung.

Ohne erfolgreiche Finanzierung werden Sanierungsvorhaben verzögert oder scheitern gänzlich. Der Fokus dieser Arbeit richtet sich deshalb auf den bisher nach Meinung des Verfassers und gestützt auf Literaturrecherchen und einem persönlichen Interview mit Professor Amédéo Wermelinger wenig beleuchteten Aspekt der Finanzierung der Erneuerung gemeinschaftlicher Teile von Stockwerkeigentum. Die mit dieser Arbeit untersuchten **Hypothesen** lauten:

- Mit der zunehmenden Bedeutung von Stockwerkeigentum nehmen aufgrund der hohen Komplexität die Herausforderungen im Immobilienwesen und in der Finanzbranche zu.

---

[1] Der Verfasser verwendet in dieser Arbeit aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit an einigen Stellen die männliche Form, wobei damit selbstverständlich Personen jeden Geschlechts umfasst werden.

[2] Vgl. Caroni 2014, S. 7

- Finanzintermediäre können unter den aktuellen gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen dazu beitragen, dass die Erneuerung gemeinschaftlicher Teile von Stockwerkeigentum in der Schweiz finanziert werden kann.

1.2 Zielsetzung

Der Bestand an Stockwerkeinheiten in der Schweiz beträgt mittlerweile rund eine Million Einheiten.[3] Deren Eigentümer werden im Lebenszyklus der Immobilie alle früher oder später mit der Frage der Sanierung konfrontiert sein. Viele werden spätestens dann feststellen, dass Mittel im Erneuerungsfonds fehlen.

Zielsetzung dieser Arbeit ist es zu erfahren, wie Fachpersonen angebots- und nachfrageseitig diesen Mangel einschätzen und ob bzw. mit welchen bestehenden und allenfalls neuen Instrumenten die Finanzierung der Erneuerung gemeinschaftlicher Teile gesichert werden kann. Dazu erfolgt eine Befragung einer repräsentativen Auswahl von Anbietern (Finanzbranche) und Nachfragern (Immobilienwesen). Basierend darauf werden Problemfelder, Erkenntnisse und Lösungsansätze für eine Umsetzung in der Praxis erarbeitet.

1.3 Abgrenzung des Themas

Zu den vielfältigen Aspekten von Stockwerkeigentum wurden in den letzten fünf Jahren mehrere Arbeiten am CUREM publiziert. Der Fokus dieser Arbeit richtet sich auf den bisher wenig beachteten Aspekt der Finanzierung der Erneuerung gemeinschaftlicher Teile von Stockwerkeigentum. Dabei werden insbesondere die gesetzlichen Bestimmungen betreffend Stockwerkwerkeigentum und Finanzierung konsultiert. Da es sich um keine juristische Arbeit handelt, besteht kein Anspruch auf eine vollständige Abdeckung der gesetzlichen Bestimmungen. Nicht vertieft behandelt werden folgende Aspekte:

- Stockwerkeigentum in Verbindung mit einem Baurecht[4]
- Abbruch und Ersatzneubau von Stockwerkeigentum[5]

---

[3] Vgl. Tagesanzeiger, o.S., http://www.tagesanzeiger.ch/wirtschaft/mehr-besitzer-mehr-streit/story/25457211
[4] Vgl. Gianora 2010, S. 58
[5] Vgl. Meier 2015, S. 59-60

- Bewertung von Stockwerkeigentum
- Asset und Liability Management beim Erneuerungsfonds[6]
- Stockwerkeigentum in Rechtssystemen ausserhalb der Schweiz
- Kleines Stockwerkeigentum[7]

1.4 Vorgehen

Im ersten Teil werden Ausgangslage, Zielsetzung, Vorgehensweise und Struktur der Arbeit beschrieben sowie die erforderlichen Ein- und Abgrenzungen vorgenommen.

Der zweite Teil vermittelt aktuelle Grundlagen zum allgemeinen Verständnis des untersuchten Themas im Gesamtkontext des Stockwerkeigentums.

Im dritten Teil werden die theoretischen Grundlagen betreffend Sanierung gemeinschaftlicher Teile von Stockwerkeigentum und deren Finanzierung aufgezeigt. Anhand von Literatur und gesetzlichen Bestimmungen sollen die Problemfelder erläutert werden.

Kernstück der Arbeit bildet der vierte Teil. Der Verfasser stellt darin die Konzeption, Durchführung, Analyse und Auswertung seiner Umfrage bei Fachpersonen des Immobilienwesens und der Finanzbranche vor. Er nimmt eine Bewertung vor, erläutert Zusammenanhänge und stellt einen möglichen Lösungsansatz vor.

Im fünften und letzten Teil wird ein Fazit gezogen, die Ergebnisse diskutiert sowie ein Ausblick auf mögliche weiterführende Untersuchungen zum Thema gegeben.

2 Grundlagen des Stockwerkeigentums

2.1 Historische Grundlagen

„Formen von Stockwerkeigentum gibt es schon seit über 4'000 Jahren. Im klassischen römischen Recht wurde das Stockwerkeigentum durch das Akzessionsprinzip[8] verboten,

---

6 Vgl. Läderach 2007, S. 47
7 Vgl. Dürr, o.S., http://www.propertylight.ch/das-modell.html
8 Vgl. Sommer 2012, S. 19; Art. 642 ZGB, aus dem römischen Recht stammendes Prinzip, welches besagt, dass Bestandteile einer Hauptsache dem eigentumsrechtlichen Schicksal der Hauptsache folgen. Einzelne Räume und Stockwerke bilden zusammen mit dem Gesamtgebäude sowie dem Boden eine eigentumsrechtliche Einheit.

wobei dies bei weitem nicht flächendeckend durchgesetzt wurde. Eine grössere Verbreitung fand dann das Stockwerkeigentum durch Art. 664 des Codes Napoleon. Auch in der Schweiz erlaubten die Kantone, welche sich in ihrem Privatrecht an dieses Gesetz anlehnten, die Einführung von Stockwerkeigentum (Freiburg, Genf, Neuenburg, Tessin, Waadt, Wallis). Wobei man im Kanton Wallis erste Spuren des Stockwerkeigentums bereits im 12. Jahrhundert ortet. Anders das Zivilgesetzbuch des Kantons Zürich und jene, die sich daran anlehnten (Glarus, Schaffhausen, Thurgau und Zug). Nur in Ausnahmefällen war dort das Stockwerkeigentum erlaubt. Eugen Huber erhielt Ende des 19. Jahrhunderts den Auftrag einen Entwurf des ZGB auf Bundesebene zu verfassen.“[9] Huber war ein dezidierter Gegner des Stockwerkeigentums und er wollte es nicht in das ZGB aufnehmen. „Condomino mater rixarum!“ – Miteigentum ist die Mutter aller Streitereien – hiess es damals[10]. So trat das ZGB im Jahr 1912 ohne Stockwerkeigentum in Kraft. Damit war die bisher mögliche Begründung von Stockwerkeigentum nach kantonalem Recht nicht mehr zulässig, weshalb man sich in der Praxis mit Ersatzformen behalf. Die gebräuchlichste Form war die Aufteilung eines Grundstücks in Mitteigentum bei gleichzeitigem Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrags. Dieser legte die ausschliessliche Nutzung und Verwaltung einer bestimmten Wohneinheit fest und verband dies mit einer Unterhaltspflicht. Die Ausgestaltung war aber kompliziert und hatte überdies den gewichtigen Nachteil eines gesetzlichen Vorkaufsrechts der Miteigentümer. Erst gut fünfzig Jahre später, am 1. Januar 1965, traten dann aufgrund des wachsenden Bedürfnisses im ZGB Regeln zum Stockwerkeigentum in Kraft. Damit wird das Akzessionsprinzip zugunsten des Stockwerkeigentums durchbrochen.[11] Seither hat sich diese Eigentumsform nach und nach etabliert und wäre heute nicht mehr wegzudenken.

2.2 Rechtliche Grundlagen

2.2.1 Form und Definition

„Das Stockwerkeigentum stellt eine besondere Form des Miteigentums dar. Nach der gesetzlichen Definition umfasst Stockwerkeigentum den Miteigentumsanteil an einem Gesamtgrundstück, einschliesslich aller darauf erstellter Gebäude, untrennbar verbunden mit

---

9 Wermelinger, o.S., http://www.kanzleiambahnhof.ch/ueber-das-stockwerkeigentum/
10 Vgl. Caroni 2014, S. 3-4
11 Vgl. Sommer 2012, S. 20

dem Sonderrecht, bestimmte Gebäudeteile ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen. Diese Räume im Sonderrecht bilden die sogenannte Stockwerkeigentumseinheit."[12]

Die gesetzlichen Bestimmungen dazu befinden sich in Art. 712a bis 712t ZGB bzw. Art. 646 bis 651 ZGB das Miteigentum betreffend. Überdies verweist Art. 712m Abs. 2 ZGB bezüglich Versammlung der Stockwerkeigentümer und auf den Ausschuss auf die Vorschriften über die Organe des Vereins und über die Anfechtung von Vereinsbeschlüssen. Diese sind in Art. 64 bis 68 bzw. Art. 75 ZGB geregelt.

Abbildung 1 illustriert die rechtliche Einordnung von Stockwerkeigentum:

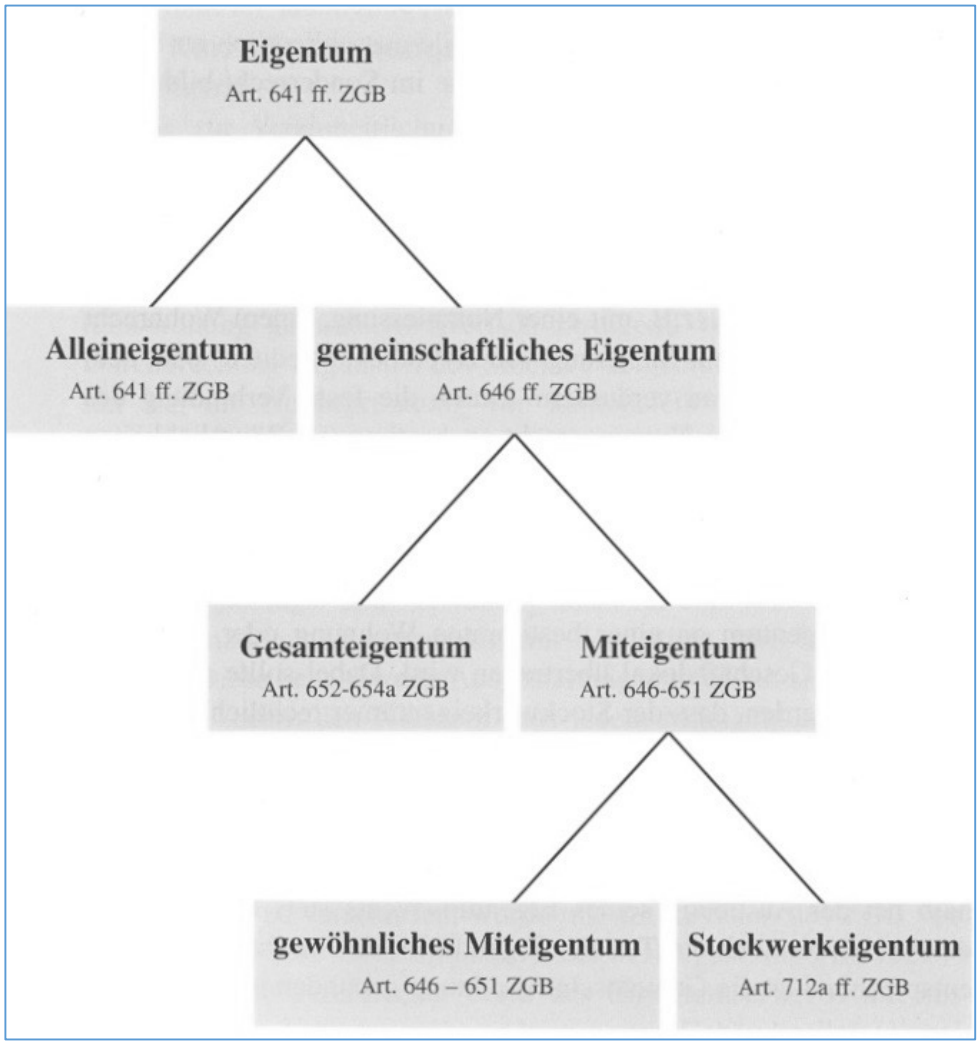


Abbildung 1: Schematische Übersicht der Eigentumsformen[13]

---

[12] Sommer 2012, S. 21
[13] Sommer 2012, S. 22

Stockwerkeigentum kommt in der Praxis in horizontaler und vertikaler Form vor. Bei der häufigeren horizontalen Form wird ein Mehrfamilienhaus waagrecht aufgeteilt, so dass jede Einheit ein ganzes Stockwerk oder Teile davon (z.B. einen Bastelraum, eine Wohnung oder ein Geschäftslokal) umfasst. Die vertikale Form kommt bei Überbauungen mit mehreren Einfamilienhäusern zur Anwendung, bei der die Gebäudeteile (Reihenhäuser) vertikal abgegrenzt werden. Schliesslich finden sich Kombinationen der beiden Formen, wenn die gemeinschaftliche Parzelle mehrere Mehrfamilienhäuser umfasst, die ihrerseits horizontal unterteilt sind, oder bei Überbauungen mit Terrassenhäusern.[14]

2.2.2 Abgrenzung zum Miteigentum

Obwohl Stockwerkeigentum eine besondere Form des Miteigentums darstellt,[15] gilt es dennoch gewichtige Unterschiede zu beachten:[16]

- Im Gegensatz zum gewöhnlichen Miteigentum ist das Stockwerkeigentum auf Dauer ausgerichtet und das Recht auf Aufhebung deshalb an hohe Hürden gebunden.[17]
- Für jede Stockwerkeigentumseinheit muss zwingend ein Grundbuchblatt eröffnet werden,[18] was beim gewöhnlichen Miteigentum nicht vorgeschrieben ist.
- Die Organisation des Stockwerkeigentums ist detailliert geregelt,[19] beim gewöhnlichen Miteigentum hingegen nicht.
- Beim Stockwerkeigentum besteht im Unterschied zum gewöhnlichen Miteigentum kein gesetzliches Vorkaufsrecht.[20]

2.2.3 Organisation

Die Stockwerkeigentümergemeinschaft verantwortet die Verwaltung der gemeinschaftlichen Teile[21] und organsiert sich über die Versammlung der Stockwerkeigentümer, bei

---

[14] Vgl. Sommer 2012, S. 23
[15] Vgl. Kapitel 2.2.1
[16] Vgl. Meier 2015, S. 6-7
[17] Vgl. Art. 712f ZGB Abs. 2 und 3
[18] Vgl. Art. 712d ZGB
[19] Vgl. Art. 712m bis 712t
[20] Vgl. Art. 712c ZGB
[21] Vgl. 3.3

Bedarf zusätzlich über deren Ausschuss und die Verwaltung. Als einziges Organ zwingend vorgeschrieben ist die Versammlung der Stockwerkeigentümer.[22] Die Verwaltung erfolgt auf der Grundlage des Gesetzes und gestützt auf das unter 2.2.4 beschriebene Nutzungs- und Verwaltungsreglement. Die gesetzlichen Bestimmungen zur Versammlung der Stockwerkeigentümer finden aufgrund des Verweises in Art. 712m Abs. 2 ZGB im Vereinsrecht in Art. 64 bis 68 bzw. Art. 75 ZGB.

2.2.4 Nutzungs- und Verwaltungsreglement

Das Gesetz verlangt im Minimum einen Begründungsakt. Darin sind die räumliche Ausscheidung und der Anteil jedes Stockwerks am Wert der Liegenschaft oder des Baurechts in Bruchteilen mit einem gemeinsamen Nenner anzugeben.[23] Für die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und baulichen Massnahmen gelten, sofern nicht anders vereinbart, die Bestimmungen über das Miteigentum.[24] Jeder Stockwerkeigentümer kann verlangen, dass ein Reglement über die Verwaltung und Benutzung aufgestellt und im Grundbuch angemerkt wird, wobei die Anmerkung freiwillig ist.[25] Dieses Nutzungs- und Verwaltungsreglement besteht bei den allermeisten Stockwerkeigentümergemeinschaften und ist die wichtigste Grundlage für deren Beschlüsse. Oftmals wird als integrierender Bestandteil zusätzlich eine Hausordnung erlassen. Das Nutzungs- und Verwaltungsreglement ist für jeden Stockwerkeigentümer und deren Rechtsnachfolger verbindlich.[26]

2.2.5 Stockwerkeigentümergemeinschaft

Jeder Stockwerkeigentümer verwaltet seine Stockwerkeinheit selbständig. Darüber hinaus ist er als Teil der Gemeinschaft stets an der Verwaltung gemeinschaftlicher Belange beteiligt.[27] Der Stockwerkeigentümergemeinschaft kommt nach herrschender Lehre keine eigene Rechtspersönlichkeit zu.[28] Vereinzelte Lehrmeinungen gelangen jedoch ge-

---

[22] Vgl. Birrer 2016, S. 134
[23] Vgl. Art. 712e Abs. 1 ZGB
[24] Vgl. Art. 712g Abs. 1 und 2 ZGB
[25] Vgl. Art. 712g Abs. 3 ZGB
[26] Vgl. BGE 5A_690/2011 vom 10.01.2012, zit. in Birrer 2016, S. 105
[27] Sommer 2012, S. 113
[28] Nach Meinung des Bundesgerichts sind Stockwerkeigentümergemeinschaften (steuerrechtlich) wie nicht-kaufmännisch geführte Personengesellschaften zu behandeln (BGE 2P.126/1998 v. 22.02.2000).

nau zum gegenteiligen Schluss: „Die Ansicht der herrschenden Lehre und Rechtsprechung, die Stockwerkeigentümergemeinschaft nicht als juristische Person zu qualifizieren, trotz Vorliegen aller Elemente die «das Wesen einer juristischen Person ausmachen», wurde daher von einigen wenigen Autoren zu Recht in Frage gestellt, wie sich anhand von Einzelfallbetrachtungen der eine juristische Person qualifizierenden Elemente soeben gezeigt hat. Demzufolge handelt es sich bei der Stockwerkeigentümergemeinschaft richtigerweise um eine juristische Person.“[29]

Da zur Wahrung der Gemeinschaftsinteressen ein einheitliches Vorgehen erforderlich ist, hat der Gesetzgeber der Stockwerkeigentümergemeinschaft eine beschränkte Handlungsfähigkeit zuerkannt. So kann die Gemeinschaft aus ihrer Verwaltungstätigkeit in eigenem Namen Verbindlichkeiten eingehen und eigenes Vermögen und Forderungsrechte erwerben. Sie ist prozess- und betreibungsfähig, kann also für ihre Verbindlichkeiten eingeklagt und betrieben werden wie auch in eigenem Namen Forderungen einklagen und betreiben. [30]

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer als oberstes Organ der Stockwerkeigentümergemeinschaft findet in der Regel einmal jährlich statt. Sie ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich die Hälfte der Wertquoten vertritt, mindestens aber zwei Stockwerkeigentümer, anwesend oder vertreten sind.[31] Davon ausgenommen sind Entscheide, welche von Gesetzes wegen anderer Quoren oder gar der Einstimmigkeit bedürfen.

Dies, weil die Verwaltung eines gemeinsamen Vermögens selbst dann nicht als kaufmännisches Gewerbe gilt, wenn das Vermögen beträchtlich ist und Vermögensverwaltung den Rahmen des Üblichen sprengt (BGE 98 Ia 212 E.2).

[29] Handschin / Wyttenbach 2011, S. 56

[30] Vgl. Art. 712l ZGB

[31] Vgl. Art. 712p ZGB

2.3 Bestand und Entwicklung

2.3.1 Aktueller Bestand

Zum Stockwerkeigentum besteht keine aktuelle öffentliche Statistik, welche den Bestand vollumfänglich erfasst. Das BFS interessiert sich in der Volkszählung vor allem für die selbstgenutzten Wohnungen im Stockwerkeigentum. Vermietete Erstwohnungen, Zweitwohnungen und gewerbliche Objekte werden nicht nach diesem Kriterium erfasst.[32] Vom Jahr 2000 bis zum Jahr 2010 erhöhte sich die Zahl selbstbewohnter Wohnungen im Stockwerkeigentum von 237'700 auf 373'500 Einheiten. Dies bedeutet eine Steigerung von 57%.[33] Gemäss den neusten Erhebungen ist die Anzahl bis 2014 auf 409'000 Einheiten angestiegen. Die nachstehende Grafik zeigt die Entwicklung vom Jahr 1990 bis zum Jahr 2014:

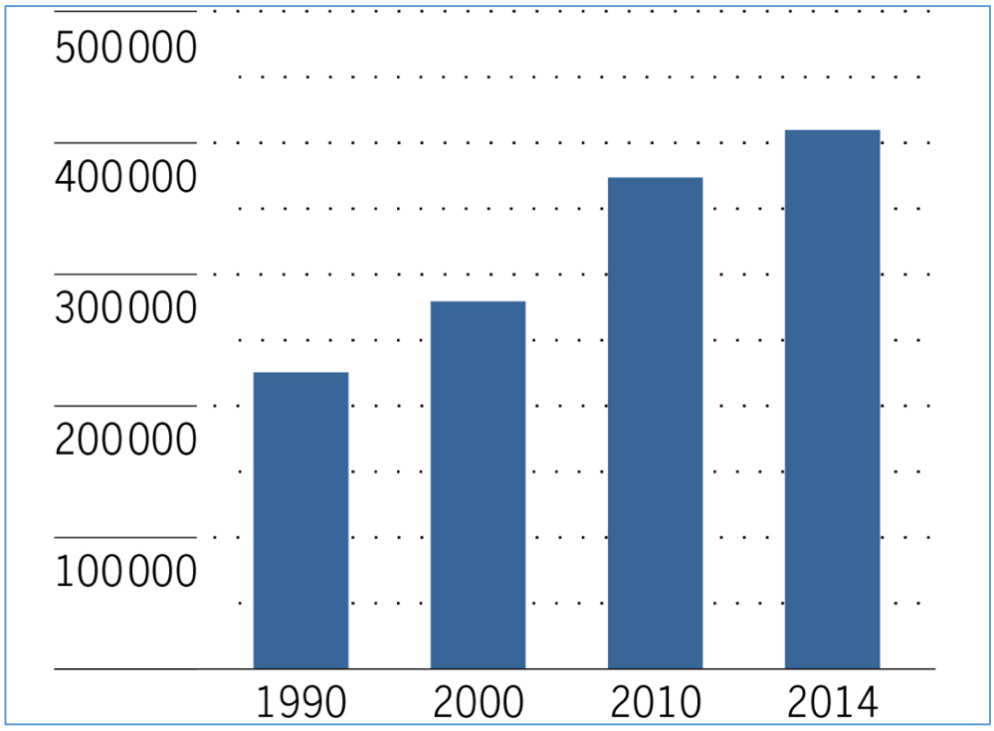


Abbildung 2: Bestandesentwicklung von selbstbewohntem Stockwerkeigentum[34]

---

[32] Caroni 2014, S. 2
[33] BFS 2013, S. 1
[34] Tagesanzeiger, o.S., http://www.tagesanzeiger.ch/wirtschaft/mehr-besitzer-mehr-streit/story/25457211 basierend auf Daten von BFS sowie Wüest & Partner

Addiert man die vermieteten Erstwohnungen, Zweitwohnungen und gewerblichen Objekte hinzu, liegt der Bestand bei rund einer Million Einheiten.[35]

2.3.2 Altersstruktur und Zustand

Die ältesten Stockwerkeigentümergemeinschaften bestehen – abgesehen von wenigen Ausnahmen – seit rund 50 Jahren. Der Grossteil der Bauten ist jedoch wesentlich jünger, da die Bauten in Stockwerkeigentum erst allmählich entstanden. Damit stellt sich erst bei einem kleinen Teil des Bestandes die Frage nach umfassenden Renovationen von Gebäudehülle und Haustechnik. Allerdings ist absehbar, dass immer mehr Bauten ein Alter erreichen, in dem sich die Frage nach einer Gesamtrenovation und evtl. einer Modernisierung stellt.[36]

Für die Schweiz fehlen genaue Zahlen zur Altersstruktur. Eine Erhebung im Jahr 2010 in der Agglomeration Luzern lässt aber gewisse Rückschlüsse zu. Demnach ist die Mehrheit der Gebäude weniger als 35 Jahre alt, wie nachfolgende Abbildung zeigt.

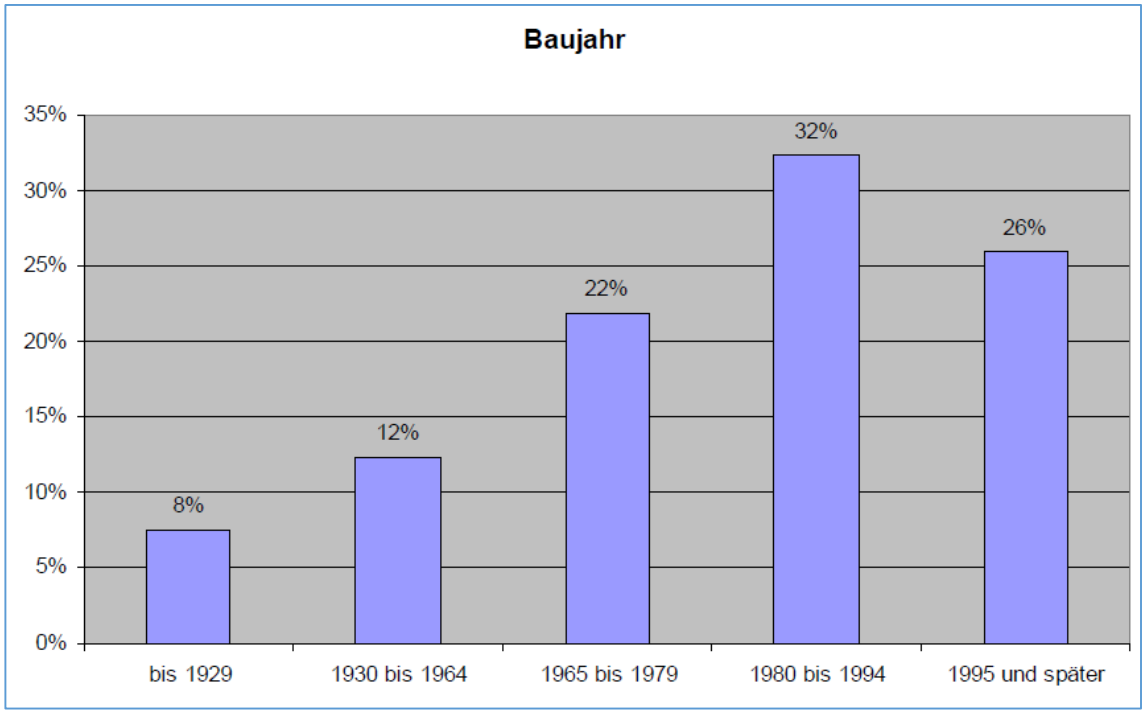


Abbildung 3: Baujahr der Gebäude im STWE in der Agglomeration Luzern[37]

---

35 Caroni 2014, S. 3
36 Vgl. Bruni / Inderbitzin / Hanisch 2010, S. 1
37 Bruni / Inderbitzin / Hanisch 2010, S. 9

Stockwerkeigentümergemeinschaften können nicht nur in neuen, sondern in bestehenden älteren Gebäuden begründet werden, was in der Agglomeration Luzern bei 20% der Gebäude der Fall ist. Erste grössere Renovationen fallen circa nach 25 Jahren an und so kommen in den nächsten Jahren auf eine erhebliche Anzahl älterer unrenovierter Gebäude grössere Renovationen zu.[38]

Gemäss einer Erhebung des BWO wurden bei fast drei Viertel aller bestehenden Stockwerkeinheiten in der Schweiz seit 1971 keine wertvermehrenden Erneuerungsarbeiten durchgeführt. Ein ähnliches Bild zeigt sich am gesamten Gebäudebestand der Stadt Zürich, wo bei 80% der Gebäude lediglich der ordentliche Unterhalt durchgeführt wurde.[39]

2.3.3 Erwartete Entwicklung

2.3.3.1 Entwicklung beim selbstbewohntes Wohneigentum

Die voraussichtliche Bautätigkeit im Jahr 2016 im Markt selbstbewohnter Objekte liegt mit rund 22'500 Einheiten so tief wie seit dem Jahr 2001 nicht mehr. Hier haben die Auswirkungen der verschärften Selbstregulierung der Banken deutliche Spuren hinterlassen, anderseits aber auch zur Entschärfung der Marktsituation beigetragen. Der Anteil der Einfamilienhäuser reduzierte sich von rund 45% im Jahr 2001 deutlich auf noch 33% im Jahr 2016. Der Trend zu mehr Eigentumswohnungen dürfte sich einerseits aufgrund der demografischen Entwicklung, anderseits aufgrund des neuen Raumplanungsgesetzes (RPG) fortsetzen, welches seit 2014 in Kraft ist und eine Verdichtung nach innen anstrebt. Bemerkungswert ist auch der kontinuierliche Rückgang der Eigentumsquote von fast 80% im Jahr 2001 auf unter 50% im Jahr 2016 bei den neu erstellten Objekten. Hier zeigt sich der Trend zur Erstellung von mehr Mietwohnungen.[40] Abbildung 4 verdeutlicht diese Zusammenhänge.

---

[38] Vgl. Bruni / Inderbitzin / Hanisch 2010, S. 9
[39] Vgl. Meier 2015, S. 10
[40] Vgl. Credit Suisse 2016, S. 10-11

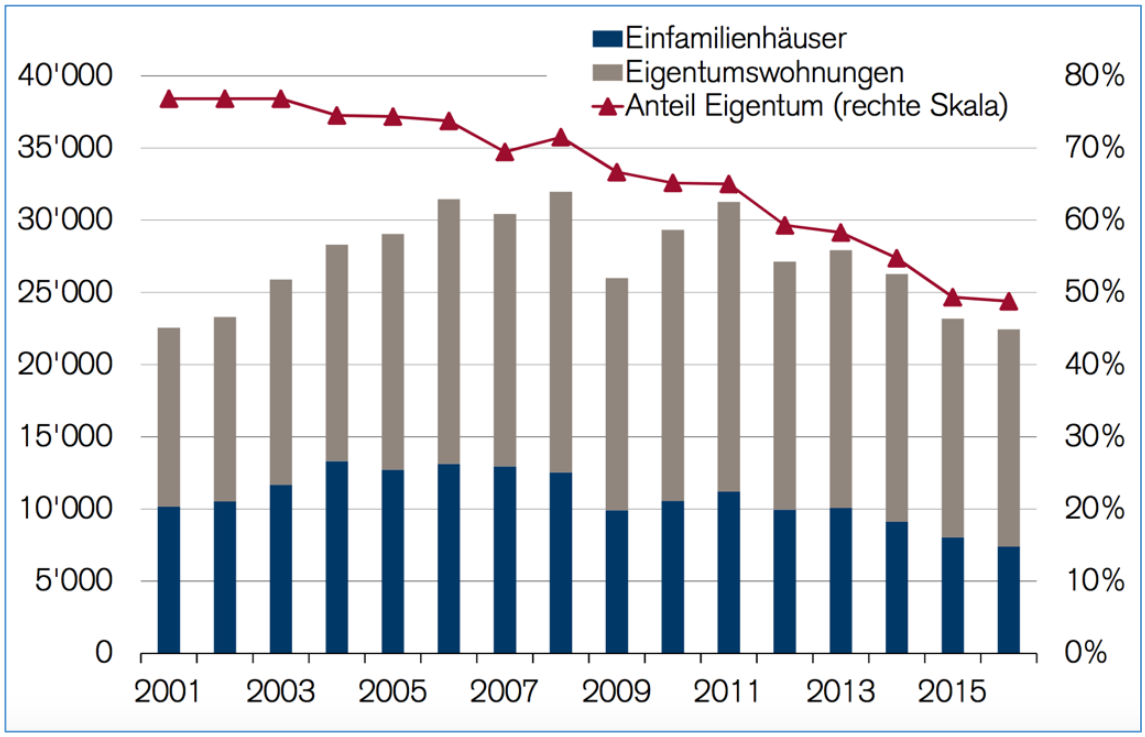


Abbildung 4: Reinzugang in Wohneinheiten 2014 - 2016, Prognose[41]

2.3.3.2 Entwicklung beim Stockwerkeigentum

Wie unter 2.3.3.1 gezeigt haben sich die Gewichte bei den neu erstellten Objekten deutlich in Richtung Stockwerkeigentum verschoben. Noch deutlicher ist die Entwicklung in den Städten. So waren im Jahr 2011 in der Stadt Zürich drei von vier neu gebauten Wohneinheiten im Stockwerkeigentum.[42] Dieses Verhältnis wird von Abbildung 5 bestätigt. Sie zeigt über einen längeren Zeitraum seit 1980 die Entwicklung der verschiedenen Eigentumsformen. Nebst dem Verhältnis der Einfamilienhäuser zum Stockwerkeigentum wird auch hier gut ersichtlich, dass sich der Anteil des Mietwohnungsbaus in den Jahren 2013 und 2014 wieder deutlich erhöht hat.

---

[41] Credit Suisse 2016, S. 11
[42] Vgl. Caroni 2014, S. 3

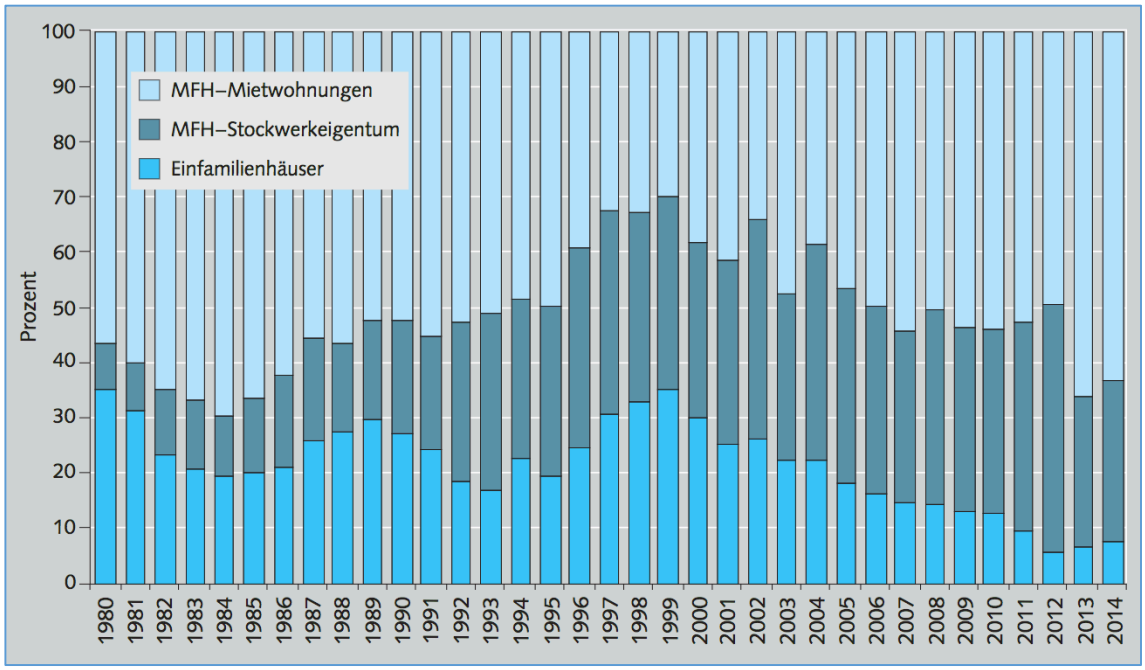


Abbildung 5: Neu erstellte Wohnungen im Kanton Zürich 1980-2014[43]

[43] Statistisches Jahrbuch des Kantons Zürich 2016, S. 225

3 Gesetzgebung und bisherige Erkenntnisse zu gemeinschaftlichen Teilen und zur Finanzierung von Stockwerkeigentum

3.1 Verwaltungshandlungen

Jeder Stockwerkeigentümer ist in der Verwaltung seiner eigenen Stockwerkeinheit frei, sofern er dadurch keinem anderen Stockwerkeigentümer die Ausübung des gleichen Rechts erschwert oder gemeinschaftliche Teile in ihrer Funktion und äusseren Erscheinung beeinträchtigt.[44]

Sofern die Nutzungs- und Verwaltungsordnung dazu nichts Anderes vorsieht, gelten für Verwaltungshandlungen der Stockwerkeigentümergemeinschaft die gesetzlichen Bestimmungen zum Miteigentum, welche in Art. 647 – Art. 647b ZGB geregelt sind. Darin wird unterschieden zwischen dringenden, notwendigen, gewöhnlichen und wichtigen Verwaltungshandlungen.

Dringende Verwaltungshandlungen kann der Verwalter oder jeder Stockwerkeigentümer selbst vornehmen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren. Dringlichkeit liegt nur dann vor, wenn die Werterhaltung der Sache unmittelbar und schwerwiegend gefährdet ist. Sofortiges Agieren kann beispielsweise beim Festsitzen von Personen in einem Lift oder bei Wassereinbruch infolge eines heftigen Gewitters angezeigt sein und muss sich auf provisorische Massnahmen beschränken.[45]

Notwendige Verwaltungshandlungen zum Erhalt des Werts und der Gebrauchsfähigkeit der Sache kann jeder Stockwerkeigentümer von der Versammlung der Stockwerkeigentümer verlangen. Nötigenfalls kann er dazu eine Anordnung vom Gericht erwirken.[46]

Zu gewöhnlichen Verwaltungshandlungen ist jeder Stockwerkeigentümer befugt. Typische Beispiele sind kleine Ausbesserungen, Reparaturen Reinigungsarbeiten, Schneeräumungen etc.[47]

---

[44] Vgl. Art. 712a Abs. 2 ZGB
[45] Vgl. Sommer 2012, S. 170
[46] Vgl. Art. 647 Abs. 2, Ziff. 2 ZGB
[47] Vgl. Meier 2015, S. 14

Wichtige Verwaltungshandlungen sind nicht delegierbar und fallen in den Entscheidungsbereich der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Darunter fallen bspw. die Anpassung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung oder die Bestellung eines Verwalters, dessen Zuständigkeit nicht auf gewöhnliche Verwaltungshandlungen beschränkt ist. Sie erfordern die Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, welche zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über notwendige bauliche Massnahmen, auf die unter 3.2.1 eingegangen wird.[48]

3.2 Bauliche Massnahmen als besondere Verwaltungshandlungen

Als besondere Form der Verwaltungshandlung gelten die baulichen Massnahmen. Diese können dringend, gewöhnlich, notwendig oder wichtig sein. Das Gesetz behandelt die drei Kategorien notwendig, nützlich und luxuriös gesondert.[49] Über Sanierungen, Erneuerungen und andere baulichen Massnahmen entscheidet die Versammlung der Stockwerkeigentümer, sofern sie die festgelegte Kompetenz der Verwaltung übersteigen. Je nach Tragweite der Massnahmen sind dabei unterschiedliche Quoren zu beachten.[50] Diese sind nicht absolut unveränderlich und können von der Gemeinschaft abgeändert werden, allerdings nur im Begründungsakt oder durch nachträglichen einstimmigen Beschluss.[51] Unter den Begriff der baulichen Massnahmen fallen einerseits bauliche Anpassungen der bestehenden Bausubstanz wie das Verglasen von Balkonen, das Aufsetzen eines Giebels, der Einbau eines Lüftungsschachtes der Anbau eines Wintergartens oder das Anlegen eines Spielplatzes, andererseits auch die Erstellung von Neubauten wie Pavillons, Gartenhäuschen oder einer zusätzlichen Garage auf dem Gemeinschaftsgrundstück.[52] Dabei gilt es zu beachten, dass sämtliche Nutzungsänderungen der Liegenschaften oder Teilen davon die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen.[53]

---

48 Vgl. Art. 647b Abs. 1 und 2 ZGB
49 Vgl. Art. 647c bis 647e ZGB
50 Art. 712g Abs. 1 i.V.m. 647c – e ZGB, zit. in Sommer 2012, S. 170 - 171
51 Art. 712g Abs. 1 und 2 ZGB, vgl. Sommer 2012, S.171; Erschwerungen der Beschlussfassung werden allgemein als zulässig erachtet. Der Möglichkeit der Erleichterung der Beschlussfassung steht die Rechtslehre allerdings vorwiegend ablehnend gegenüber
52 Vgl. Sommer 2012, S. 171
53 Vgl. Mayer-Hayoz 1981, S. 51-54 zu ZGB Art. 648, zit. in Sommer 2012, S. 172

Abbildung 6 zeigt eine schematische Übersicht über die baulichen Massnahmen, auf die in den folgenden Abschnitten im Einzelnen eingegangen wird.

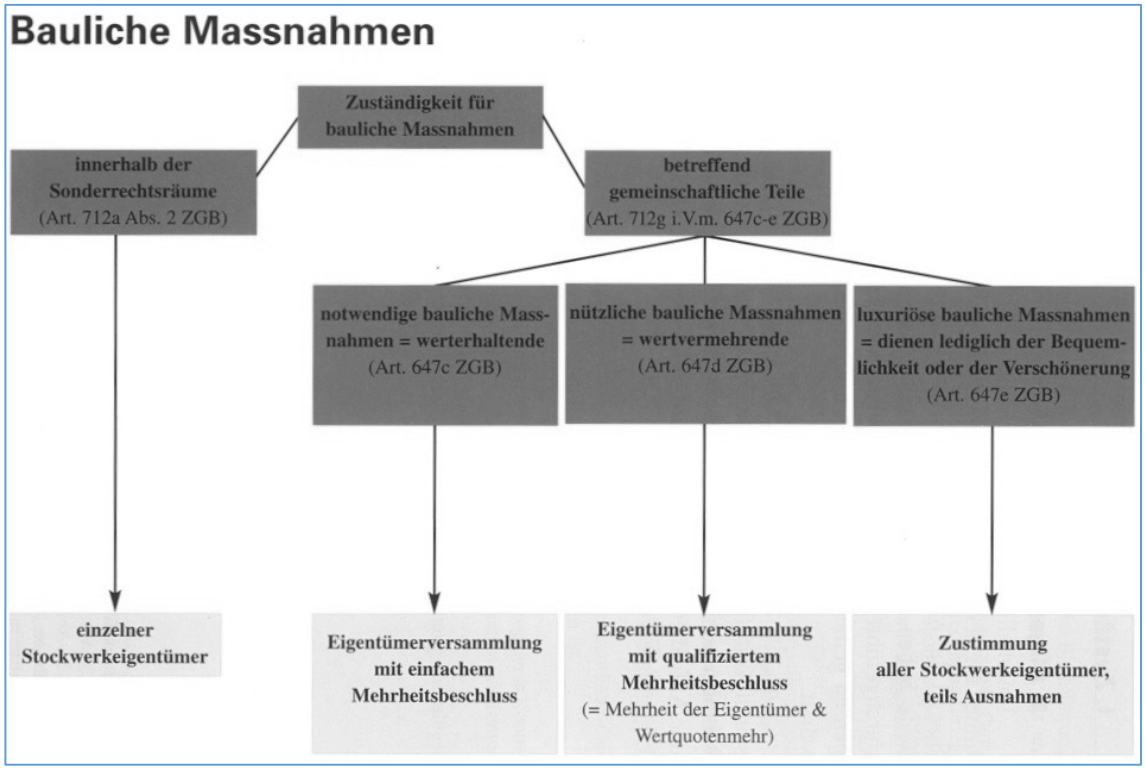


Abbildung 6: Übersicht über die baulichen Massnahmen[54]

3.2.1 Notwendige bauliche Massnahmen

„Notwendige bauliche Massnahmen dienen in erster Linie dazu, den Verfall oder die Verschlechterung der Sache zu vermeiden bzw. weitere Beschädigung zu verhindern. Als notwendig in diesem Sinne gelten etwa das Ausführen von Unterhaltsarbeiten am Mauerwerk, um die weitere akute Rissbildung zu stoppen, die Behebung von argen Feuchtigkeitsschäden in Wohnräumen, die Stützung morschen Gebälks, die Sanierung eines undicht gewordenen (Flach-)Daches und erforderliche Erneuerungen von Sicherheitsvorrichtungen. Als notwendig gelten sodann bauliche Massnahmen, ohne deren Durchführung bestehende gemeinschaftliche Einrichtungen oder Anlagen wie Installationen der Heizung, der Kanalisation, der Lüftung oder des Lifts nicht mehr länger funktionsfähig oder benutzungstauglich wären. Dies beinhaltet auch das Ausführen von Sanierungen

[54] Sommer 2012, S. 168

aufgrund öffentlicher Auflagen, aus feuerpolizeilichen oder umweltrechtlichen Gründen, beispielsweise im Rahmen der Luftreinhalteverordnung."[55]

Notwendige Massnahmen können mit der Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer beschlossen werden.[56]

3.2.2 Nützliche bauliche Massnahmen

Nützliche bauliche Massnahmen bezwecken eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache. Darunter fallen bspw. Fassadensanierungen, welche über die reine Werterhaltung hinausgehen und generell Massnahmen, welche über die reine Notwendigkeit gemäss 3.2.1 hinausgehen, was in der Gerichtspraxis bestätigt wurde.[57]

Der Beschluss nützlicher baulicher Massnahmen bedarf einer qualifizierten Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer, die zugleich über das Wertquotenmehr verfügen.[58]

3.2.3 Luxuriöse bauliche Massnahmen

Als luxuriös gelten Bauarbeiten, die lediglich der Verschönerung, der Ansehnlichkeit der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen,[59] so zum Beispiel der Einbau einer Sauna, eines Schwimmbads oder das Anlegen eines Tennisplatzes.

Sie setzen die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer voraus. Bei fehlender Einstimmigkeit kann die Massnahme trotzdem beschlossen werden, sofern der nicht zustimmende Stockwerkeigentümer nicht dauernd in seinem Nutzungs- und Gebrauchsrecht beeinträchtigt wird und vollständig von den Kosten befreit wird.[60]

---

55 Sommer 2012, S. 172-173
56 Vgl. Art. 647c ZGB
57 Vgl. Sommer 2012 S. 172 - 174
58 Vgl. Art. 647d ZGB
59 Vgl. Art. 647e Abs. 1 ZGB
60 Vgl. Art. 647e Abs. 2 ZGB

3.2.4 Abgrenzungsprobleme bei baulichen Massnahmen

Besteht Unklarheit, ob es sich um eine notwendige oder nützliche bzw. nützliche oder luxuriöse Massnahme handelt, ist es also ratsam, sich mit dem höheren Quorum abzusichern. In der Gerichtspraxis bzw. der herrschenden Rechtslehre wird aus Gründen des Minderheitenschutzes oft das höhere Quorum angewandt. Als Beispiele können die über den reinen Werterhalt hinausgehende Fassadenerneuerung (nützlich) oder das nachträgliche Anbringen von Balkonverglasungen (luxuriös) angeführt werden.[61]

Beschliesst eine Versammlung der Stockwerkeigentümer eine bauliche Massnahme unter Missachtung der gesetzlichen und reglementarischen Quoren mit ungenügendem Mehr, kann jeder nicht zustimmende Eigentümer den Beschluss innert 30 Tagen gerichtlich anfechten. Unterlässt er dies, ist der Beschluss trotz des Mangels wirksam und die beschlossenen Massnahmen können realisiert werden.[62]

3.3 Gemeinschaftliches Eigentum

Gegenstand des Stockwerkeigentums ist der Miteigentumsanteil an den gemeinschaftlichen Teilen verbunden mit dem zur ausschliesslichen Benutzung bestimmten Sonderrecht. Bei den gemeinschaftlichen Teilen wird unterschieden zwischen zwingenden und gewillkürten gemeinschaftlichen Teilen. Zwingende gemeinschaftliche Teile sind die Bodenparzelle oder das Baurecht, alle für die Festigkeit und Konstruktion massgebenden Bauteile, das Dachwerk, die Hausfassade sowie alle Anlagen und Einrichtungen, die dem Gebrauch mehrerer Eigentümer für die Benutzung ihrer Stockwerkeinheiten dienen, z.B. Heizungen, Treppen, Lifte, Waschräume usw. Gewillkürte gemeinschaftliche Teile sind gesetzlich nicht zwingend, können aber im Begründungsakt oder durch einstimmigen Beschluss zu gemeinschaftlichem Eigentum erklärt werden. Dafür in Frage kommen Bastelräume, Einstellräume für Zweiräder, Partyräume, Schwimmhallen, Geräte- und Putzräume oder eine Hauswartwohnung.[63] Immer wieder zu Streitigkeiten Anlass geben Fenster, Balkone, Veranden und Dachterrassen. Eine eindeutige Regelung in der Nutzungs-

---

[61] Vgl. Sommer 2012, S. 181-182
[62] Vgl. Sommer 2012, S. 183-184
[63] Vgl. Sommer 2012, S. 50-53

und Verwaltungsordnung gleich zu Beginn wird daher dringend empfohlen. Im Nachhinein ist der erforderliche einstimmige Beschluss illusorisch, wenn bereits Uneinigkeit besteht.

Durch reglementarische Vereinbarung können gemeinschaftliche Teile einem einzelnen Stockwerkeigentümer zur ausschliesslichen Nutzung überlassen werden, wobei das Eigentum bei der Gemeinschaft verbleibt. Man spricht dabei von Sondernutzungsrechten. Ein solches kann bspw. auf einem Gartenanteil, einem Parkplatz oder einer Dachterrasse eingeräumt werden. Üblicherweise übernimmt dabei der Nutzer den regelmässigen Unterhalt, während die Gemeinschaft für die Substanzerhaltung und Erneuerung verantwortlich bleibt.[64]

Abbildung 7 veranschaulicht das Zusammenspiel der verschiedenen Teile nochmals schematisch:

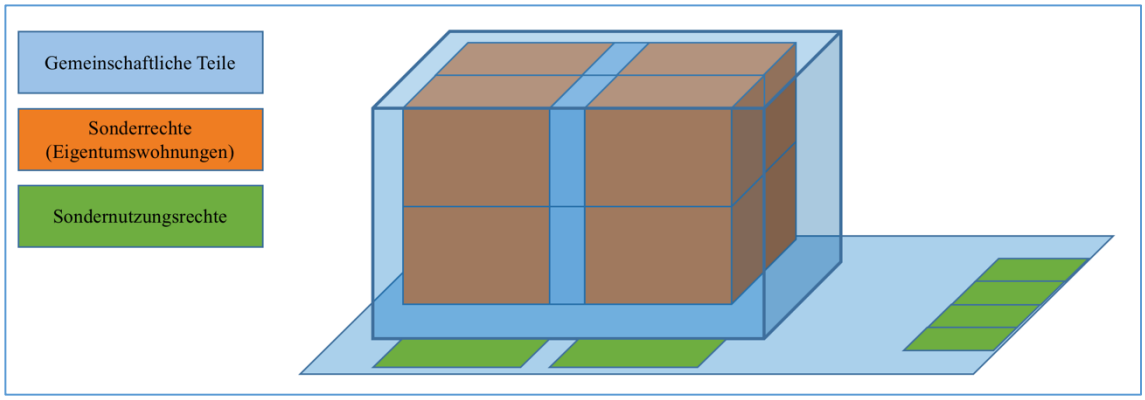


Abbildung 7: Aufteilung einer Liegenschaft in Stockwerkeigentum

3.4 Haftung in der Stockwerkeigentümergemeinschaft

3.4.1 Innenhaftung der Stockwerkeigentümer

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, für die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums anteilsmässig zur Quote seines Stockwerkanteils aufzukommen, wobei

[64] Vgl. Sommer 2012, S. 65-66

der im Zeitpunkt der definitiven Abrechnung oder Rechnungsstellung im Grundbuch eingetragene Stockwerkeigentümer beitragspflichtig ist. [65] Gesamteigentümer wie z.B. Erbengemeinschaften haften für ihre Beiträge solidarisch, während Miteigentümer nur für ihren Miteigentumsanteil einstehen müssen. Musterreglemente sehen daher oft die solidarische Haftung für vor, wenn mehrere Personen zusammen einen Stockwerkeigentumsanteil besitzen, um dem Verwalter Abklärungen dazu im Einzelfall zu ersparen.[66]

Gegenüber der Stockwerkeigentümergemeinschaft haftet der einzelne Eigentümer nur im Ausmass seiner Wertquote und kann für ausstehende Beiträge anderer Eigentümer nicht solidarisch belangt werden. Können ausstehende Beiträge einzelner Eigentümer nicht mehr eingefordert werden so stellt dies ein sogenannter Gemeinschaftsschaden dar, für den die anderen Stockwerkeigentümer wiederum nur im Verhältnis ihrer Wertquote nachschusspflichtig sind.[67] Tabelle 1 zeigt exemplarisch, wie ein solcher Gemeinschaftsschaden unter den verbleibenden Eigentümern aufteilt werden müsste:

Eigentümer	Wertquote	Beitrag	Aufteilung des Beitrags von G	Total restliche Eigentümer
A	100	5'000.00	1'250.00	6'250.00
B	100	5'000.00	1'250.00	6'250.00
C	100	5'000.00	1'250.00	6'250.00
D	100	5'000.00	1'250.00	6'250.00
E	100	5'000.00	1'250.00	6'250.00
F	100	5'000.00	1'250.00	6'250.00
~~G~~ *	~~200~~	~~10'000.00~~	0.00	0.00
H	200	10'000.00	2'500.00	12'500.00
Total	1000	50'000.00	10'000.00	50'000.00

* Beitrag konnte nicht eingefordert werden

Tabelle 1: Zahlenbeispiel zur anteilsmässigen Nachschusspflicht

[65] Vgl. Sommer 2012, S. 199
[66] Vgl. Sommer 2012, S. 200
[67] Vgl. Sommer 2012, S. 201

Um das Risiko solcher Gemeinschaftsschäden zu limitieren, hat der Gesetzgeber die beiden Sicherungsmittel Retentionsrecht und Pfandrecht bereitgestellt.[68] Auf diese wird unter 3.5 näher eingegangen.

3.4.2 Aussenhaftung der Gemeinschaft

Wie unter 2.2.5 ausgeführt kann eine Stockwerkeigentümergemeinschaft im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit Verbindlichkeiten eingehen und Vermögen erwerben. Sie ist betreibungs- und prozessfähig. Forderungen gegenüber der Gemeinschaft kann und muss ein Gläubiger bei ihr geltend machen und es besteht keine unmittelbare Haftung des einzelnen Stockwerkeigentümers. Der Gläubiger muss sich also nicht darum kümmern, welche Eigentümer ihren Kostenanteil allenfalls noch nicht beglichen haben.[69] Beschliesst also eine Gemeinschaft eine Erneuerung gemeinschaftlicher Teile und der Verwalter gibt entsprechende Handwerkerarbeiten in Auftrag, welche ausgeführt werden, geht die Gemeinschaft als Ganzes Verbindlichkeiten in diesem Umfang ein.

3.5 Retentionsrecht und gesetzliches Pfandrecht

3.5.1 Retentionsrecht

Der Gemeinschaft kann für fällige Beitragsforderungen der letzten drei Jahre[70] ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen in den Räumen eines säumigen Stockwerkeigentümers geltend machen.[71] Gemäss Beck ist in rechtlicher wie auch tatsächlicher Sicht allerdings der Schutz der Stockwerkeigentümergeschäft durch das Retentionsrecht zu relativieren wenn nicht sogar zu verneinen, da es durch das Mietrecht zu viele Einschränkungen erfährt und oft an pfänd- bzw. verwertbaren Gegenständen fehlt.[72]

---

68 Art. 712i und Art. 712k ZGB
69 Vgl. Sommer, S. 200
70 Vgl. Sommer 2012, S. 204; Gemeint sind gemäss Gemeinschaftsordnung festgelegte Rechnungsjahre, welche nicht mit dem Kalenderjahr übereinstimmen müssen.
71 Vgl. Art. 712k ZGB
72 Vgl. Beck 2014, S. 44

3.5.2 Gesetzliches Pfandrecht

Als weitere Sicherungsmöglichkeit besteht für die Gemeinschaft ein Grundpfandrecht am Stockwerkeigentumsanteil des säumigen Eigentümers.[73] Hier gelangte Beck zum Schluss, dass es sich aus rechtlicher Sicht um ein wirksames Instrument handelt. In tatsächlicher Hinsicht erleiden Stockwerkeigentümergemeinschaften aufgrund der bestehenden Vorgangspfandrechte dennoch regelmässig einen Pfandausfall, weshalb der Schutz auch durch dieses Sicherungsmittel nicht vollumfänglich gewährleistet ist.[74] Einen Pfandausfall tragen wie unter 3.4.1 beschrieben die übrigen Stockwerkeigentümer.

3.6 Erneuerungsfonds

Die Stockwerkeigentümer haben an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung Beiträge nach Massgabe ihrer Wertquoten zu leisten.[75] Neben den regelmässig anfallenden jährlichen Betriebskosten für Hauswart, Versicherungen, Liftabonnements, Verwaltung und dergleichen müssen die Eigentümer auch die Kosten für den Unterhalt und grosszyklische Erneuerungen der Liegenschaft finanzieren. Der Finanzbedarf dafür übersteigt die durchschnittlichen jährlichen Gemeinschaftskosten häufig um ein Vielfaches und vor allem Eigentümer neu erstellter Gebäude unterschätzen oft den künftigen Unterhaltsbedarf. In der Praxis wird deshalb häufig ein separater Erneuerungsfonds eingerichtet und mit jährlichen Beiträgen in der Grössenordnung von 0.2% bis 0.5% des Gebäudeversicherungswerts gespiesen.[76] Eine breit angelegte Studie der Hochschule Luzern im Jahr 2010 in der Agglomeration Luzern belegte jedoch, dass diese Beiträge im Vergleich zu einem von ihr ermittelten Referenzmodell bei weitem nicht ausreichen. Abbildung 8 veranschaulicht die deutliche Lücke:

---

[73] Vgl. Art. 712i ZGB
[74] Vgl. Beck 2014, S. 44
[75] Art. 712 Abs. 1 ZGB
[76] Vgl. Sommer 2012, S. 209-211

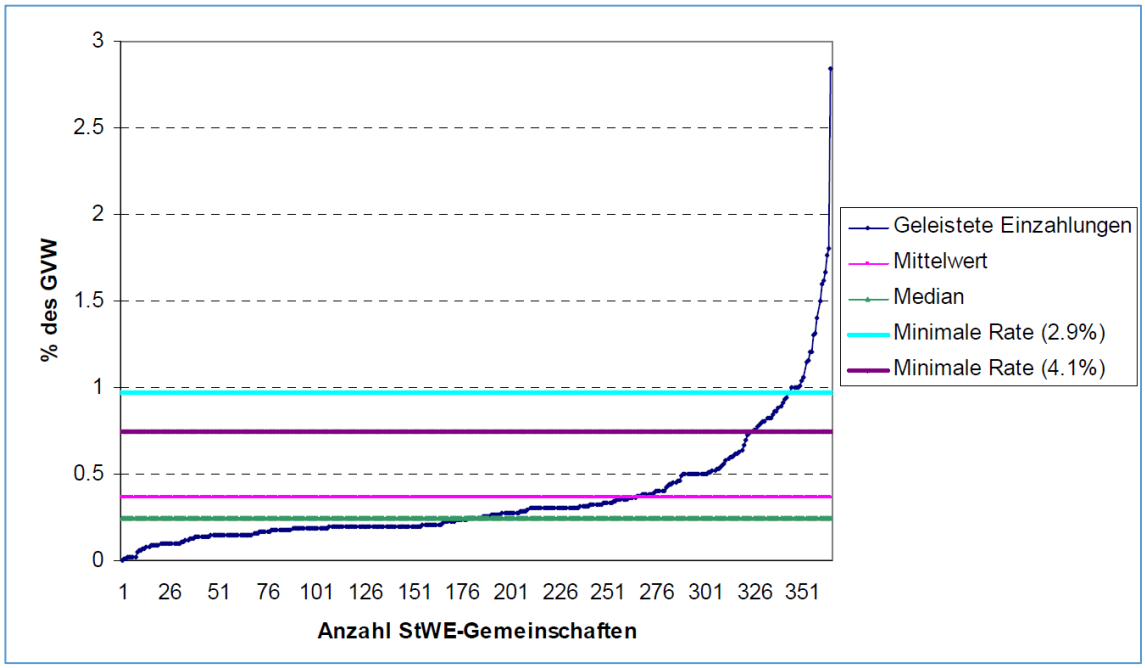


Abbildung 8: Dotierung des Erneuerungsfonds im Vergleich zum Referenzwert[77]

Sowohl die minimale Erneuerungsrate von 0.75% bei einem unterstellten Zins für 4.1% bei Anlage des Kapitals in langfristige Kassenobligationen bzw. knapp 0.98 % bei 2.9% Verzinsung sind heute unrealistisch. Bereits auf dieser Basis zahlen 326 bzw. 345 von 366 untersuchten Stockwerkeigentümergemeinschaften weniger als die minimale Erneuerungsrate in den Erneuerungsfonds ein. Eine Sensitivitätsanalyse zeigt bei Reduktion des Anlagezinssatzes je nach gewähltem Satz eine minimale Dotierung des Erneuerungsfonds im Bereich von 0.98% bis 1.34%.[78] Im aktuellen Null- bzw. Negativzinsumfeld fallen kaum mehr Anlagezinsen an und damit ist heute eine Dotierung eher im oberen Bereich der Bandbreite, also von deutlich über 1% erforderlich.

In grösseren Stockwerkeigentümergemeinschaften kommen unabhängig von der Frage der richtigen Dotierung über die Jahre beträchtliche Summen zusammen. Angeregt wird in diesem Zusammenhang, dass die Nutzungs- und Verwaltungsordnung Bestimmungen über die Vermögensanlage des Erneuerungsfonds enthält bzw. sogar ein separates Vermögensanlagereglement erlassen wird.[79]

---

[77] Bruni / Inderbitzin / Hanisch 2010, S. 24
[78] Bruni / Inderbitzin / Hanisch 2010, S. 25
[79] Vgl. Läderach 2007, S. 22, zit. in Schlageter 2013, S. 35

3.7 Bewirtschaftungsstrategie

Die Grundvoraussetzung für die Dotierung des Erneuerungsfonds und für Investitionsentscheide bildet auf jeden Fall eine Bewirtschaftungsstrategie. Dies sollte bereits beim Kauf einer Stockwerkeinheit berücksichtigt werden. Denn nur wenn künftige Unterhalts- und Renovationskosten transparent ausgewiesen und periodisch überprüft werden, können auch die notwendigen Vorkehrungen frühzeitig getroffen werden.[80]

Nur sehr wenige Stockwerkeigentümergemeinschaften haben jedoch eine verbindliche Bewirtschaftungsstrategie oder Ziele für die Entwicklung der Liegenschaft vereinbart, was die mittel- bis langfristige Planung erschwert. So treten dann bei anstehenden Renovationsentscheiden Meinungsunterschiede zu Tage, die zu Konflikten innerhalb der Gemeinschaft führen können. Längerfristige und verbindliche Strategien können dem entgegenwirken und sowohl einen positiven Effekt auf die Dotierung des Erneuerungsfonds wie auch auf das Wohlbefinden im gemeinsamen Haus haben.[81]

3.8 Entscheidungsfindungsprozess

Während die Eigentümer beim Neubau eine relativ homogene Gruppe bilden, verändert sich die Zusammensetzung über die Jahre durch Handänderungen infolge Scheidung, Erbgang oder Verkauf. Je heterogener die Gruppe ist, desto schwieriger wird es, einen gemeinsamen Nenner zu finden. Im Entscheidungsfindungsprozess finden sich nebst der inhaltlichen Komponente oftmals viele Emotionen aufgrund des hohen Grads an Betroffenheit. Ein gut geplanter und geführter Prozess, in dem alle Akteure möglichst partizipativ mitwirken können, ist entscheidend über Erfolg oder Misserfolg des Projekts.[82] Wenn die Stockwerkeigentümer in diesem Zusammenhang nicht das erste Mal von einer Bewirtschaftungsstrategie hören, kann die Diskussion viel eher auf einer Sachebene geführt werden.

---

[80] Vgl. Bruni / Inderbitzin / Hanisch 2010, S. 38
[81] Vgl. Bruni / Inderbitzin / Hanisch 2010, S. 39
[82] Vgl. Lenzin 2013, S. 31

3.9 Rolle des Verwalters

Dem Verwalter kommt insbesondere bei Erneuerungen gemeinschaftlicher Teile eine entscheidende Rolle zu. Dies beginnt schon frühzeitig über die Einflussnahme auf die Stockwerkeigentümer bei der Verabschiedung einer Bewirtschaftungsstrategie. Die Führung und Moderation des Entscheidungsfindungsprozesses ist eine anspruchsvolle Aufgabe, welche nebst der Immobilienkompetenz auch hohe Anforderungen an die Auftritts- und Kommunikationskompetenz des Verwalters stellt.

Ein interner oder externer Verwalter wird üblicherweise von der Versammlung der Stockwerkeigentümer bestellt. Kommt diese Bestellung durch die Versammlung nicht zustande, kann jeder Stockwerkeigentümer die Ernennung eines Verwalters durch das Gericht verlangen.[83] Bei einem internen Verwalter besteht ein gewisses Konfliktpotenzial durch die Doppelfunktion als Eigentümer und Verwalter. Dieses nimmt mit Entscheiden grösserer Tragweite zu. Ausserdem fehlt damit eine zusätzliche und neutrale Meinung eines Aussenstehenden.[84]

Gemäss gesetzlicher Regelung hat der Verwalter umfassende Kompetenzen im Rahmen von Gesetz, Reglement und den Beschlüssen der Stockwerkeigentümer und vertritt diese in allen Angelegenheit der gemeinschaftlichen Verwaltung gegen aussen. Einzig zur Führung eines Zivilprozesses bedarf er einer separaten Ermächtigung der Versammlung.[85] Üblicherweise werden die Rechte und Pflichten sowie das Honorar zwischen dem externen Verwalter und den Stockwerkeigentümern in einem Verwaltungsvertrag geregelt.[86]

Zusätzliche ausserordentliche Aufwendungen wie etwa die Leitung eines grösseren Bauprojekts oder eine Prozessvertretung sind separat zu vergüten, wobei der Verwalter gut beraten ist, für Spezialaufgaben frühzeitig Fachpersonen wie Architekten, Ingenieure und Anwälte beizuziehen.[87] Der Verwalter kann durch einfachen Mehrheitsbeschluss jederzeit abberufen werden. Erfolgt die Abberufung grundlos zur Unzeit, kann dies jedoch Entschädigungsfolgen auslösen.[88] Vertragliche Abmachungen über Kündigungsfristen

---

[83] Vgl. Art. 712q Abs. 1 ZGB
[84] Vgl. Lenzin 2013, S. 27
[85] Vgl. Art. 712s – 712t ZGB
[86] Vgl. Sommer 2012, S. 145
[87] Vgl. Sommer 2012, S. 154-155
[88] Vgl. Sommer 2012, S. 156

und die Dauer des Verwaltungsvertrags sind ungültig, weil die gesetzlichen Bestimmungen dazu sowohl unter dem Auftragsrecht wie auch in den Spezialbestimmungen zum Stockwerkeigentum zwingend sind.[89]

3.10 Finanzierung von Erneuerungen

Unter 3.6 wurde gezeigt, dass viele Stockwerkeigentümergemeinschaften die erforderliche Erneuerungsrate nicht in den Erneuerungsfonds einzahlen. Es wäre aber falsch, daraus zu folgern, dass diese Mittel per se nicht vorhanden sind. Spätestens wenn grosszyklische Erneuerungen fällig und beschlossen sind, stellt sich die Frage nach der Finanzierung der Deckungslücke zwischen der erforderlichen und beschlossenen Investition und den vorhandenen Mitteln im Erneuerungsfonds. Tabelle 2 zeigt die wesentlichen dafür zur Verfügung stehenden Varianten:

Nr.	Beschreibung der Variante	Bewertung
1	Einmalzahlung der Stockwerkeigentümer aus bestehendem Eigenkapital zur Deckung der Finanzierunglücke	Kapital muss bei allen Stockwerkeigentümern vorhanden sein
2	Einmalzahlung der Stockwerkeigentümer teilweise oder vollständig über Erhöhung Hypothek auf Stockwerkeigentumsanteil (oder anderweitige Kreditaufnahme) zur Deckung der Finanzierungslücke	Krediterhöhung muss bei der Bank beantragt werden, mit dem Risiko der Gesuchsablehnung. In diesem Fall müsste die Investition etappiert oder aufgeschoben werden.
3	Beschluss zeitlich befristeter, ausserordentlicher Beiträge zur Deckung der Finanzierungslücke	Investition muss etappiert oder aufgeschoben werden, bis die Finanzierungslücke gedeckt ist
4	Beschluss permanent höherer Beträge zur Deckung der Finanzierungslücke und künftiger Investitionen	Investition muss etappiert oder aufgeschoben werden, bis die Finanzierungslücke gedeckt ist
5	Kreditaufnahme der Stockwerkeigentümergemeinschaft bei einer Bank, Versicherung oder anderer Investoren	Finanzierung des Vorhabens ist vorab gesichert. Beiträge der Stockwerkeigentümer müssen erhöht werden, damit der Kredit amortisiert werden kann.

Tabelle 2: Varianten zur Finanzierung von Deckungslücken

In den folgenden Unterkapiteln wird ausführlicher auf diese Varianten eingegangen.

[89] Vgl. Art. 712r Abs. 1 ZGB bzw. Art. 404 Abs. 2 OR

3.10.1 Einmalzahlung

Dies dürfte die mit Abstand unproblematischste Variante sein. Sie bedingt allerdings, dass alle Stockwerkeigentümer fähig und willens sind, für eine grosszyklische Erneuerung einen fünf- bis sechsstelligen Betrag aus bestehenden eigenen Mitteln auf einmal aufzubringen.

3.10.2 Einmalzahlung durch teilweise oder vollständige Kreditaufnahme

Im Gegensatz zu 3.10.1 können oder wollen die Stockwerkeigentümer in dieser Variante den erforderlichen Betrag öfters nicht aus bestehenden eigenen Mitteln aufbringen. Die naheliegendste Finanzierungsquelle ist die Erhöhung der Hypothek auf dem eigenen Stockwerkeigentumsanteil. Krediterhöhungen aus anderen Quellen sind selbstverständlich ebenfalls möglich, werden aber hier nicht weiter behandelt.

Für eine Krediterhöhung müssen die Belehnungs- und Tragbarkeitsrichtlinien des jeweiligen Finanzinstituts eingehalten werden. Sie variieren je nach Anbieter, als Faustregel haben sich jedoch mindestens 20% Eigenkapital und Wohnkosten - wobei die Zinsen mit einem kalkulatorischen Wert von 5% berechnet werden - von maximal einem Drittel des Bruttoeinkommens etabliert.[90] Zu beachten gilt weiter, dass die Banken ihre Mindestanforderungen in den Standesregeln im Jahr 2014 verschärft haben, um unerwünschte Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt zu korrigieren und zur Krisenprävention beizutragen. Seither sind zwingend mindestens 10% Eigenmittel erforderlich, welche nicht aus Mitteln der beruflichen Vorsorge stammen. Überdies ist der den Wert von zwei Dritteln der Belehnungsbasis[91] übersteigende Anteil innert maximal 15 Jahren linear zu amortisieren.[92]

Diese Bestimmungen führen unter anderem dazu, dass Liegenschaftseigentümer mit einem tiefen Einkommen wie z.B. Rentner oder vorübergehend nicht oder nur teilweise

---

[90] Vgl. Birrer 2016, S. 34-35

[91] Als Belehnungsbasis wird der von der Bank ermittelte Wert der Liegenschaft verstanden; dieser kann unter Umständen deutlich unter dem Kaufpreis bzw. den Erstellungskosten liegen.

[92] Vgl. Swissbanking 2014, S. 3-4, http://www.swissbanking.org/20140623-3300-VEB-RL_Hypofinanzierungen_REV_FINMA_CLEAN_def-MST.pdf

Erwerbstätige die Bedingungen für die Tragbarkeit nicht erfüllen und deshalb die Hypothek nicht oder nur noch unter zusätzlichen Bedingungen erhöhen können. Wenn nun einer oder gar mehrere solcher Stockwerkeigentümer mit einer grosszyklischen Erneuerung gemeinschaftlicher Teile konfrontiert sind, die Finanzierung jedoch nicht bereitstellen können, entsteht unter Umständen der ganzen Stockwerkeigentümergemeinschaft mindestens in der längerfristigen Optik ein Problem, indem der erforderliche Unterhalt nicht oder nicht in erforderlichem Masse erfolgt.

3.10.3 Zeitlich befristete ausserordentliche Beiträge

Zur Deckung einer Finanzierungslücke kann die Stockwerkeigentümergemeinschaft zeitlich befristete ausserordentliche Beiträge beschliessen. Dieses Vorgehen löst zwar das unmittelbare Problem der momentanen Deckungslücke über den Zeitraum einiger Jahre, oftmals kombiniert mit einer Etappierung der Investitionen. Die Etappierung kann dazu führen, dass sich das Vorhaben verteuert. Wenn die Beiträge nach Auslaufen der ausserordentlichen Beiträge auf dauerhaft tieferem Niveau weitergeführt werden, droht auf längere Frist zudem eine erneute Deckungslücke.

3.10.4 Permanente Beitragserhöhung

Auch in diesem Fall besteht das Risiko einer Verteuerung der Investitionen durch die notwendige Etappierung. Immerhin wird in dieser Variante bei einer genügenden Erhöhung der Beiträge das Risiko erneuter Deckungslücken reduziert oder eliminiert.

3.10.5 Kreditaufnahme durch Stockwerkeigentümergemeinschaft

Eine weitere Finanzierungsmöglichkeit wird in einem vom Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT) lancierten Konzept vorgeschlagen, welches Lenzin als eine Lösungsmassnahme als Ausweg aus dem Sanierungsstau bei Stockwerkeigentümergemeinschaften beschreibt.[93] Der Verfasser beurteilt insbesondere die vorgeschlagene Solidarhaftung als nicht realistisch, weil einzelne Stockwerkeigentümer kaum für die Beiträge anderer solidarisch haften wollen. Der Verfasser erarbeitet in Kapitel 4 basierend

---

[93] Lenzin 2013, S. 44-45

auf den Erkenntnissen seiner Umfrage bei Vertretern des Immobilienwesens und der Finanzbranche Kriterien, unter denen eine direkte Finanzierung an Stockwerkeigentümergemeinschaften geprüft und strukturiert werden könnte.

3.11 Kreditprüfung

3.11.1 Kreditwürdigkeit und Kreditfähigkeit im Allgemeinen

„Betriebswirtschaftliche Grundlage jeder Kreditgewährung und damit Gegenstand der Kreditprüfung sind die Kreditfähigkeit und die Kreditwürdigkeit des Schuldners (Kreditnehmers). Die Kreditgewährung ist für jede Bank immer mit bestimmten Risiken verbunden. Dieses Risiko kann in der Person des Kreditnehmers bzw. in den besonderen Umständen seiner Geschäftstätigkeit liegen (Gegenparteienrisiko, Bonitätsrisiko). Ausserhalb der Person des Kreditnehmers kann das Risiko in bestimmten Umständen oder in Gesetzmässigkeiten eines bestimmten Wirtschaftszweiges (Branchenrisiko) [...] liegen. Bei der Prüfung einer Kreditgewährung durch die Bank steht indessen in aller Regel zunächst die Person des Kreditnehmers, d.h. dessen Bonität im Vordergrund.“[94]

Als kreditwürdig gilt eine Privatperson, deren Charakter und Verhalten im Geschäftsverkehr in der Vergangenheit einwandfrei ist. Auch Erfahrungen, Ausbildung und allenfalls das Ansehen in der Öffentlichkeit werden mitberücksichtigt. Bei juristischen Personen werden die Organe und das Management beurteilt.[95]

Kreditfähig ist ein Kreditnehmer, wenn er aufgrund seiner Ertrags-, Vermögens- und Liquiditätssituation die Zinsen und Rückzahlung des Kredits voraussichtlich leisten kann. Die Bank verlangt dazu bei Privatpersonen die Offenlegung der Familien-, Einkommens- und Vermögensverhältnisse und lässt sich zudem unter Umständen ermächtigen, Informationen bei Dritten einzuholen. Bei juristischen Personen werden die Bilanz und die Erfolgsrechnung sowie die sich daraus berechneten Kennzahlen analysiert. Der Beurtei-

---

[94] Emch / Renz / Arpagaus 2011, S. 302
[95] Vgl. Emch / Renz / Arpagaus 2011, S. 302

lung der näheren Zukunft kommt dabei eine entscheidende Rolle zu, weshalb eine sorgfältige Budgetierung und Planung verlangt wird. Überdies wird auch die Organisation und Führungsstruktur des Unternehmens beurteilt.[96]

3.11.2 Kreditprüfung bei einer der Stockwerkeigentümergemeinschaft

Wie unter Kapitel 2.2.5 gezeigt hat die Stockeigentümergemeinschaft nach herrschender Lehre keine eigene Rechtspersönlichkeit. Die meisten Banken vertreten aus diesem Grund bisher die Ansicht, dass eine Stockwerkeigentümergemeinschaft nicht kreditfähig sein kann, womit sich eine weitere Prüfung erübrigt. Diese Ansicht greift nach Ansicht des Verfassers zu kurz. Erstens ist das Vermögen der Stockwerkeigentümergemeinschaft zu berücksichtigen. Zweitens kann aufgrund der beschlossenen Beiträge durchaus ein Verschuldungspotenzial zur Vorfinanzierung von gemeinschaftlichen Investitionen berechnet werden. Und drittens besteht wie in Kapitel 3.4.1 gezeigt bei einem Zahlungsausfall einzelner Beiträge letztlich eine Nachschusspflicht der verbleibenden Eigentümer. Die Chancen und Risiken einer solchen Finanzierung sind Gegenstand der Untersuchungen in Kapitel 4.

Wenn nach herrschender Lehre die Stockwerkeigentümergemeinschaft keine juristische Person ist, dürfte es selbst im günstigsten Fall einige Jahre dauern, bis eine gesetzliche Neuregelung in Kraft treten könnte. Handschin/Wyttenbach vertreten demgegenüber die Meinung, dass eine gesetzliche Neuregelung gar nicht erforderlich ist.[97]

Aus Sicht der Banken sollte aber ohnehin weniger das Rechtskleid als die ökonomisch effektiven Verhältnisse darüber entscheiden, ob dem Kreditnehmer eine Kreditfähigkeit attestiert werden kann. Der rechtlichen Unsicherheit über den Status der Stockwerkeigentümergemeinschaft kann mit klaren vertraglichen Regelungen begegnet werden.

---

[96] Vgl. Emch / Renz / Arpagaus 2011, S. 302-303
[97] Vgl. Handschin / Wyttenbach 2011, S. 55

4 Empirische Untersuchung

4.1 Zielsetzung der Umfrage

Als Zielsetzung wurde vorerst definiert, mit Hilfe einer internetbasierten Umfrage mit dem Tool Surveymonkey die beiden Zielgruppen Immobilienwesen und Finanzbranche gezielt zu den vom Verfasser untersuchten Fragestellungen zur Finanzierung gemeinschaftlicher Teile beim Stockwerkeigentum zu befragen. Für eine genügend grosse Stichprobe wurde ein Rücklauf von mindestens 50 Datensätzen pro Branche als Ziel definiert. Bei einer erwarteten Rücklaufquote von 20% sind somit mindestens 250 Teilnehmer pro Branche für eine Umfrage anzuschreiben.

4.1.1 Erarbeitung und Gliederung des Fragekatalogs

In einem ersten Schritt wurde ein Fragenkatalog erarbeitet und in mehreren Tests verfeinert. Der Fragenkatalog wurde in die vier Teile gegliedert:

- Qualifikation für die Umfrage
  Im ersten Teil wurde abgefragt, ob sich der Umfrageteilnehmer beruflich mit dem Thema Stockwerkeigentum befasst. Diese Massnahme sollte als zweite Stufe zusätzlich zur Adressselektion eine fachliche Qualifikation der Umfrageteilnehmer sicherstellen. Eine Beantwortung mit Nein hatte die Disqualifikation zur Folge.

- Statistische Angaben
  Im zweiten Teil wurden Teilnehmermerkmale abgefragt, insbesondere ob der Umfrageteilnehmer selbst Grundeigentum oder Stockwerkeigentum besitzt, was auf weitere Erfahrungen im Umgang mit dem Thema schliessen lässt. Am Schluss dieses Teils erfolgte mit einer Verzweigungslogik die Selektion für den branchenspezifischen Fragebogen.

- Immobilienwesen
  Im dritten Teil wurden die spezifischen Fragen an Umfrageteilnehmer des Immobilienwesens gestellt.

- Finanzbranche
  Im vierten Teil wurden die spezifischen Fragen an Umfrageteilnehmer der Finanzbranche gestellt.

4.1.2 Adressselektion nach Zielgruppen

Auf die Strukturierung des Fragebogens folgte die zielgruppenorientierte Adressselektion im Immobilienwesen und in der Finanzbranche.

In der Branche Immobilienwesen konnte der Verfasser auf einen Datensatz von 1593 online zugängliche Deutschschweizer Mitgliederadressen des SVIT zurückgreifen. Aus diesen Adressen wurden zunächst die 36 Mitglieder der Fachkammer Stockwerkeigentum selektiert, weitere 218 Adressen wurden zufällig aus dem Datensatz ausgewählt, so dass schliesslich eine die Stichprobe von 254 potenziellen Immobiliensachverständigen resultierte.

In der Finanzbranche konnte der Verfasser auf einen Datensatz von 301 Mailadressen von Deutschschweizer Direktionsmitgliedern oder Kadermitarbeitenden aus dem Kreditbereich von Grossbanken, Kantonalbanken, Regionalbanken und Raiffeisenbanken zurückgreifen.

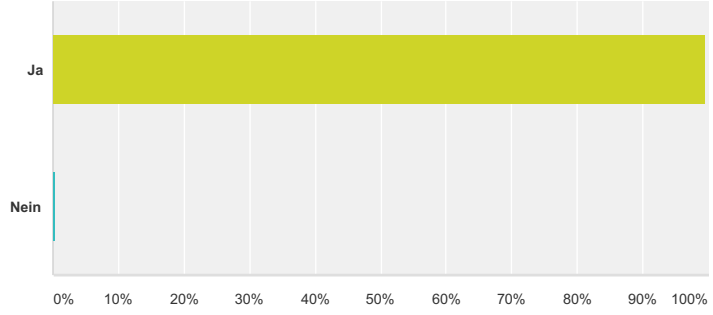
4.1.3 Durchführung der Umfrage

Der Start zur Umfrage erfolgte am 01.05.2016 mit der Aktivierung der Umfrage. Der Link auf Surveymonkey wurde an total 555 potenzielle Umfrageteilnehmer per Mail versandt. Am 23.05.2016 wurde die Umfrage durch Deaktivierung des Links abgeschlossen.

4.1.4 Auswertung der Umfrage

Nach Abschluss der Umfrage wurden zunächst einmal die Rücklaufquote und die Anzahl qualifizierter Teilnehmer analysiert, um zu überprüfen, ob die Umfrageziele erreicht werden konnten.

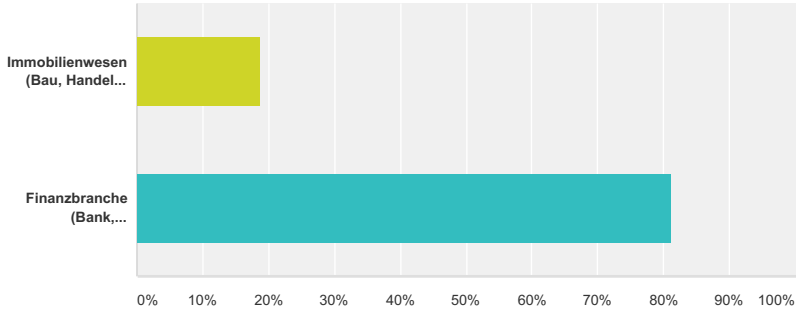
Zunächst zeigte sich, dass sich die Adressselektion als zielgruppengerecht erwiesen hatte. Von 288 Teilnehmern hatten 287 bejaht, über berufliche Erfahrungen mit Stockwerkeigentum zu verfügen. Sie qualifizierten sich damit für den folgenden statistischen Teil der Umfrage, wie nachstehende Abbildung zeigt.



Antwortoptionen	Beantwortungen	
Ja	**99,65%**	287
Nein	**0,35%**	1
Gesamt		**288**

Abbildung 9: Qualifikation der Umfrageteilnehmer aufgrund beruflicher Tätigkeit

Aufgrund der in der Umfrage integrierten Verzweigungslogik konnte der Rücklauf pro befragte Branche getrennt verfolgt werden. Die folgende Abbildung zeigt die Beantwortungen nach Branche:



Antwortoptionen	Beantwortungen	
Immobilienwesen (Bau, Handel, Verwaltung, Immobilientreuhand oder ähnlich)	**18,82%**	54
Finanzbranche (Bank, Versicherung oder ähnlich)	**81,18%**	233
Gesamt		**287**

Abbildung 10: Anzahl Beantwortungen der Umfrage nach Branche

Hier zeigten sich massive Unterschiede in der Rücklaufquote. Während der Rücklauf in der Branche Immobilienwesen mit 21.3% (54 von 254) den Erwartungswert von 20% nur knapp übertraf, lag der Rücklauf aus der Finanzbranche mit über 77 % (233 von 301) weit über den Erwartungen. Sie dürfte mindestens teilweise mit der langjährigen Berufserfahrung und Vernetzung des Verfassers in der Finanzbranche zusammenhängen. Die quantitativen Zielsetzungen zum Rücklauf der Umfrage konnten somit erreicht bzw. übertroffen werden.

Die Berufserfahrung der Umfrageteilnehmer wiederspiegelt sich im Weiteren auch in der Altersstruktur, welche im statistischen Teil ebenfalls ausgewertet wurde. Die Altersgruppen zwischen 40 und 59 Jahren sind in der Umfrage mit über zwei Dritteln (68.99%) vertreten. Abbildung 11 stellt die Verteilung des Alters der Umfrageteilnehmer grafisch dar:

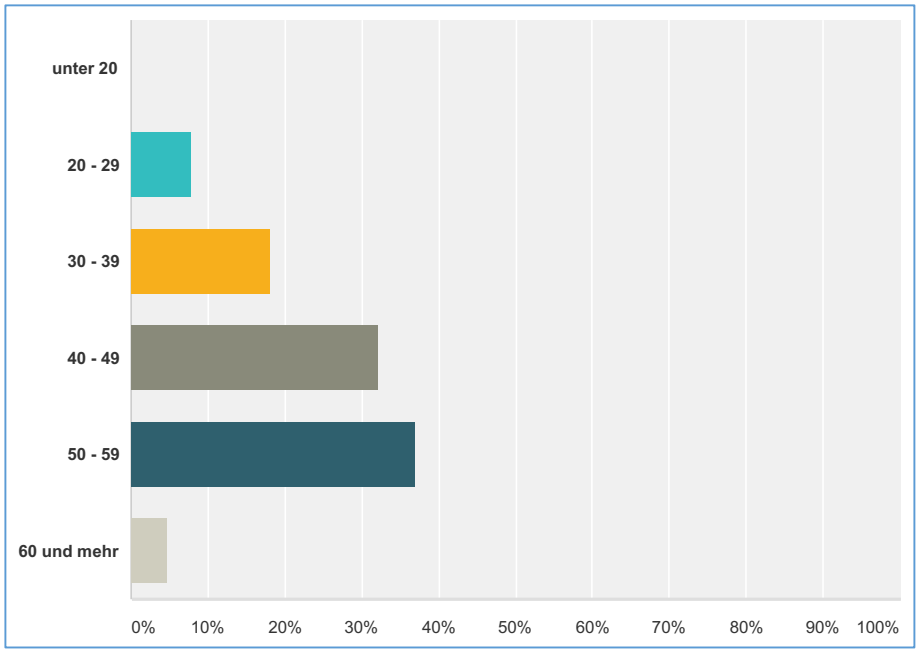
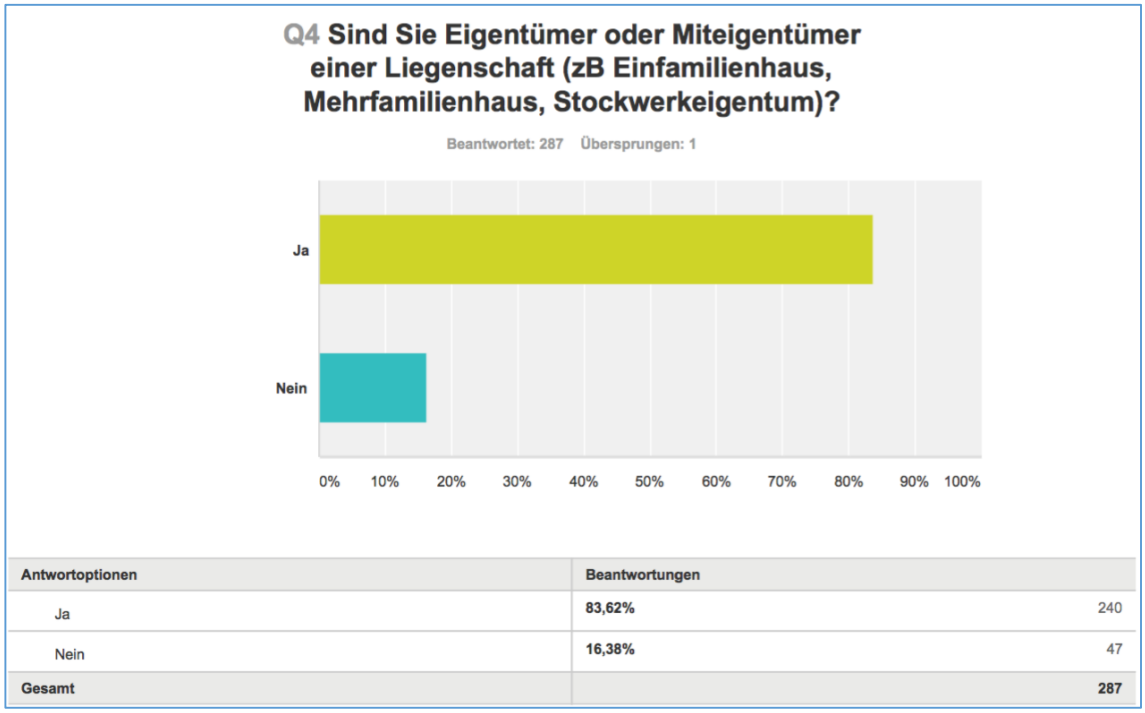


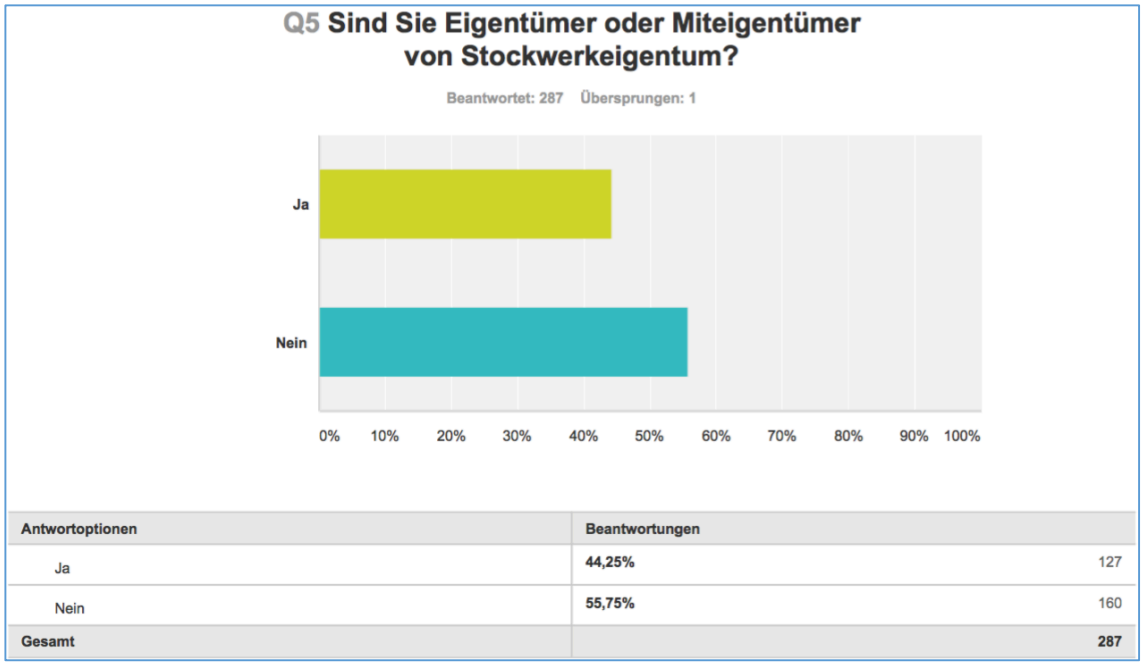
Abbildung 11: Altersstruktur der Umfrageteilnehmer

Interessant ist auch die hohe Übereinstimmung von beruflicher Qualifikation mit dem Besitz von Grundeigentum. So beträgt die Grundeigentumsquote der Umfrageteilnehmer 83.62%. 127 Umfrageteilnehmer bzw. 44.25% sind Stockwerkeigentümer. Diese Zahlen lassen darauf schliessen, dass ein hoher Anteil der Umfrageteilnehmer nebst der beruflichen Qualifikation auch im privaten Umfeld über Erfahrungen mit Grundeigentum im

Allgemeinen bzw. Stockwerkeigentum im Speziellen verfügt. Abbildung 12 zeigt diese Umfrageergebnisse im Detail:



Antwortoptionen	Beantwortungen	
Ja	83,62%	240
Nein	16,38%	47
Gesamt		287



Antwortoptionen	Beantwortungen	
Ja	44,25%	127
Nein	55,75%	160
Gesamt		287

Abbildung 12: Grund- und Stockwerkeigentumsquoten der Umfrageteilnehmer

In den anschliessenden beiden Unterkapiteln wird nun getrennt nach Branche auf die spezifischen Umfrageergebnisse vom dritten bzw. vierten Teil eingegangen. Ein Teil der

Teilnehmer hatte es vorgezogen, nur den statistischen Teil zu beantworten. Die Abweichungen zwischen den Umfrageteilen werden in Tabelle 3 zusammengefasst:

1 Berufliche Qualifikation für die Umfrage

	n0	%
ja	287	99.65%
nein	1	0.35%
Total	288	100.00%

2 Statistischer Teil

	n1	#Links	% n1
Immobilienwesen	54	254	21.3%
Finanzbranche	233	301	77.4%
Subtotal	287	555	51.7%

3/4 Branchenspezifische Teile

	n1	Ausstieg	**n2**	#Links	% n2
Immobilienwesen	54	-3	**51**	254	20.1%
Finanzbranche	233	-27	**206**	301	68.4%
Total	287	-30	**257**	555	46.3%

Tabelle 3: Beantwortungen der verschiedenen Umfrageteile

4.2 Angebots- und Nachfragesicht im Vergleich

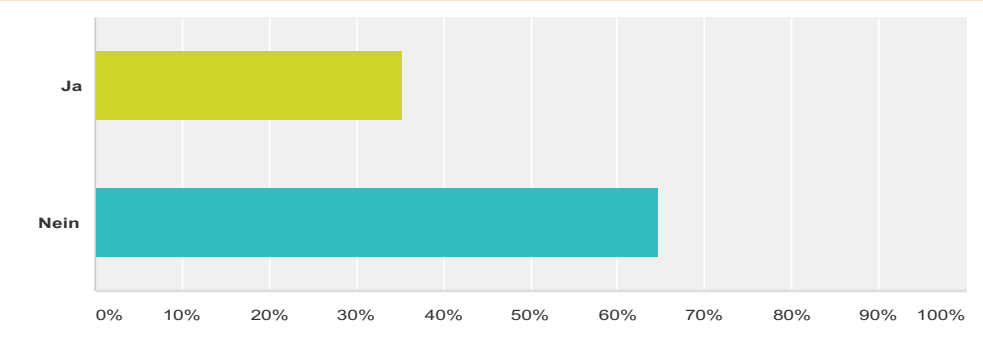
Die getrennten Fragenbogen zum Immobilienwesen und zur Finanzbranche erlauben es, Antworten zu gleichen Fragen zu vergleichen und auf die Unterschiede im Einzelnen einzugehen.

4.2.1 Manko im Erneuerungsfonds

In Kapitel 3.6 wurde aufgezeigt, dass der Erneuerungsfonds vereinzelt nicht vorhanden und oftmals unterdotiert ist. Die Teilnehmer der Umfrage wurden hierzu befragt. Die folgenden Abbildungen zeigen einen Vergleich der Antworten nach Branche. Abbildung 13 beginnt mit einer allgemeinen Einschätzung:

Werden Ihrer Meinung nach heute im Allgemeinen gemeinschaftliche Teile von Stockwerkeigentum in ausreichendem Masse saniert?

Immobilienwesen[98]



Finanzbranche[99]

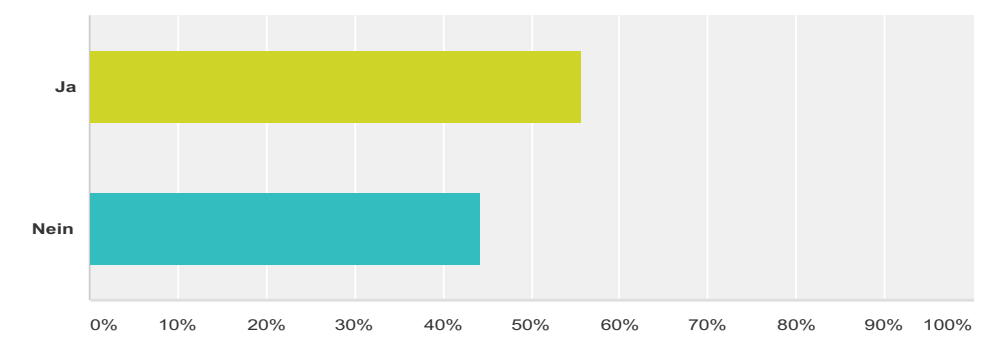


Abbildung 13: Allgemeine Einschätzung zur Sanierung gemeinschaftlicher Teile

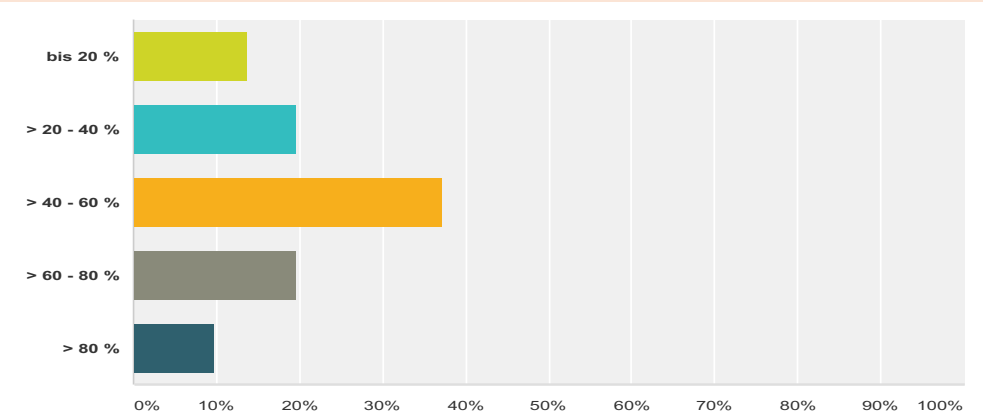
Während in der Finanzbranche 55% der Antworten davon ausgehen, dass gemeinschaftliche Teile von Stockwerkeigentum im Allgemeinen ausreichend saniert werden, sind im Immobilienwesen lediglich 35% dieser Meinung, was eine grosse Diskrepanz darstellt.

Bei der nächsten Frage sollten die Teilnehmer die Anzahl Fälle schätzen, bei denen beim konkreten Projekt der Erneuerungsfonds nicht ausreicht. Die Resultate zeigt Abbildung 14:

---

98 In den folgenden Abbildungen sind die Antworten der Branche Immobilienwesen orange hinterlegt.
99 In den folgenden Abbildungen sind die Antworten der Finanzbranche blau hinterlegt.

Bei welchem geschätzten Anteil von Fällen stellt sich bei einem konkreten Projekt heraus, dass der bestehende Erneuerungsfonds für die Sanierung gemeinschaftlicher Teile nicht ausreicht?



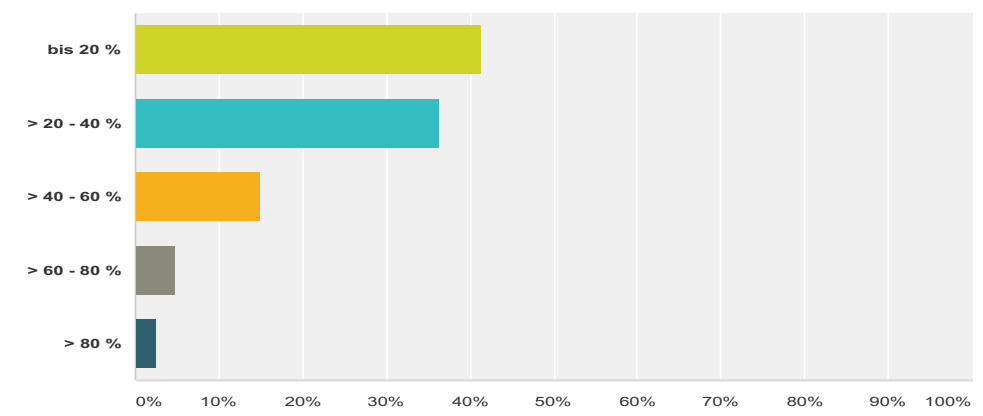


Abbildung 14: Sanierungen mit nicht ausreichendem Erneuerungsfonds

Auch hier sind die Branchenunterschiede augenfällig. Während im Immobilienwesen gut zwei Drittel der Teilnehmer davon ausgehen, dass in über 40% aller Projekte der Erneuerungsfonds nicht ausreicht, sieht die Finanzbranche das Problem eher weniger. Nur gut 20% erwartet in über 40% aller Projekte einen nicht ausreichenden Erneuerungsfonds.

Die nächste Frage betraf die Forderung nach einer gesetzlichen Regelung zum Erneuerungsfonds. Die Auswertung wird in Abbildung 15 gezeigt:

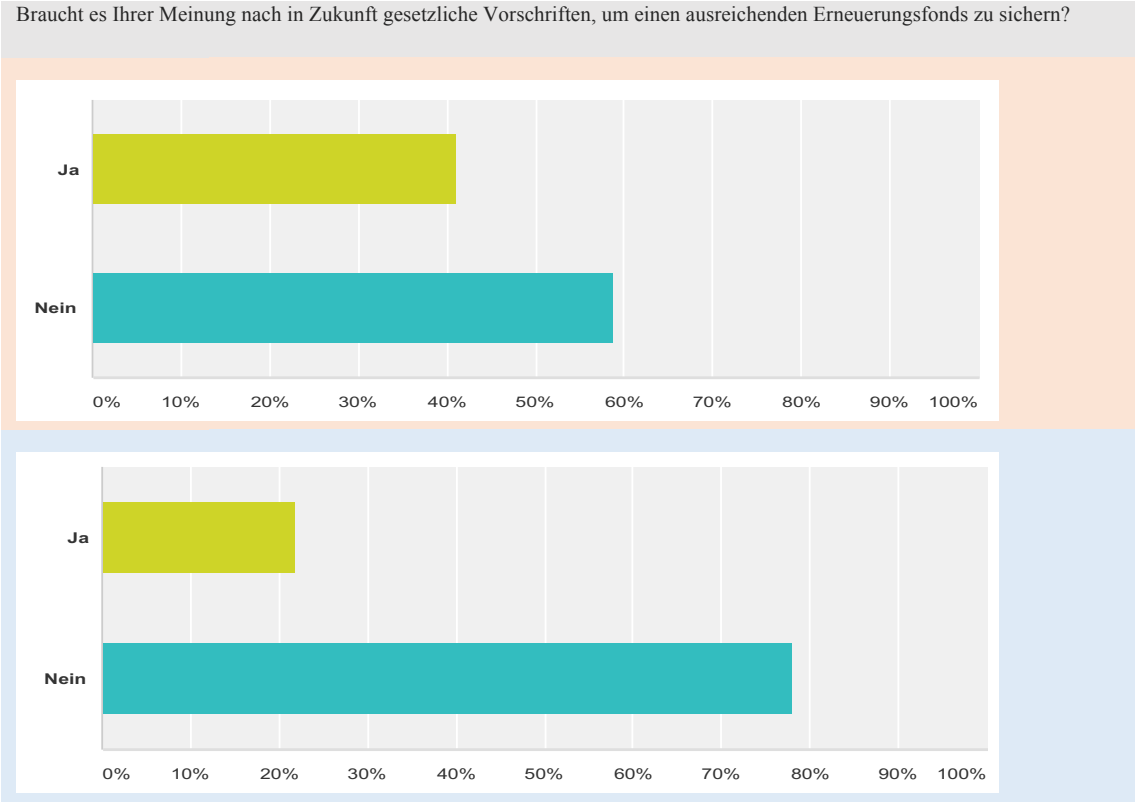


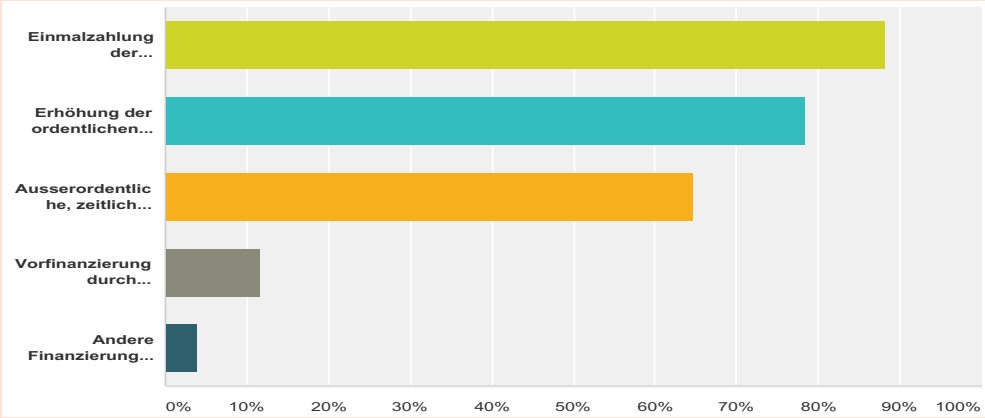
Abbildung 15: Gesetzliche Vorschriften zum Erneuerungsfonds in Zukunft

Beide Branchen sehen mehrheitlich keinen zusätzlichen gesetzlichen Regulierungsbedarf, wobei das Immobilienwesen in den Kommentaren zu diesem Punkt ein höheres Problembewusstsein anklingen lässt und demnach immerhin gut 40% eine gesetzliche Neuregelung begrüssen, während die Vertreter der Finanzbranche weitgehend aus grundsätzlichen Erwägungen von zusätzlicher Regulierung absehen wollen.

Abbildung 16 zeigt die möglichen Finanzierungsquellen, welche im Falle eines nicht ausreichenden Erneuerungsfonds zur Verfügung stehen:

Welche Finanzierungsquelle(n) wird/werden in der Praxis hauptsächlich genutzt, wenn kein Erneuerungsfonds bereitsteht oder der bestehende Erneuerungsfonds für die Sanierung gemeinschaftlicher Teile nicht ausreicht (Mehrfachnennungen möglich)?

Antwortoptionen
Einmalzahlung der Stockwerkeigentümer
Erhöhung der ordentlichen Beiträge an den Erneuerungsfonds
Ausserordentliche, zeitlich limitierte Zusatzbeiträge an den Erneuerungsfonds
Vorfinanzierung durch Finanzierung Dritter (zB Bank)
Andere Finanzierungsquelle(n)



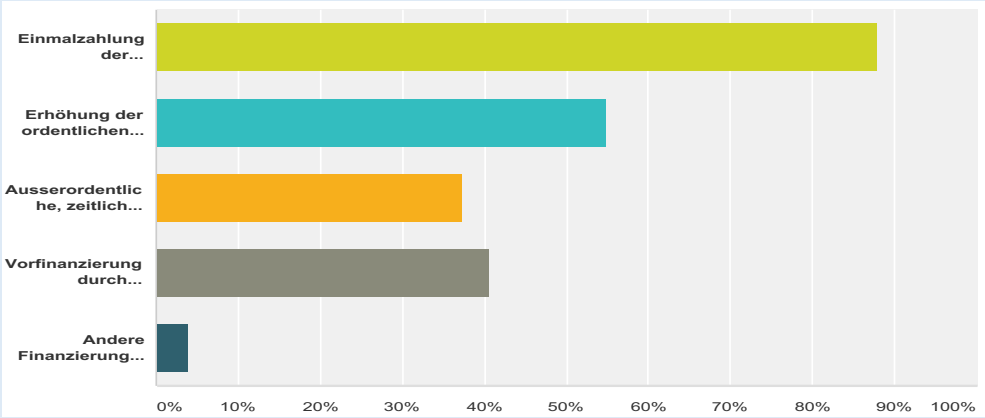


Abbildung 16: Finanzierungsquellen zur Deckung des Mankos im Erneuerungsfonds

Spitzenreiter in beiden Branchen ist auf den ersten Blick die Einmalzahlung. Kumuliert man jedoch die beiden Kategorien Erhöhung der ordentlichen Beiträge und ausserordentliche Zusatzbeiträge, ist deren Summe im Immobilienwesen deutlich höher als die Einmalzahlung und in der Finanzbranche praktisch gleichauf mit der Einmalzahlung. Die Vorfinanzierung durch Dritte wird in der Finanzbranche von 40% der Befragten als Option gesehen, während das Immobilienwesen hier mit 12% deutlich weniger Potenzial sieht. Andere Finanzierungsquellen wurden nur vereinzelt genannt. Als Optionen wurden der Bezug von Vorsorgegeldern sowie die Darlehensgewährung einzelner Stockwerkeigentümer genannt.

In Abbildung 17 wird gezeigt, wie die Frage nach der Art der Finanzierung durch die Stockwerkeigentümer beantwortet wurde:

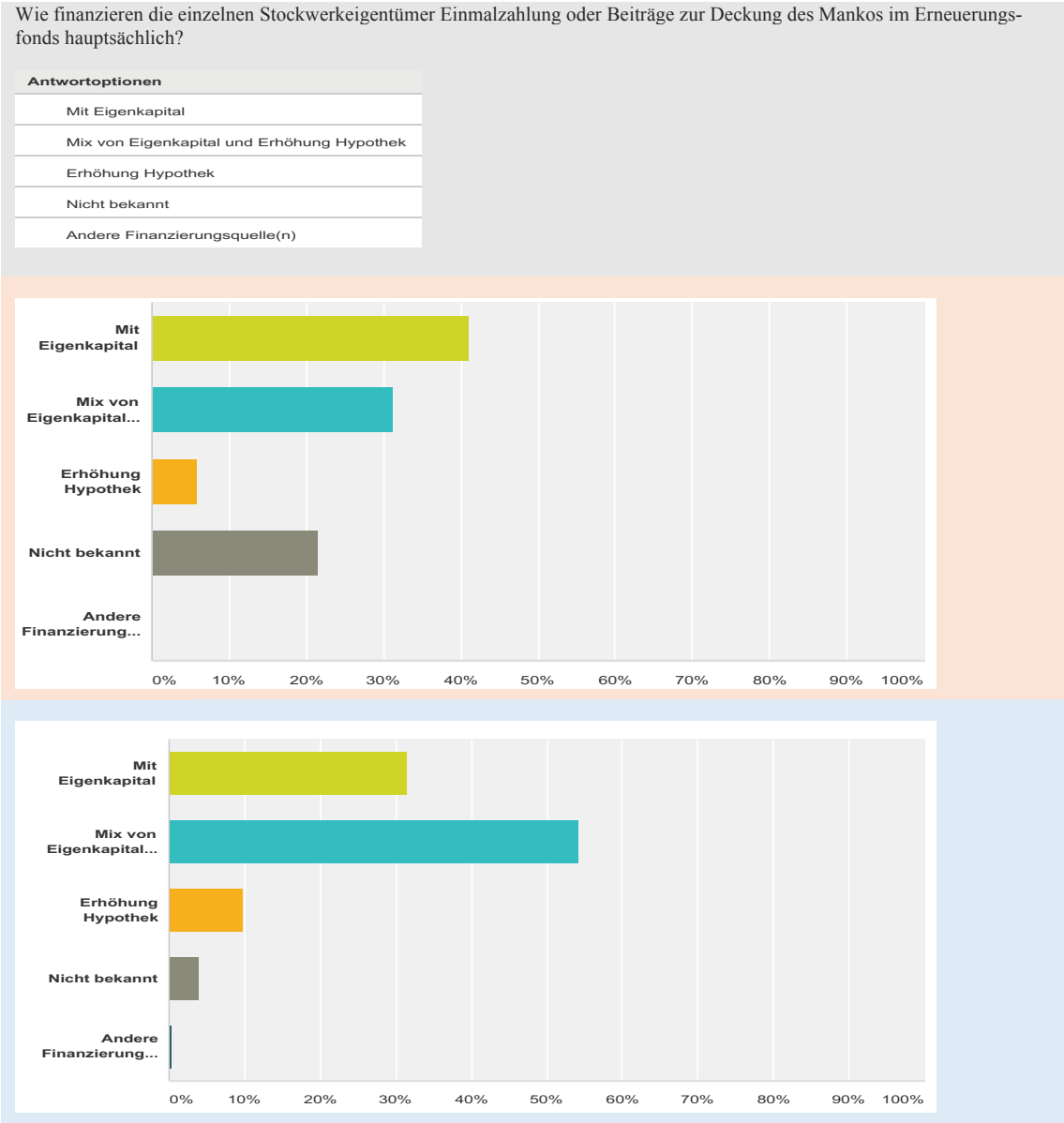


Abbildung 17: Finanzierungsarten zur Deckung des Mankos im Erneuerungsfonds

Die Teilnehmer aus dem Immobilienwesen schätzen, dass gut 40% aller Stockwerkeigentümer das Manko im Erneuerungsfonds mit Eigenkapital finanzieren, während etwa 35% mindestens teilweise auf eine Erhöhung der Hypothek zurückgreifen. Mehr als ein Fünftel kann keine Angaben über die Finanzierungsquelle machen. Auch bei diesem Umfragepunkt zeigt sich eine beträchtliche Diskrepanz zur Finanzbranche, welche hierzu wohl über einen deutlich besseren Kenntnisstand verfügt. Nur 5% können dazu keine Angaben

machen. Fast zwei Drittel geben an, dass zur Finanzierung des Mankos im Erneuerungsfonds mindestens teilweise eine Erhöhung der Hypothek vorgenommen wird und etwa 30% ausschliesslich Eigenkapital verwenden.

Schliesslich wurden die Teilnehmer über ihre Erfahrungen mit den verschärften Bestimmungen zur Tragbarkeitsberechnung befragt. Dazu verfügen jedoch im Immobilienwesen etwa 45%, in der Finanzbranche 38% noch keine Erfahrungen. Wenn es denn hierzu Probleme gab, dann bisher nur in Einzelfällen. Allerdings gelten die verschärfen Richtlinien erst seit 2014, womit auch erst ein beschränkter Erfahrungshorizont vorhanden sein dürfte. Die Resultate im Detail zeigt Abbildung 18:

In den letzten Jahren wurden die regulatorischen Bestimmungen zur Tragbarkeitsberechnung bei Hypothekarkrediten verschärft. Seither wird immer wieder beklagt, dass vor allem Pensionierte zunehmend Mühe bekunden, Hypothekarkredite zu erhalten. Dies ist im Zusammenhang mit der Sanierung gemeinschaftlicher Teile dann relevant, wenn höhere ausserordentliche Beiträge über eine Erhöhung der Hypothek des Stockwerkeigentümers finanziert werden sollen. Konnten gemäss Ihrer Erfahrung Stockwerkeigentümer aus diesem Grund ihre Beiträge an den Erneuerungsfonds nicht finanzieren?

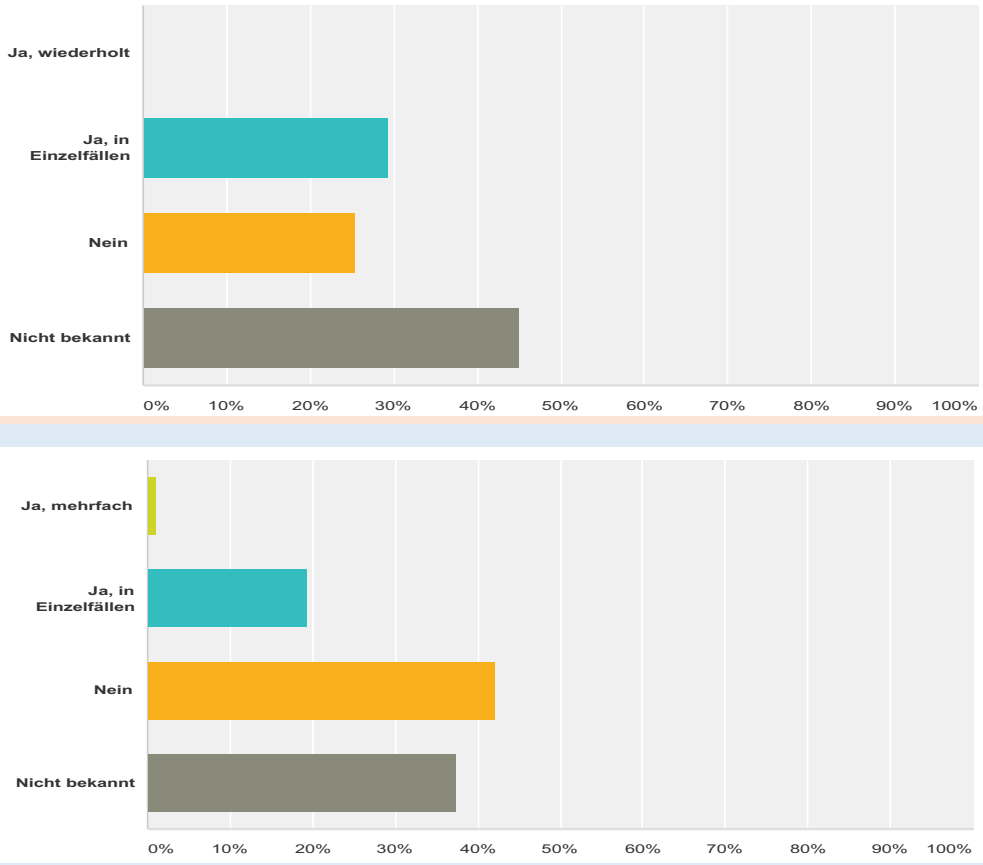


Abbildung 18: Auswirkungen der Tragbarkeitsregeln auf die Beitragsfinanzierung

4.3 Spezifische Fragen des Immobilienwesens

Im folgenden Teil werden die spezifisch an Vertreter des Immobilienwesens gestellten Fragen beleuchtet. Zunächst einmal sollte in Erfahrung gebracht werden, wie hoch die Quote der Stockwerkeigentümergemeinschaften ist, die über keinen Erneuerungsfonds verfügt. Das Ergebnis ist deutlich: eine solide Mehrheit von über 70% gibt an, dass maximal 20% über keinen Erneuerungsfonds verfügen. Anders gesagt: die meisten Stockwerkeigentümergemeinschaften dürften mittlerweile einen Erneuerungsfonds eingerichtet haben. Abbildung 19 zeigt die Auswertung dieser Frage:

Schätzen Sie bitte, in wie vielen Fällen gemäss Ihren Erfahrungen kein Erneuerungsfonds für die Sanierung gemeinschaftlicher Teile bereitsteht?

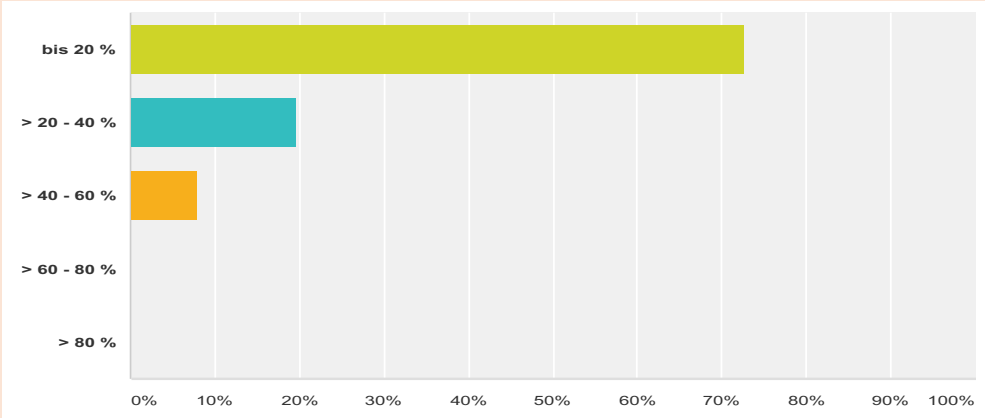


Abbildung 19: STWEG ohne Erneuerungsfonds

In der nächsten Frage wurde das Problembewusstsein bezüglich die Notwendigkeit einer langfristigen Sanierungsplanung adressiert. Die Resultate zeigt Abbildung 20:

Welcher geschätzte Anteil von Stockwerkeigentümergemeinschaften verfügt Ihrer Erfahrung nach über einen längerfristigen, verbindlichen Sanierungsplan?

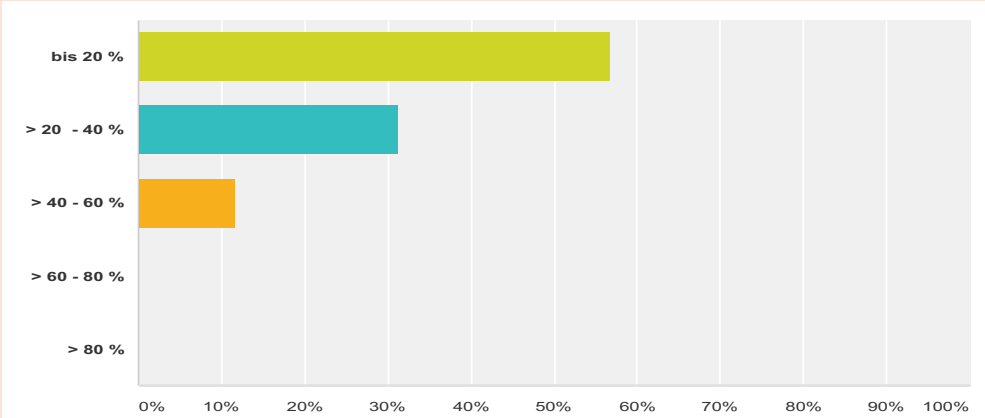


Abbildung 20: STWEG mit verbindlichem Sanierungsplan

Fast 60% der Befragten geben an, dass nur maximal 20% der Gemeinschaften über eine langfristige verbindliche Planung verfügen, weitere gut 30% attestieren bis 40% der Stockwerkeigentümergemeinschaften eine solche Planung. Im Umkehrschluss fehlt also gemäss knapp 90% aller Befragten bei mindestens 60% der Stockwerkeigentümer-gemeinschaften eine langfristige und verbindliche Planung der Erneuerungsinvestitionen.

Ist der Sanierungsbedarf im Grundsatz einmal erkannt, gilt es als nächste Hürde den Entscheidungsprozess in der Stockwerkeigentümergemeinschaft zu durchlaufen. Abbildung 21 zeigt die Ergebnisse zur Frage nach der Länge des Entscheidungsprozesses:

Wie lange dauert (geschätzt) der Entscheidungsprozess vom konkreten Bekanntwerden des Sanierungsbedarfs (z.B. Kostenschätzung) bis zum Entscheid der Stockwerkeigentümergemeinschaft durchschnittlich?

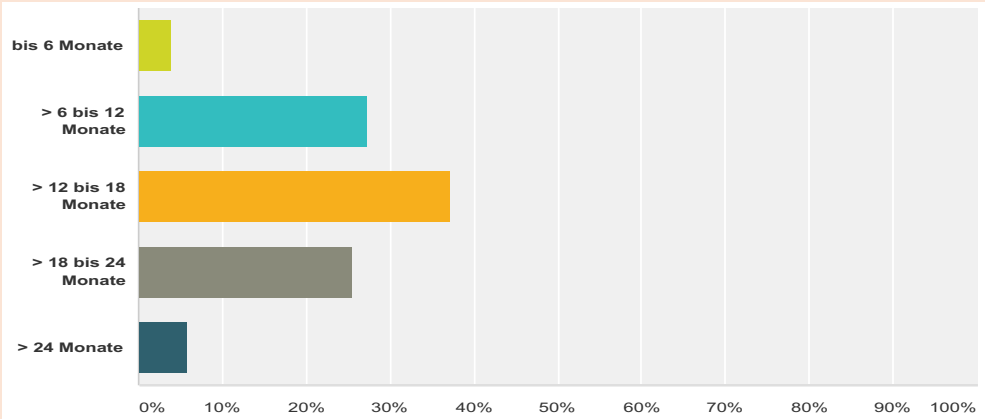


Abbildung 21: Dauer von Sanierungsentscheiden

Klar scheint hier zu sein, dass der Entscheidungsprozess in den wenigsten Fällen unter sechs Monate oder länger als zwei Jahre dauert. Gemäss einer grossen Mehrheit von gut 90% der Befragten dauert also der Entscheidungsprozess mehr als ein halbes Jahr bis maximal zwei Jahre.

In der nächsten Frage wurde untersucht, ab welcher Höhe des Sanierungsbeitrags pro Stockwerkeigentümer ein Mehrheitsbeschluss schwierig wird. Abbildung 22 zeigt die Resultate dazu:

Ab welcher Schwelle (pro Stockwerkeigentümer und unabhängig von der Finanzierungsquelle) ist es Ihrer Meinung nach schwierig, Mehrheitsbeschlüsse über die Sanierung gemeinschaftlicher Teile zu erreichen?

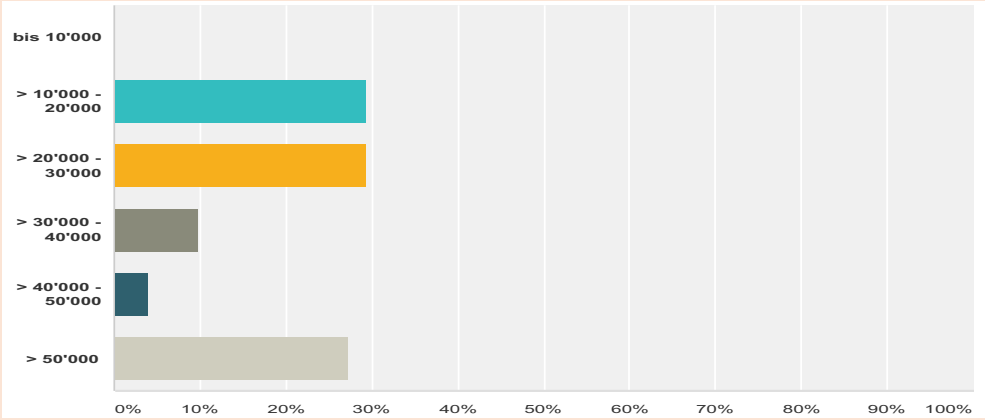


Abbildung 22: Betragsschwellen bei der Mehrheitsfindung

Bis zu einem Beitrag von CHF 10'000 stellt die Mehrheitsfindung offenbar kein Problem dar. Darüber zeigt sich ein sehr uneinheitliches Bild. Etwa je 30% sehen die Schwelle schon bei CHF 20'000 oder CHF 30'000, während gut 27% der Meinung sind, dass die Mehrheitsfindung erst ab grösser CHF 50'000 schwierig wird.

In der Praxis kommt es immer wieder vor, dass Sanierungsbeschlüsse an Versammlungen scheitern. Fast 90% der Befragten geben Uneinigkeit als Grund des Scheiterns an, gefolgt von knapp 70% welche angeben, dass die Eigentümer gar nicht investieren wollen. Erst an dritter Stelle, aber immerhin von gut 40% der Befragten erwähnt, folgt die fehlende Finanzierung des Sanierungsvorhabens. In über einem Drittel der Fälle wird die mangelnde Kommunikation genannt, welche überwiegend in die Verantwortung der involvierten Verwalter fallen dürfte. Die Ursachen des Scheiterns dürften sich aus der Kombination der Gründe ergeben, welche in einer Wechselwirkung zu einander stehen. Interessant ist aber, dass die Finanzierung klar nicht als Hauptgrund des Scheiterns angegeben wird. Abbildung 23 zeigt die erläuterten Resultate im Detail:

Was sind die Hauptgründe für ein Scheitern von Sanierungsbeschlüssen an Stockwerkeigentümer-Versammlungen (Mehrfachnennungen möglich)?

Antwortoptionen
Mangelnde Information/Kommunikation über das Vorhaben
Uneinigkeit/Differenzen über den notwendigen Umfang des Projektes
Stockwerkeigentümer wollen gar nicht investieren
Stockwerkeigentümer können Finanzierung nicht bereitstellen
Andere Gründe

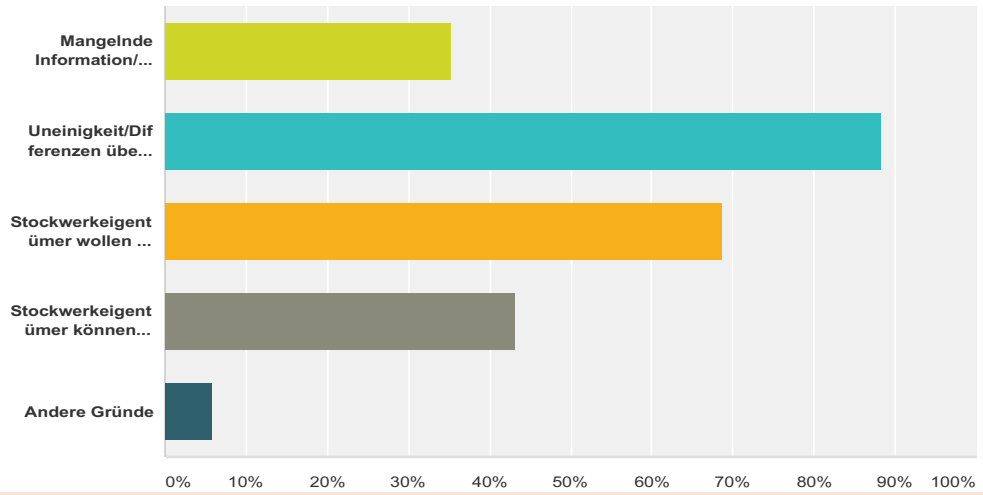


Abbildung 23: Hauptgründe des Scheiterns von Sanierungsbeschlüssen

Die folgende Frage fokussiert auf den Finanzierungsaspekt. Abbildung 24 zeigt, ob die Befragten den Einfluss einer zum Zeitpunkt des Sanierungsentscheids vorliegenden Finanzierungsofferte an die STWEG als deutlich erhöht einschätzen:

Angenommen, Finanzdienstleister (Banken, Versicherungen etc.) würden inskünftig Finanzierungslücken im Erneuerungsfonds direkt an die Stockwerkeigentümergemeinschaft vorfinanzieren und die Stockwerkeigentümer-Verwaltung wäre dadurch in der Lage, den Stockwerkeigentümern zum Zeitpunkt des Sanierungsentscheids mit einer Finanzierungsofferte zu belegen, dass die Finanzierung gesichert werden kann. Würden die Chancen auf einen positiven Sanierungsentscheid deutlich erhöht, wenn die Finanzierung auf diese Weise sichergestellt ist?

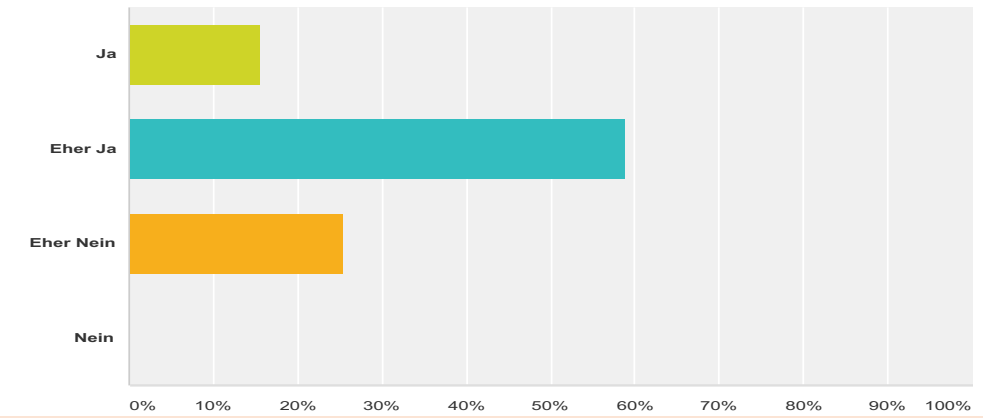


Abbildung 24: Positiver Einfluss einer Finanzierungsofferte

Drei Viertel der Befragten erachten die Chancen für einen positiven Sanierungsentscheid aufgrund einer Finanzierungsofferte für die STWEG zum Zeitpunkt des Sanierungs-entscheids mindestens tendenziell als erhöht, während 25% dadurch eher keinen positiven Einfluss sehen.

Weiter wurde die Frage gestellt, ob eine gesicherte Finanzierung zum Zeitpunkt des Sanierungsentscheids auch den Entscheidungsprozess beschleunigt, was eine Mehrheit von etwa zwei Dritteln mit Ja oder Eher ja beantwortet, während gut 30% annehmen, dass dies eher nicht der Fall ist, wie Abbildung 25 zeigt:

Wird dadurch Ihrer Meinung nach auch der Entscheidungsprozess beschleunigt?

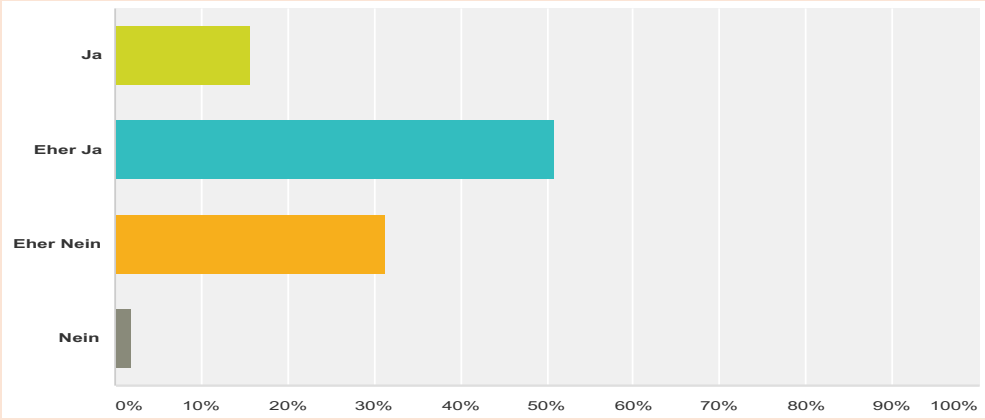


Abbildung 25: Finanzierung als Treiber des Entscheidungsprozesses

Abschliessend wurde den Vertretern des Immobilienwesens die Frage gestellt, ob sie von der Finanzbranche grundsätzlich neue Möglichkeiten im Zusammenhang mit der Finanzierung gemeinschaftlicher Teile von Stockwerkeigentum erwarten. Etwa 55% sehen dafür eine Notwendigkeit, wie Abbildung 26 zeigt:

Erwarten Sie von der Finanzbranche grundsätzlich mehr Möglichkeiten / neue Ansätze zum Thema Finanzierung gemeinschaftlicher Teile von Stockwerkeigentum?

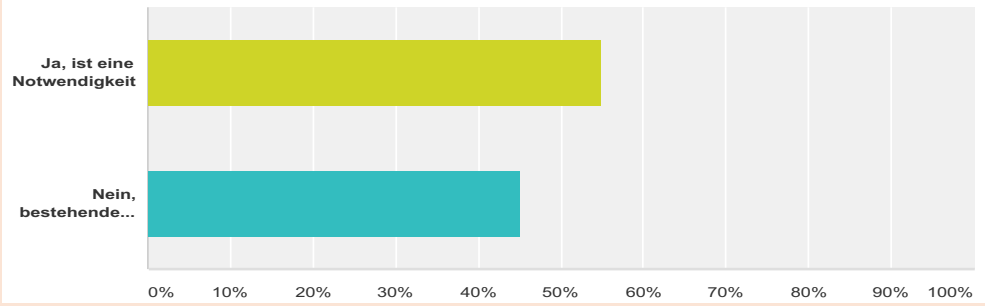


Abbildung 26: Notwendigkeit neuer Finanzierungsmöglichkeiten für STWEG

4.4 Spezifische Fragen der Finanzbranche

Im vierten Umfrageteil wird der Blick der Finanzbranche auf spezifische Fragen zum Stockwerkeigentum untersucht. Einleitend interessierte zunächst einmal die Frage, ob denn die Höhe des Erneuerungsfonds bei der Finanzierung von Stockwerkeigentum im Beratungsprozess zur Sprache kommt und auch dokumentiert wird. Das Resultat ist erstaunlich: nur knapp ein Drittel der Befragten gibt an, systematisch Abklärungen zu dieser Frage zu treffen, wie Abbildung 27 zeigt:

Wird bei der Finanzierung von Stockwerkeigentum die Höhe des Erneuerungsfonds im Beratungsprozess systematisch erfragt und im Kreditdossier dokumentiert?

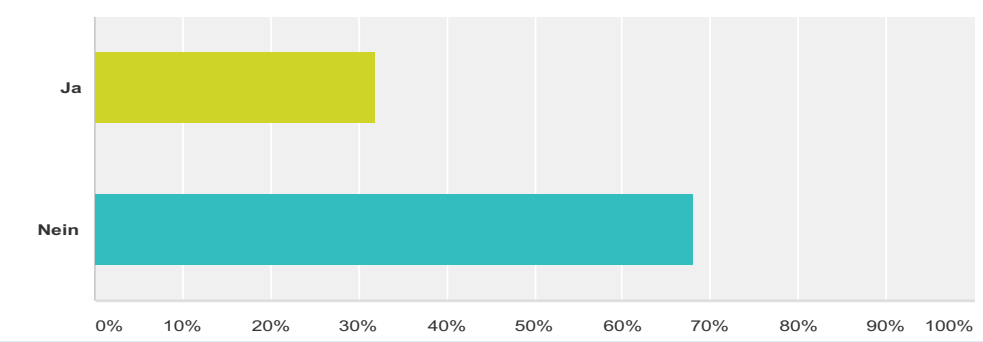


Abbildung 27: Abklärung Erneuerungsfonds im Beratungsprozess

In der nächsten Frage wurde untersucht, ob Vorhandensein oder Höhe des Erneuerungsfonds einen Einfluss auf die Belehnungsbasis haben. Die Resultate zeigt Abbildung 28:

Wird ein nicht vorhandener oder nicht ausreichend dotierter Erneuerungsfonds bei der Finanzierung von Stockwerkeigentum bei der Ermittlung der Belehnungsbasis berücksichtigt?

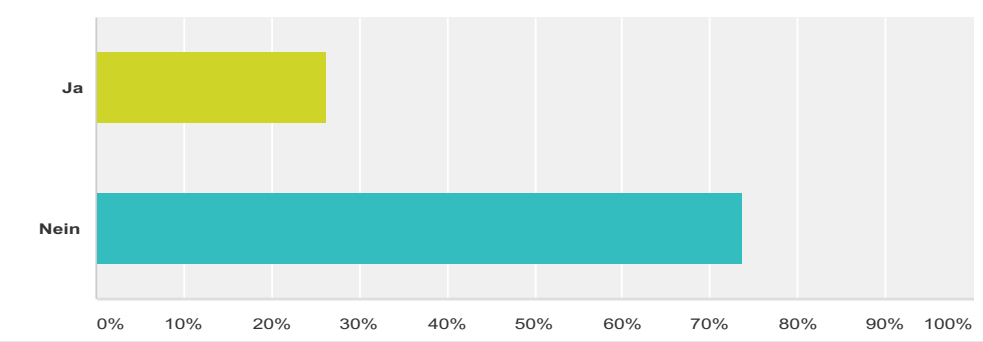


Abbildung 28: Einfluss des Erneuerungsfonds auf die Belehnungsbasis

Nur gut ein Viertel der Befragten gibt an, dass die Dotierung des Erneuerungsfonds eine Rolle auf die Belehnungsbasis hat. Kombiniert man dieses Resultat mit der vorherigen

Frage der Abklärung im Beratungsprozess, lässt sich festhalten, dass das Problembewusstsein der Finanzbranche bezüglich Erneuerungsfonds im Finanzierungsprozess bisher eher klein sein dürfte. Die Finanzbranche wäre jedenfalls gut beraten, Abklärungen zum Erneuerungsfonds systematisch in den Beratungs- und Kreditprüfungsprozess zu integrieren.

In der nächsten Frage interessierten die in der Praxis bereits gemachten Erfahrungen im Zusammenhang mit der Finanzierung der Sanierung gemeinschaftlicher Teile. Gut 30% der Befragten gaben an, selbst schon in Fälle involviert gewesen zu sein, bei denen die Finanzierung Probleme bereitete, wie Abbildung 29 zeigt:

Waren Sie schon in Fälle involviert, bei denen die Finanzierung der Sanierung gemeinschaftlicher Teile von Stockwerkeigentum aufgrund von Deckungslücken im Erneuerungsfonds Probleme bereiteten?

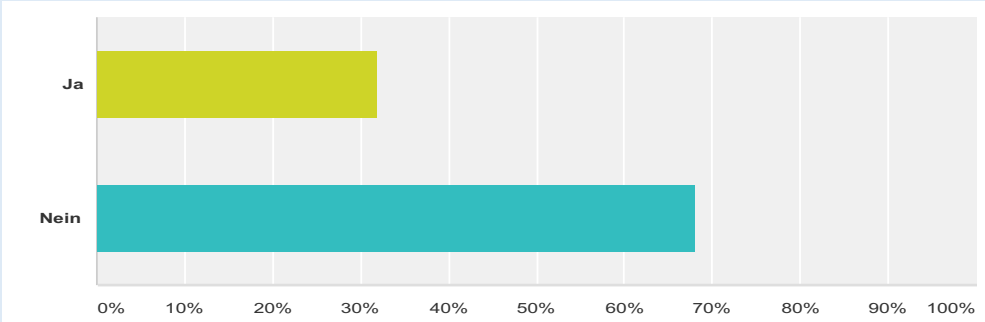


Abbildung 29: Praxiserfahrungen mit Deckungslücken im Erneuerungsfonds

Vor dem Hintergrund der Idee der Finanzierung gemeinschaftlicher Teile von Stockwerkeigentum erfolgte als Nächstes die Frage zum Bekanntheitsgrad der gesetzlichen Sicherungsmittel. Gemäss Abbildung 30 sind knapp 70% der Befragten diese Instrumente bekannt:

Ist Ihnen bekannt, dass im Zivilgesetzbuch ein Retentionsrecht sowie ein gesetzliches Pfandrecht zur Sicherung der Beiträge an die Stockwerkeigentümergemeinschaft verankert sind?

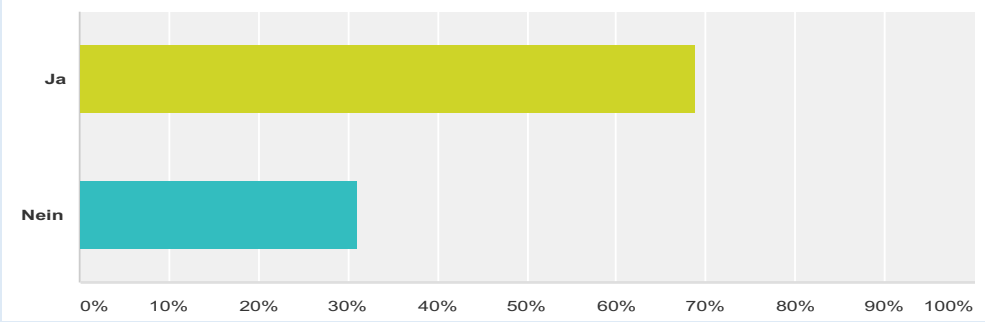


Abbildung 30: Bekanntheitsgrad gesetzlicher Sicherungsmittel

Die nächste Frage betraf die Einschätzung der Wahrscheinlichkeit, dass die Unternehmen der Finanzbrache die Frage der Finanzierung der Sanierung gemeinschaftlicher Teile von Stockwerkeigentum mittelfristig überprüfen. Die Befragten zeigen sich hierzu relativ offen: 70% stufen die Wahrscheinlichkeit als mittel bis hoch ein, wie Abbildung 31 zeigt:

Bewerten Sie bitte die Wahrscheinlichkeit, dass Ihr Unternehmen die Frage der Finanzierung der Sanierung gemeinschaftlicher Teile von Stockwerkeigentum vor dem Hintergrund der steigenden Bedeutung von Stockwerkeigentum und zunehmendem Sanierungsbedarf innerhalb der nächsten fünf Jahre überprüft?

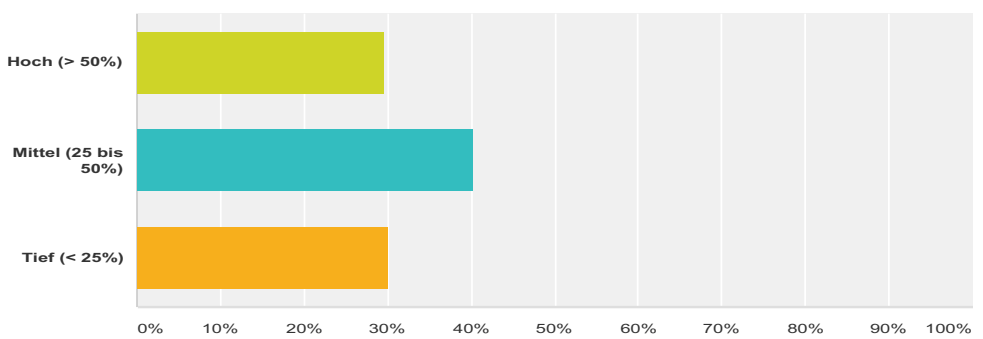


Abbildung 31: Neubeurteilung der Finanzierung gemeinschaftlicher Teile

In der nächsten Frage wurde untersucht, wie die Befragten der Finanzbranche das Modell der direkten Finanzierung an STWEG hinsichtlich der Beschleunigung der Entscheidfindung beurteilen. Eine grosse Mehrheit von 75% der Befragten beantworten diese Frage gemäss Abbildung 32 mit Ja oder Eher Ja:

Angenommen, Finanzdienstleister können und wollen in Zukunft (unter noch zu definierenden Bedingungen) Finanzierungslücken im Erneuerungsfonds direkt an qualitativ einwandfreie Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft finanzieren, wenn die Rückführung durch Beschluss ordentlicher oder ausserordentlicher Beiträge sichergestellt ist. Die Stockwerkeigentümer-Verwaltung wäre dadurch in der Lage, den Stockwerkeigentümern zum Zeitpunkt des Sanierungsentscheids mit einer Finanzierungsofferte zu belegen, dass die Finanzierung gesichert ist. Würden gemäss Ihrer Beurteilung mit diesem Modell Sanierungsentscheide beschleunigt bzw. ermöglicht, weil die Stockwerkeigentümer sich nicht erst nach dem Sanierungsentscheid um die Finanzierung kümmern müssen?

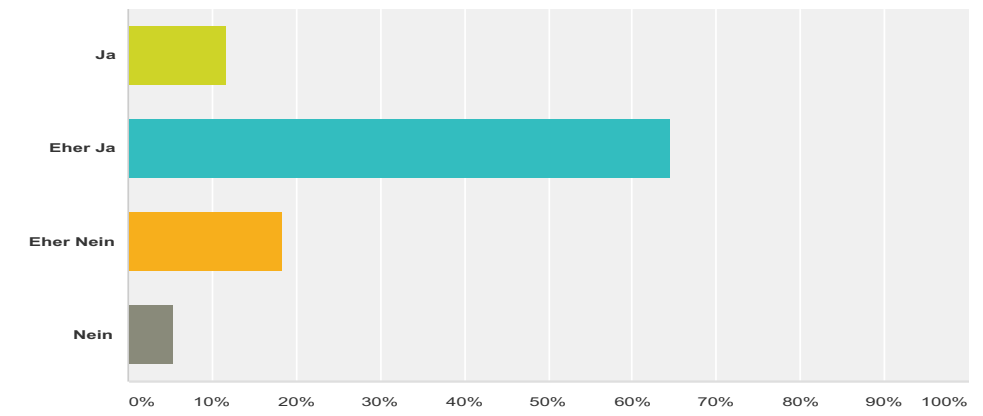


Abbildung 32: Entscheidfindung bei direkter Finanzierung an STWEG

Eine weitere Frage betraf die Möglichkeit, STWEG schon heute direkt vorfinanzieren zu können. Wenngleich eine grosse Mehrheit von über 80% der Befragten keine Möglichkeit dazu sieht, so lässt sich doch festhalten, dass solche Finanzierungen in Einzelfällen offenbar schon getätigt werden konnten. Der Verfasser kennt allerdings deren Bedingungen nicht. Die Details zu dieser Frage zeigt Abbildung 33:

Besteht bei Ihrem Unternehmen heute schon die Möglichkeit zur Vorfinanzierung von Beiträgen an eine Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft?

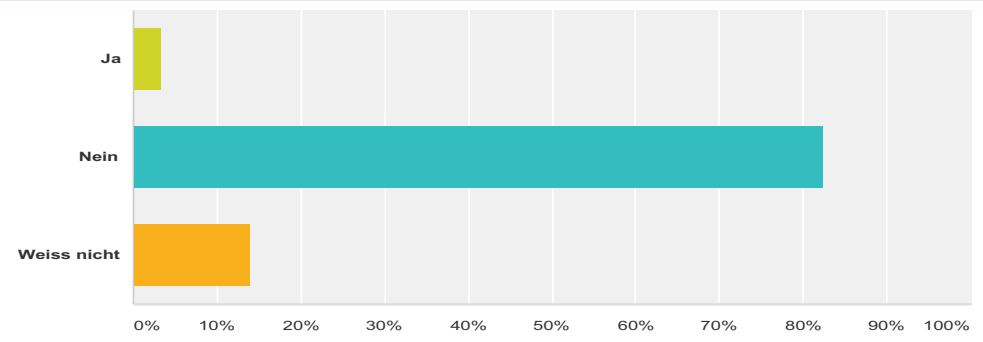


Abbildung 33: Möglichkeit einer direkten Finanzierung von STWEG

Die abschliessenden beiden Abbildungen 34 und 35 in diesem Kapitel befassen sich mit den grössten Chancen und Risiken einer Direktfinanzierung von STWEG:

Bewerten Sie bitte die grösste(n) Chance(n) einer Direktfinanzierung an Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften (Mehrfachnennungen möglich)

Antwortoptionen	Beantwortungen	
Einfache Abwicklung (1 Vertrag mit Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft, vertreten durch Verwaltung)	55,83%	115
"Sozialer Druck" zur Beitragszahlung an Gemeinschaft	17,96%	37
Bei Nichtbezahlung von Beiträgen Sicherstellung mit gesetzlichem Pfandrecht	26,70%	55
Schnellere Abwicklung (Finanzierung vorab gesichert)	42,72%	88
Geringes Ausfallrisiko, da berechenbare Cash Flows (Beiträge) bei fester Zinsbindung	21,36%	44
Höhere Kreditmarge	5,83%	12
Aktiver Beitrag zu einem volkswirtschaftlichen "Problem", Verhinderung Sanierungsstau	45,15%	93
Weitere Chancen:	7,28%	15
Befragte gesamt: 206		

Abbildung 34: Grösste Chancen einer Direktfinanzierung an STWEG

Die grössten Chancen werden offenbar bei der einfachen (55.83%) und schnellen (42.72%) Abwicklung gesehen. Auch der aktive Beitrag der Finanzbranche zur Verhin-

derung von Sanierungsstau wird von 45.15% der Befragten als Chance beurteilt. Die weiter genannten Chancen spielen mit einer Quote von einem Viertel oder weniger eine untergeordnete Rolle.

Bewerten Sie bitte die grössten Risiken einer Direktfinanzierung an Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften (Mehrfachnennungen möglich)

Antwortoptionen	Beantwortungen	
Höheres Risiko von Kreditausfällen	17,48%	36
Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften sind nicht kreditfähig	40,78%	84
Gesetzliches Pfandrecht ist bei Verwertung nicht gedeckt	30,10%	62
Negative Selektion der "schwachen" Stockwerkeigentümer	44,17%	91
Keine Solidarhaftung der Stockwerkeigentümer	53,88%	111
Reputationsrisiken (Stockwerkeigentümer, welche ihre Beiträge bezahlt haben, versuchen Restrisiko auf Bank abzuwälzen)	41,26%	85
Weitere Risiken:	6,80%	14
Befragte gesamt: 206		

Abbildung 35: Grösste Risiken einer Direktfinanzierung an STWEG

Als Spitzenreiter bei den Risiken wird die fehlende Solidarhaftung gesehen (53.88%), gefolgt vom Risiko der negativen Selektion schwacher Stockwerkeigentümer (44.17%), den Reputationsrisiken (41.26%) und dem Risiko, wonach STWEG nicht kreditfähig sind (40.78%). Weitere 30.10 % befürchten, dass das gesetzliche Pfandrecht bei einer Verwertung nicht gedeckt werden kann. Lediglich 17.48% befürchten, dass die direkte Finanzierung von STWEG ein höheres Kreditausfallrisiko birgt.

4.5 Synthese

Basierend auf den Ergebnissen der Analyse der Literatur und der Umfrage hat der Verfasser zwei Checklisten entwickelt. Die erste Checkliste zeigt die zu erfüllenden Bedingungen bis zur Beschlussfassung, die zweite listet eine nicht abschliessende Auswahl möglicher Vertragsklauseln auf. Diese Checklisten erlauben es Finanzinstituten und weiteren interessierten Investoren, welche die direkte Finanzierung von STWEG erwägen, im Einzelfall eine strukturierte Vorgehensweise zur Begrenzung der Risiken.

Nr.	Prüfpunkt	Beschreibung des Prüfpunkts	Unterlagen / Bemerkungen
1	**Kreditwürdigkeit**	Charakter und Verhalten der Stockwerkeigentümer und der Verwaltung im Geschäftsverkehr in der Vergangenheit soweit beurteilbar einwandfrei.	Protokolle der letzten STWEG-Versammlungen, Erfahrungen mit Eigentümern, deren Wohnungen bereits finanziert wurden.
2	**Kreditfähigkeit**	STWEG kann den Kredit über eine ökonomisch sinnvolle Laufzeit (in Anlehnung an die wirtschaftliche Nutzdauer) gemäss den rechtsgültig beschlossenen Beiträgen amortisieren.	Projektstudie, Jahresrechnungen und Beschlüsse der STWEG
3	**Verwaltung**	Die STWEG wird nach Aussen von einer rechtsgültig bestellten Verwaltung vertreten. Diese verfügt über einen einwandfreien Ruf und ist dem Finanzinstitut bereits bekannt. Sie verfügt über eine hohe Akzeptanz bei der STWEG, kennt deren Verhältnisse und setzt sich für diese ein.	Verwaltungsvollmacht, Verwaltungsvertrag
4	**Reglement**	Ein STWEG-Reglement in angemessener Qualität liegt vor. Die gemeinschaftlichen Teile sind im Reglement zweifelsfrei definiert. Die Bestimmungen zur Beschlussfassung (insbesondere die erforderlichen Quoren) sind klar formuliert. Es bestehen Bestimmungen zum Erneuerungsfonds.	STWEG-Reglement inkl. Anhängen sofern bestehend
5	**Erneuerungsfonds**	Ein Erneuerungsfonds ist vorhanden und deckt einen substanziellen Teil des Sanierungsvorhabens.	Kontoauszug, Bilanz der STWEG
6	**Gemeinschaftliche Teile**	Die Finanzierung umfasst ausschliesslich gemeinschaftliche Teile gemäss STWEG-Reglement oder Beschluss der STWEG mit erforderlichem Quorum.	STWEG-Reglement, Beschluss der STWEG-Versammlung
7	**Objektbeurteilung**	Das zu finanzierende Objekt verfügt über eine gute Lage. Die Verkäuflichkeit wird als intakt beurteilt.	Bewertungen einzelner bereits finanzierter Stockwerkeinheiten, lokale Marktkenntnisse
8	**Projektbeurteilung**	Das Projekt wurde von einem Sachverständigen erstellt. Die Notwendigkeit bzw. Rentabilität wird aufgezeigt. Es enthält eine längerfristige Perspektive und zeigt bei einer allfälligen Etappierung den Gesamtbedarf.	Projektstudie
9	**Beschlussfassung**	Es liegt ein rechtsgültiger Beschluss zur Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und deren Finanzierung vor. Er enthält mindestens die nachstehenden Elemente:	Beschluss der STWEG-Versammlung
9.1	Reglementskonformität	in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Regelungen und dem STWEG-Reglement. Das erforderliche Quorum (einfaches oder qualifiziertes Mehr, evtl. Einstimmigkeit) wurde erfüllt.	"
9.2	Zweck	Das Sanierungsvorhaben ist klar beschrieben und es werden ausschliesslich gemeinschaftliche Teile erneuert.	"
9.3	Kreditaufnahme	Der Beschluss beinhaltet den Entscheid zur Kreditaufnahme mit einer ausdrücklichen Ermächtigung des Verwalters zur Kreditaufnahme bzw. Unterzeichnung des Kreditvertrags.	"
9.4	Beitragszahlungen	Ordentlich oder ausserordentlich. Diese dürfen bis zur Tilgung des Kredits nicht durch nachträglichen Beschluss nicht reduziert werden und müssen die Tragbarkeit des Kredits (Amortisation und Zinsen) sichern.	"
9.5	Einverständnis zur Abtretung der Beitragsforderungen	Der Beschluss sollte das Einverständnis enthalten, dass die STWEG dem Finanzinstitut auf erstes Verlangen Beitragsforderungen abtreten darf. Zudem ist dem Verwalter ein unwiderruflicher Auftrag zu erteilen, die notwendige Abtretungserklärung rechtsgültig und umgehend zu unterzeichnen, falls das Finanzinstitut dies verlangt.	"

Tabelle 4: Checkliste Bedingungen zur Beschlussfassung

Nr.	Prüfpunkt	Beschreibung der Vertragsklausel	Bemerkungen
10	**Auswahl möglicher Vertragsklauseln**	Die nachfolgenden individuellen Vertragsklauseln können situativ eingesetzt werden:	
10.1	Kreditverwendungszweck	Ausschliesslich für die Erneuerung gemeinschaftlicher Teile gemäss Beschluss der STWEG-Versammlung.	Stellt die konforme Verwendung der Mittel sicher.
10.2	Kontoführung	Sämtliche Beitragszahlungen erfolgen auf ein bestimmtes Konto.	Ermöglicht die Überwachung pünktlicher Beitragszahlungen.
10.3	Einzug von Beitragsforderungen	Verpflichtung der STWEG zur konsequenten Beitragseinforderung bei Fälligkeit und nötigenfalls zur rechtlichen Durchsetzung gegenüber säumigen Stockwerkeigentümern.	Erhöht den Druck auf die STWEG bezüglich eines straffen Mahn- und Betreibungswesens.
10.4	Abtretung von Beitragsforderungen	Verpflichtung zur Unterzeichnung einer Abtretungserklärung auf erste Aufforderung des Finanzinstituts, vgl. Tabelle 4, Ziffer 9.5.	Ermöglicht dem Finanzinstitut nötigenfalls die eigenständige Eintreibung der Beitragsforderungen, sofern die Verwaltung dazu nicht willens oder fähig ist.
10.5	Bestand der Beitragsforderungen	Keine Änderungen der beschlossenen Beiträge bis zur Tilgung des Kredits ohne vorgängige Zustimmung des Finanzinstituts.	Verhindert die Anpassungen der Beiträge durch nachträglichen Beschluss vertraglich.
10.6	Bestand der reglementarischen Bestimmungen	Keine Änderungen bestimmter reglementarischer Bestimmungen bis zur Tilgung des Kredits ohne vorgängige Zustimmung des Finanzinstituts	Verhindert eine nicht genehme Anpassung des Reglements vertraglich.
10.7	Bestand der Verwaltung	Kein Widerruf der Verwaltungsvollmacht bis zur Tilgung des Kredits ohne vorgängige Zustimmung des Finanzinstituts.	Stellt die Kontinuität der Verwaltung vertraglich sicher.
10.8	Informationspflichten	Bei Änderungen in der Verwaltung, Einreichung Jahresrechnung, wenn Beitragsforderungen auf dem Rechtsweg durchgesetzt werden müssen, bei allen wesentlichen Änderungen etc.	Liste kann beliebig erweitert werden und stellt sicher, dass das Finanzinstitut angemessen über den aktuellen Stand orientiert ist.
10.9	Ausserordentliche Kündigungsrechte	Bei Vertragsverletzungen, unrichtigen Informationen, Unwirksamkeit von Beschlüssen der STWEG, Fälligkeit etc.	Liste kann beliebig erweitert werden und ermöglicht nötigenfalls eine vorzeitige Kündigung und Fälligstellung der Forderung gegenüber der STWEG.
10.1	Solidarschuldnerschaft	Optional kann die Solidarschuldnerschaft aller Stockwerkeigentümer verlangt werden.	Kreditvertrag, der in diesem Fall von allen Eigentümern zu unterzeichnen ist; dies dürfte in der Praxis schwierig zu erreichen sein und bedingt eine vorgängige einstimmige Beschlussfassung.
10.11	Vorgängige Beitragszahlungen	Optional kann verlangt werden, dass die erhöhten Beiträge mindestens x-mal pünktlich einbezahlt werden müssen, bevor eine Kreditauszahlung erfolgen kann.	Gibt einen gewissen Komfort hinsichtlich Kreditwürdigkeit und -fähigkeit.

Tabelle 5: Checkliste Auswahl möglicher Vertragsklauseln

5 Schlussbetrachtung

5.1 Fazit

Die Ergebnisse der Umfrage aus der Optik des Immobilienwesens und der Finanzbranche zeigen, dass STWEG in den meisten Fällen über einen Erneuerungsfonds verfügen, dieser jedoch in vielen Fällen nicht ausreichend dotiert ist. Eine gesetzliche Regelung der Beiträge in den Erneuerungsfonds lehnt die Mehrheit der Befragten ab. Die Umfrage bestätigt die Hypothese, wonach mit der zunehmenden Bedeutung von Stockwerkeigentum aufgrund der hohen Komplexität die Herausforderungen im Immobilienwesen und in der Finanzbranche zunehmen. Die Finanzbranche sollte insbesondere dem Thema Erneuerungsfonds in ihren Beratungs- und Kreditprüfungsprozessen vermehrt Beachtung schenken. Ebenfalls bejahen lässt sich die Hypothese, dass Finanzintermediäre unter den aktuellen gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen dazu beitragen können, dass die Erneuerung gemeinschaftlicher Teile von Stockwerkeigentum in der Schweiz finanziert werden kann. Dies erfolgt heute im Bedarfsfall vorwiegend über die Erhöhung der Hypothek des einzelnen Stockwerkeigentümers, in wenigen Einzelfällen auch über die direkte Finanzierung der Stockwerkeigentümergemeinschaft. Diese alternative Finanzierungsform scheint die Entscheidfindung zu beschleunigen. Sie ist aktuell aber noch wenig etabliert, da nebst den Chancen beträchtliche Komplexität und Risiken bestehen, die im Einzelfall sorgfältig zu prüfen sind. Aufgrund der Antworten des Immobilienwesens scheint eine Nachfrage für diese Finanzierungsform durchaus vorhanden zu sein. Die Finanzbranche zeigt sich offen, diese mittelfristig vertiefter zu prüfen. Eine sorgfältige Einzelfallbetrachtung ist jedoch unabdingbar, was die Entwicklung eines Standardprodukts unwahrscheinlich erscheinen lässt und somit die Einsatzmöglichkeiten stark limitiert.

5.2 Diskussion

Die Finanzierung von Erneuerungen gemeinschaftlicher Teile in Stockeigentümergemeinschaften hat sich als anspruchsvolle Thematik herausgestellt. Sie bedingt die Vernetzung von Fähigkeiten in technischer, rechtlicher, ökonomischer und kommunikativer Hinsicht. Eine Vielzahl von Bedingungen muss beachtet bzw. erfüllt werden, damit eine Finanzierung zustande kommt. Dies erklärt zumindest teilweise, weshalb sowohl die Anbieter wie auch die Nachfrager der Thematik mit Zurückhaltung begegnen. Der ungeklärte rechtliche Status der Stockwerkeigentümergemeinschaft dürfte nicht selten auch

eine willkommene Begründung sein, um weiterführenden Diskussionen aus dem Weg zu gehen.

Die Verzweigungslogik und der erfreuliche Rücklauf der Umfrage erlaubte es, die Sichten der Finanzbranche und des Immobilienwesens gegenüberzustellen. Hier konnten interessante Einsichten gewonnen werden. Aus der Analyse der Literatur wie auch der Umfrage wurde klar, dass einfache Standardlösungen der Thematik nicht gerecht werden und stets eine Analyse des Einzelfalls erforderlich ist, um der Komplexität angemessen zu begegnen.

5.3 Ausblick

Mit der ungebrochenen Nachfrage nach Eigentumswohnungen erlangt die adäquate Erneuerung des Immobilienparks in Zukunft eine immer höhere Bedeutung. Die direkte Finanzierung von Stockwerkeigentümergemeinschaften als alternative Finanzierungsform ist auf der Basis der aktuellen Gesetzgebung in Einzelfällen bereits möglich, hängt jedoch von zahlreichen Bedingungen ab, welche die Praxistauglichkeit stark einschränken. Eine entscheidende Verbesserung der Situation dürfte nach Ansicht des Verfassers erst eintreten, wenn Klarheit geschaffen wurde über den rechtlichen Status der Stockwerkeigentümergemeinschaft. Nachdem die herrschende Lehre dieser den Status einer juristischen Person abspricht, wäre folglich eine gesetzliche Verankerung als juristische Person im ZGB zu schaffen. Damit liessen sich wohl einige Zweifel der Finanzbranche bezüglich der Kreditfähigkeit von Stockwerkeigentümergemeinschaften ausräumen. Es wäre wünschenswert, wenn diese Fragestellung aus juristischer Optik noch weiter vertieft werden könnte.

Anzusetzen wäre weiter bei der ausreichenden Dotierung des Erneuerungsfonds. Eine gesetzliche Regelung scheint zurzeit nicht mehrheitsfähig zu sein, könnte aber langfristig eine Option werden, falls sich das Problem aufgestauter Erneuerungsinvestitionen akzentuiert. Vorerst sind jedoch Anbieter und Nachfrager gefordert, ihre Kunden, Verbände und letztlich die Verwaltungen und Stockwerkeigentümer zu sensibilisieren. Beim Erwerb, der Verwaltung und der Erneuerung von Stockwerkeigentum muss von Anfang an langfristig gedacht werden. So sollte bereits beim Erwerb eine längerfristige Planung der Erneuerung vorliegen und bei der Finanzierung thematisiert werden. Gelingt dies, dürfte

auch die Bereitschaft für eine Erhöhung der Beiträge in den Erneuerungsfonds auf ein adäquates Niveau allmählich zunehmen. Hierzu wäre interessant, wenn in Zukunft statistische Erhebungen Klarheit zum Gesamtbestand von Stockwerkeinheiten in der Schweiz und dem tatsächlichen Ausmass des Sanierungsbedarfs schaffen könnten.

Literaturverzeichnis

Beck L. (2014): Das Gemeinschaftspfandrecht (Art. 712i ZGB) und das Retentionsrecht (Art. 712k ZGB) als Sicherungsinstrumente der Stockwerkeigentümergemeinschaft: Mythos oder Realität?, Zürich 2014 (zugl. Masterarb. Univ. Zürich)

Birrer, M. (2016): Stockwerkeigentum – Kauf, Finanzierung, Regelungen der Eigentümergemeinschaft, 7. Auflage, Zürich 2016

Bruni, S. / Hanisch Ch. / Inderbitzin J. (2010): Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum – Eine empirische Analyse über das Stockwerkeigentum in der Agglomeration Luzern, Luzern 2011

Emch, U. / Renz, H. / Arpagaus, R. (2011): Das Schweizerische Bankgeschäft, 7. Auflage, Zürich 2011

Läderach D. (2007): Asset-and-Liability Management im Stockwerkeigentümer-Erneuerungsfonds, Bern 2007

Lenzin, R. (2013): Auswege aus dem Sanierungsstau bei Stockwerkeigentümergemeinschaften, Luzern 2013

Meier, R. (2015): Der Ersatzneubau beim Stockwerkeigentum – Herausforderungen und Lösungsansätze, Zürich 2015 (zugl. Abschlussarb. Univ. Zürich)

Meyer-Hayoz, A. (1981): Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Schweiz. Zivilgesetzbuch, Bd. IV, Das Sachenrecht, 1. Abt., Das Eigentum, 1. Teilband, Systematischer Teil und allgemeine Bestimmungen, Art. 641-654 ZGB, 5. Aufl., Bern 1981

Sommer, M. (2012): Stockwerkeigentum, 6. Auflage, Zürich 2012

Schlageter, L. (2013): Das Stockwerkeigentum – ausgewählte Problemstellungen des Stockwerkeigentums, Zürich 2013 (zugl. Masterarb. Univ. Zürich)

Wermelinger, A. (2014): Das Stockwerkeigentum: Kommentar der Artikel 712a bis 712t des schweizerischen Zivilgesetzbuches, 2. Auflage, Zürich 2014

Internetquellen

BFS, Medienmitteilung vom 28.03.2013: http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/news/medienmitteilungen.html?pressID=8643, [abgerufen am 11.05.2016]

Caroni A., Postulat vom 25.09.2014: Fünfzig Jahre Stockwerkeigentum. Zeit für eine Gesamtschau: https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20143832, [abgerufen am 10.05.2016]

Credit Suisse, Schweizer Immobilienmarkt 2016: https://www.credit-suisse.com/media/production/pb/docs/privatkunden/hypotheken/cs-immobilienstudie-2016-de.pdf, [abgerufen am 12.05.2016]

Dürr, D., Property Light Modell: http://www.propertylight.ch/das-modell.html, [abgerufen am 10.05.2016]

Handschin, L. / Wyttenbach, M. (2011): Der Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung und seine Anfechtung: https://ius.unibas.ch/uploads/publics/7266/20111219161648_4eef5560cce8b.pdf, [abgerufen am 12.05.2016]

Statistisches Jahrbuch des Kantons Zürich 2016: http://www.statistik.zh.ch/internet/justiz_inneres/statistik/de/daten/jahrbuch/_jcr_content/contentPar/downloadlist_0/downloaditems/341_1460359342896.spooler.download.1460359256760.pdf/jb_16_total.pdf, [abgerufen am 12.05.2016]

Swissbanking: Richtlinien betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekar-forderungen vom 04.07.2014: http://www.swissbanking.org/20140623-3300-VEB-RL_Hypofinanzierungen_REV_FINMA_CLEAN_def-MST.pdf, [abgerufen am 17.05.2016]

Tagesanzeiger vom 10.05.2016: http://www.tagesanzeiger.ch/wirtschaft/mehr-besitzer-mehr-streit/story/25457211, [abgerufen am 10.05.2016]

Wermelinger, A.: Über das Stockwerkeigentum: http://www.kanzleiambahnhof.ch/ueber-das-stockwerkeigentum/, [abgerufen am 11.05.2016]

Anhang 1: Online-Fragenbogen

Einleitung

Geschätzte Teilnehmerinnen und Teilnehmer dieser Umfrage

Mit einem Zeitaufwand von maximal 15 Minuten können Sie mich unterstützen, Fragen zur Sanierung gemeinschaftlicher Teile von Stockwerkeigentum und deren Finanzierung besser zu beantworten.

Die Bedeutung von Stockwerkeigentum in der Schweiz nimmt seit der Einführung im Jahr 1965 stetig zu. Kürzlich erreichte die Anzahl Stockwerkeinheiten die Millionengrenze. Mit der zunehmenden Alterung des Immobilienparks steigt der Sanierungsbedarf. Verschiedene Studien haben in den letzten Jahren gezeigt, dass der Erneuerungsfonds oft nicht ausreicht zur Finanzierung von Sanierungen gemeinschaftlicher Teile (z.B. Heizung, Fassaden, Leitungen, Dach).

Im Rahmen meiner Abschlussarbeit zum Master of Advanced Studies am Center for Urban & Real Estate Management (CUREM) der Universität Zürich untersuche ich, wie Fachpersonen der Immobilienbranche und des Finanzwesens den Handlungsbedarf in dieser Frage und Lösungsansätze dazu einschätzen.

Herzlichen Dank für Ihre Mithilfe!

David Schefer

PS: Wünschen Sie eine Zusammenfassung der Resultate meiner Arbeit nach Abschluss im Herbst 2016? Sie haben die Möglichkeit, am Schluss der Umfrage fakultativ Ihre e-Mail-Adresse zu hinterlegen. Ich versichere Ihnen, dass diese anschliessend umgehend wieder gelöscht und für keinerlei andere Zwecke verwendet wird!

Qualifikation für Umfrage: Berufliche Erfahrungen mit Stockwerkeigentum

* 1. Befassen Sie sich in Ihrer **beruflichen** Tätigkeit in irgendeiner Weise mit Stockwerkeigentum?

(zum Beispiel: Baubranche, Immobilienverwaltung, Treuhand, Finanzierung usw.)

- ◯ Ja
- ◯ Nein

Statistische Angaben

* 2. Sind Sie männlich oder weiblich?

- ◯ Männlich
- ◯ Weiblich

* 3. In welcher Alterskategorie befinden Sie sich?

- ◯ unter 20
- ◯ 20 - 29
- ◯ 30 - 39
- ◯ 40 - 49
- ◯ 50 - 59
- ◯ 60 und mehr

* 4. Sind Sie Eigentümer oder Miteigentümer einer Liegenschaft (zB Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Stockwerkeigentum)?

- ◯ Ja
- ◯ Nein

* 5. Sind Sie Eigentümer oder Miteigentümer von Stockwerkeigentum?

- ◯ Ja
- ◯ Nein

* 6. In welcher **Hauptfunktion** befassen Sie sich beruflich mit Stockwerkeigentum?

- ◯ **Immobilienwesen** (Bau, Handel, Verwaltung, Immobilientreuhand oder ähnlich)
- ◯ **Finanzbranche** (Bank, Versicherung oder ähnlich)

Fragebogen Immobilienwesen

* 7. Schätzen Sie bitte, in wie vielen Fällen gemäss Ihren Erfahrungen **kein Erneuerungsfonds** für die Sanierung gemeinschaftlicher Teile **bereitsteht**?

- ◯ bis 20 %
- ◯ > 20 - 40 %
- ◯ > 40 - 60 %
- ◯ > 60 - 80 %
- ◯ > 80 %

* 8. Bei welchem geschätzten Anteil von Fällen stellt sich bei einem konkreten Projekt heraus, dass der **bestehende Erneuerungsfonds** für die Sanierung gemeinschaftlicher Teile **nicht ausreicht**?

- ◯ bis 20 %
- ◯ > 20 - 40 %
- ◯ > 40 - 60 %
- ◯ > 60 - 80 %
- ◯ > 80 %

* 9. Werden Ihrer Meinung nach heute im Allgemeinen gemeinschaftliche Teile von Stockwerkeigentum in ausreichendem Masse saniert?

- ◯ Ja
- ◯ Nein

Kommentar (optional)

* 10. Braucht es Ihrer Meinung nach in Zukunft gesetzliche Vorschriften, um einen ausreichenden Erneuerungsfonds zu sichern?

- ◯ Ja
- ◯ Nein

Kommentar (optional)

* 11. Welcher geschätzte Anteil von Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften verfügt Ihrer Erfahrung nach über einen längerfristigen, verbindlichen Sanierungsplan?

- ◯ bis 20 %
- ◯ > 20 - 40 %
- ◯ > 40 - 60 %
- ◯ > 60 - 80 %
- ◯ > 80 %

* 12. Welche **Finanzierungsquelle(n)** wird/werden in der Praxis **hauptsächlich** genutzt, wenn kein Erneuerungsfonds bereitsteht oder der bestehende Erneuerungsfonds für die Sanierung gemeinschaftlicher Teile nicht ausreicht?

1 oder mehrere Antworten möglich

- ☐ Einmalzahlung der Stockwerkeigentümer
- ☐ Erhöhung der ordentlichen Beiträge an den Erneuerungsfonds
- ☐ Ausserordentliche, zeitlich limitierte Zusatzbeiträge an den Erneuerungsfonds
- ☐ Vorfinanzierung durch Finanzierung Dritter (zB Bank)
- ☐ Andere Finanzierungsquelle(n)

* 13. Wie finanzieren die einzelnen Stockwerkeigentümer Einmalzahlung oder Beiträge **hauptsächlich**?

Bitte **eine** Auswahl treffen

- ◯ Mit Eigenkapital
- ◯ Mix von Eigenkapital und Erhöhung Hypothek
- ◯ Erhöhung Hypothek
- ◯ Nicht bekannt
- ◯ Andere Finanzierungsquelle(n)

* 14. Wie lange dauert (geschätzt) der Entscheidungsprozess vom konkreten Bekanntwerden des Sanierungsbedarfs (zB Kostenschätzung) bis zum Entscheid der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft durchschnittlich?

- ◯ bis 6 Monate
- ◯ > 6 bis 12 Monate
- ◯ > 12 bis 18 Monate
- ◯ > 18 bis 24 Monate
- ◯ > 24 Monate

* 15. Ab welcher Schwelle (pro Stockwerkeigentümer und unabhängig von der Finanzierungsquelle) ist es Ihrer Meinung nach schwierig, Mehrheitsbeschlüsse über die Sanierung gemeinschaftlicher Teile zu erreichen?

- ◯ bis 10'000
- ◯ > 10'000 - 20'000
- ◯ > 20'000 - 30'000
- ◯ > 30'000 - 40'000
- ◯ > 40'000 - 50'000
- ◯ > 50'000

* 16. Was sind die Hauptgründe für ein Scheitern von Sanierungsbeschlüssen an Stockwerkeigentümer-Versammlungen?

1 oder mehrere Antworten möglich

- [ ] Mangelnde Information/Kommunikation über das Vorhaben
- [ ] Uneinigkeit/Differenzen über den notwendigen Umfang des Projektes
- [ ] Stockwerkeigentümer wollen gar nicht investieren
- [ ] Stockwerkeigentümer können Finanzierung nicht bereitstellen
- [ ] Andere Gründe

* 17. In den letzten Jahren wurden die regulatorischen Bestimmungen zur Tragbarkeitsberechnung bei Hypothekarkrediten verschärft. Seither wird immer wieder beklagt, dass vor allem Pensionierte zunehmend Mühe bekunden, Hypothekarkredite zu erhalten. Dies ist im Zusammenhang mit der Sanierung gemeinschaftlicher Teile dann relevant, wenn höhere ausserordentliche Beiträge über eine Erhöhung der Hypothek des Stockwerkeigentümers finanziert werden sollen.

Konnten gemäss Ihrer Erfahrung Stockwerkeigentümer aus diesem Grund ihre Beiträge an den Erneuerungsfonds nicht finanzieren?

- ( ) Ja, wiederholt
- ( ) Ja, in Einzelfällen
- ( ) Nein
- ( ) Nicht bekannt

* 18. Angenommen, Finanzdienstleister (Banken, Versicherungen etc.) würden inskünftig Finanzierungslücken im Erneuerungsfonds direkt an die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft vorfinanzieren und die Stockwerkeigentümer-Verwaltung wäre dadurch in der Lage, den Stockwerkeigentümern zum Zeitpunkt des Sanierungsentscheids mit einer Finanzierungsofferte zu belegen, dass die Finanzierung gesichert werden kann.

Würden die **Chancen** auf einen positiven Sanierungsentscheid **deutlich erhöht**, **wenn** die **Finanzierung** auf diese Weise sichergestellt ist?

- ( ) Ja
- ( ) Eher Ja
- ( ) Eher Nein
- ( ) Nein

* 19. Wird dadurch Ihrer Meinung nach auch der **Entscheidungsprozess beschleunigt**?

- ( ) Ja
- ( ) Eher Ja
- ( ) Eher Nein
- ( ) Nein

* 20. Erwarten Sie von der Finanzbranche grundsätzlich mehr Möglichkeiten / neue Ansätze zum Thema Finanzierung gemeinschaftlicher Teile von Stockwerkeigentum?

- ( ) Ja, ist eine Notwendigkeit
- ( ) Nein, bestehende Instrumente reichen aus

Kommentar (optional)

Fragebogen Finanzbranche

* 21. Wird bei der Finanzierung von Stockwerkeigentum die Höhe des Erneuerungsfonds im Beratungsprozess **systematisch** erfagt und im Kreditdossier dokumentiert?

- [ ] Ja
- [ ] Nein

* 22. Wird ein nicht vorhandener oder nicht ausreichend dotierter Erneuerungsfonds bei der Finanzierung von Stockwerkeigentum bei der Ermittlung der Belehnungsbasis berücksichtigt?

- [ ] Ja
- [ ] Nein

* 23. Waren Sie schon in Fälle involviert, bei denen die Finanzierung der Sanierung gemeinschaftlicher Teile von Stockwerkeigentum aufgrund von Deckungslücken im Erneuerungsfonds Probleme bereiteten?

- [ ] Ja
- [ ] Nein

* 24. Bei welchem geschätzten Anteil von Fällen stellt sich bei einem konkreten Projekt heraus, dass der **bestehende Erneuerungsfonds** für die Sanierung gemeinschaftlicher Teile **nicht ausreicht**?

- ( ) bis 20 %
- ( ) > 20 - 40 %
- ( ) > 40 - 60 %
- ( ) > 60 - 80 %
- ( ) > 80 %

* 25. Werden Ihrer Meinung nach heute im Allgemeinen gemeinschaftliche Teile von Stockwerkeigentum in ausreichendem Masse saniert?

- ( ) Ja
- ( ) Nein

Kommentar (optional)

* 26. Braucht es Ihrer Meinung nach in Zukunft gesetzliche Vorschriften, um einen ausreichenden Erneuerungsfonds zu sichern?

- ( ) Ja
- ( ) Nein

Kommentar (optional)

* 27. Welche **Finanzierungsquelle(n)** wird/werden in der Praxis **hauptsächlich** genutzt, wenn kein Erneuerungsfonds bereitsteht oder der bestehende Erneuerungsfonds für die Sanierung gemeinschaftlicher Teile nicht ausreicht?

1 oder mehrere Antworten möglich

- [ ] Einmalzahlung der Stockwerkeigentümer
- [ ] Erhöhung der ordentlichen Beiträge an den Erneuerungsfonds
- [ ] Ausserordentliche, zeitlich limitierte Zusatzbeiträge an den Erneuerungsfonds
- [ ] Vorfinanzierung durch Finanzierung Dritter (zB Bank)
- [ ] Andere Finanzierungsquelle(n)

* 28. Wie finanzieren die einzelnen Stockwerkeigentümer Einmalzahlung oder Beiträge **hauptsächlich**?

Bitte **eine** Auswahl treffen

- ◯ Mit Eigenkapital
- ◯ Mix von Eigenkapital und Erhöhung Hypothek
- ◯ Erhöhung Hypothek
- ◯ Nicht bekannt
- ◯ Andere Finanzierungsquelle(n)

* 29. In den letzten Jahren wurden die regulatorischen Bestimmungen zur Tragbarkeitsberechnung bei Hypothekarkrediten verschärft. Seither wird immer wieder beklagt, dass vor allem Pensionierte zunehmend Mühe bekunden, Hypothekarkredite zu erhalten. Dies ist im Zusammenhang mit der Sanierung gemeinschaftlicher Teile dann relevant, wenn höhere ausserordentliche Beiträge über eine Erhöhung der Hypothek des Stockwerkeigentümers finanziert werden sollen.

Konnten gemäss Ihrer Erfahrung Stockwerkeigentümer aus diesem Grund ihre Beiträge an den Erneuerungsfonds nicht finanzieren?

- ◯ Ja, mehrfach
- ◯ Ja, in Einzelfällen
- ◯ Nein
- ◯ Nicht bekannt

* 30. Ist Ihnen bekannt, dass im Zivilgesetzbuch ein Retentionsrecht sowie ein gesetzliches Pfandrecht zur Sicherung der Beiträge an die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft verankert sind?

- ◯ Ja
- ◯ Nein

* 31. Bewerten Sie bitte die Wahrscheinlichkeit, dass Ihr Unternehmen die Frage der**Finanzierung der Sanierung gemeinschaftlicher Teile von Stockwerkeigentum** vor dem Hintergrund der steigenden Bedeutung von Stockwerkeigentum und zunehmendem Sanierungsbedarf **innerhalb der nächsten fünf Jahren** überprüft?

- ◯ Hoch (> 50%)
- ◯ Mittel (25 bis 50%)
- ◯ Tief (< 25%)

Kommentar

* 32. Angenommen, Finanzdienstleister können und wollen in Zukunft (unter noch zu definierenden Bedingungen) Finanzierungslücken im Erneuerungsfonds direkt an qualitativ einwandfreie Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft finanzieren, wenn die Rückführung durch Beschluss ordentlicher oder ausserordentlicher Beiträge sichergestellt ist. Die Stockwerkeigentümer-Verwaltung wäre dadurch in der Lage, den Stockwerkeigentümern zum Zeitpunkt des Sanierungsentscheids mit einer Finanzierungsofferte zu belegen, dass die Finanzierung gesichert ist.

Würden gemäss Ihrer Beurteilung mit diesem Modell Sanierungsentscheide beschleunigt bzw. ermöglicht, weil die Stockwerkeigentümer sich nicht erst nach dem Sanierungsentscheid um die Finanzierung kümmern müssen?

- ◯ Ja
- ◯ Eher Ja
- ◯ Eher Nein
- ◯ Nein

* 33. Besteht bei Ihrem Unternehmen heute schon die Möglichkeit zur Vorfinanzierung von Beiträgen an eine Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft?

- ◯ Ja
- ◯ Nein
- ◯ Weiss nicht

* 34. Bewerten Sie bitte die **grösste(n) Chance(n)** einer Direktfinanzierung an Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften?

1 oder mehrere Antworten möglich

- [ ] Einfache Abwicklung (1 Vertrag mit Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft, vertreten durch Verwaltung)
- [ ] "Sozialer Druck" zur Beitragszahlung an Gemeinschaft
- [ ] Bei Nichtbezahlung von Beiträgen Sicherstellung mit gesetzlichem Pfandrecht
- [ ] Schnellere Abwicklung (Finanzierung vorab gesichert)
- [ ] Geringes Ausfallrisiko, da berechenbare Cash Flows (Beiträge) bei fester Zinsbindung
- [ ] Höhere Kreditmarge
- [ ] Aktiver Beitrag zu einem volkswirtschaftlichen "Problem", Verhinderung Sanierungsstau
- [ ] Weitere Chancen:

* 35. Bewerten Sie bitte die **grössten Risiken** einer Direktfinanzierung an Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften?

1 oder mehrere Antworten möglich

- [ ] Höheres Risiko von Kreditausfällen
- [ ] Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften sind nicht kreditfähig
- [ ] Gesetzliches Pfandrecht ist bei Verwertung nicht gedeckt
- [ ] Negative Selektion der "schwachen" Stockwerkeigentümer
- [ ] Keine Solidarhaftung der Stockwerkeigentümer
- [ ] Reputationsrisiken (Stockwerkeigentümer, welche ihre Beiträge bezahlt haben, versuchen Restrisiko auf Bank abzuwälzen)
- [ ] Weitere Risiken:

Abschluss, Möglichkeit zur Bestellung einer Zusammenfassung

Herzlichen Dank für Ihre Teilnahme!

Wenn Sie Interesse an einer Zusammenfassung dieser Studie haben, geben Sie bitte Ihre e-Mail-Adresse an:

36. E-Mail

E-Mail-Adresse

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Die Finanzierung von Erneuerungen gemeinschaftlicher Teile in Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe. Alle Stellen die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Oberbüren, den 25.08.2016

_____

David Schefer