Häusermann+Partner
Notare | Rechtsanwälte

www.haeusermann.ch

STOCKWERKEIGENTUM - ERNEUERUNGSFONDS

STOCKWERKEIGENTUM

–

ERNEUERUNGSFONDS

INHALTSÜBERSICHT

1. Gebäudesanierungen bei Stockwerkeigentum
2. Grundlegendes zum Stockwerkeigentum
3. Einzelheiten zum Erneuerungsfonds
4. Ausblick und Empfehlungen für die Praxis

1. GEBÄUDESANIERUNGEN BEI STOCKWERKEIGENTUM

1. GEBÄUDESANIERUNGEN BEI STOCKWERKEIGENTUM

:: Zeitpunkt

- abhängig von der Lebensdauer der Gebäudeteile
  - Dächer → Ziegeldächer (45-50 J.), Flachdachbeläge (25-30 J.)
  - Fenster → Holz (25 J.), Kunststoff (35 J.), Stahl/Aluminium (45 J.)
  - Heizung → Brenner (15 J.), Stahlheizkessel (20 J.), Wärmepumpen (12-18 J.) Fussbodenheizungen (30 J.), Heizkörper/Radiatoren (40 J.)
- Strategieentwicklung (Analyse und Planung) durch Verwaltung

1. GEBÄUDESANIERUNGEN BEI STOCKWERKEIGENTUM

:: Frage der Finanzierung

- Arten der Finanzierung
  - aus dem Erneuerungsfonds
  - durch Deckungsbeiträge der Eigentümer
  - teils aus **Erneuerungsfonds**, teils durch **Deckungsbeiträge**

- Kostenverteilung
  - Verteilung nach Wertquoten (dispositive Regelung in Art. 712h Abs. 1 ZGB)
  - Verteilung aufgrund reglementarischer Anordnung

1. GEBÄUDESANIERUNGEN BEI STOCKWERKEIGENTUM

:: Frage der Beschlussfassung durch die Gemeinschaft

- Problem der Sanierung älterer Gebäude mangels Mehrheitsbeschlüssen und schwacher Kapitalisierung der Erneuerungsfonds → **«Sanierungsstau»** als Folge

- Erforderliches Quorum ist abhängig von der Art der auszuführenden baulichen Massnahmen

2. GRUNDLEGENDES ZUM STOCKWERKEIGENTUM

:: Stockwerkeigentum in der jetzigen Form seit 1965 möglich
(vgl. Art. 712 a ff. ZGB, in Kraft seit 01.01.1965)

:: Markante Zunahme von Stockwerkeigentum in den letzten Jahren

- Gründe:
  - Nachfrage nach Wohneigentum vs. Angebot
  - Landpreise
  - Gartenpflege: Wechsel von Einfamilienhaus in Eigentumswohnung

- Bsp. Kanton Zürich: - Bestand per 2000: 11’635
  - Bestand per 2010: 16’506
  → **Zunahme > 40 %!**

2. GRUNDLEGENDES ZUM STOCKWERKEIGENTUM

:: **Definition des Stockwerkeigentums** *(vgl. Art. 712a Abs. 1 ZGB)*

- Miteigentumsanteil an einem Grundstück,
- der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt,
- bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

→ *Stockwerkeigentum als besonders ausgestaltetes Miteigentum*

2. GRUNDLEGENDES ZUM STOCKWERKEIGENTUM

:: Gegenstand des Stockwerkeigentums

- Sonderrechtsteile *(712b Abs. 1 ZGB)*
  - Wirtschaftliche und räumliche Einheit mit eigenem Zugang
  - Beispiele: Wohnungen, Büro- oder Geschäftsräume
- Gemeinschaftliche Teile
  - Zwingend *(Art. 712b Abs. 2 ZGB)*
    - Stammgrundstück (Boden oder selbständiges und dauerndes Baurecht)
    - Elementare Gebäudeteile (insb. Boden, Dach, Decke, Fundament, Isolation)
    - Äussere Gestalt des Gebäudes (u.a. Aussenmauern und Fassaden)
    - Gemeinsame Anlagen und Einrichtungen (z.B. Waschküche, Treppenhaus)
  - Gewillkürt *(Art. 712b Abs. 3 ZGB)*
- Gemeinschaftliche Teile im Sondernutzungsrecht
  - Begründung durch Dienstbarkeit, Reglement oder Vertrag
  - Beispiele: Parkplatz, Dachterrasse, Bastelraum

2. GRUNDLEGENDES ZUM STOCKWERKEIGENTUM

:: **Zuständigkeit betreffend bauliche Massnahmen**

- Gemeinschaftliche Teile → Stockwerkeigentümergemeinschaft
  Erforderliches Beschlussquorum ist abhängig von der Art der baulichen Massnahme
- Gemeinschaftliche Teile im Sondernutzungsrecht → Grundsätzlich Gemeinschaft; ausnahmsweise einzelne Stockwerkeigentümer
- Sonderrechtsteile → Einzelne Stockwerkeigentümer

2. GRUNDLEGENDES ZUM STOCKWERKEIGENTUM

:: Bauliche Massnahmen betreffend gemeinschaftliche Teile

- Notwendige Massnahmen
  - Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache *(vgl. Art. 712g Abs. 1 i.V.m. 647c ZGB)*
  - Beschlussquorum: **Mehrheit aller Eigentümer**

- Nützliche Massnahmen
  - Erneuerungs- und Umbauarbeiten für eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache *(vgl. Art. 712g Abs. 1 i.V.m. 647d ZGB)*
  - Beschlussquorum: **Mehrheit aller Eigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt**

- Luxuriöse Massnahmen
  - Bauarbeiten, die lediglich der Verschönerung, Ansehnlichkeit der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen *(vgl. Art. 712g Abs. 1 i.V.m. 647e ZGB)*
  - Beschlussquorum: **Zustimmung alle Eigentümer**

2. GRUNDLEGENDES ZUM STOCKWERKEIGENTUM

:: Untergang Stockwerkeigentum *(vgl. Art. 712f ZGB)*

- Ablauf Baurecht (dazu Referat von Bernhard Blum)
- Aufhebung durch Aufhebungsvereinbarung
- Klage auf Aufhebung, falls:
  - Zerstörung von mind. 50 % des Wertes und
    Wiederaufbau aufgrund Belastung nicht möglich; oder
  - Stockwerkeigentum besteht seit mind. 50 Jahren und
    schlechter baulicher Zustand verhindert bestimmungsgemässe Nutzung

3. EINZELHEITEN ZUM ERNEUERUNGSFONDS

:: Definition des Erneuerungsfonds

- Zweckgebundenes Sondervermögen,
- das durch (einmalige oder periodische) Beiträge der Eigentümer geäufnet wird,
- das Bestandteil des Verwaltungsvermögens ist und
- die Finanzierung künftiger grösserer Unterhalts- und Erneuerungs-arbeiten erleichtern soll.

→ *Die Errichtung ist fakultativ,*
m.a.W. ***kein*** *gesetzlich zwingendes Finanzierungsinstrument!*

3. EINZELHEITEN ZUM ERNEUERUNGSFONDS

:: Errichtung des Erneuerungsfonds

- Zeitpunkt
  - im Begründungsakt oder im Reglement
  - durch nachträglichen Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung

- Inhalt der Errichtungsbestimmung / des Errichtungsbeschlusses
  - Schuldner der Beiträge
  - **Zweckbestimmung**
  - Zeitliche Angaben zu den Beiträgen (Periodizität, Fälligkeit usw.)
  - Berechnung der Beiträge, Bestimmungen über die Verwaltung
  - Beschussverfahren für die Finanzierung von Massnahmen
  - Auflösung des Erneuerungsfonds

3. EINZELHEITEN ZUM ERNEUERUNGSFONDS

:: Äufnung des Erneuerungsfonds

- Beitragsart
  - Beiträge von Eigentümern
  - denkbar auch Erträge der Gemeinschaft (bspw. durch Vermietung gemeinschaftlicher Teile)
- Beitragshöhe
  - Bestimmung durch Eigentümer (→ keine gesetzlichen Vorgaben)
  - Mögliche Berechnungsarten
    - Fixbetrag
    - quotenproportionaler Betrag
    - jährlich neu festzulegender Betrag
- Sicherstellung
  - Gemeinschaftspfandrecht (Art. 712i ZGB) / Retentionsrecht (Art. 712k ZGB)

3. EINZELHEITEN ZUM ERNEUERUNGSFONDS

:: Besteuerung des Erneuerungsfonds

- Natürlicher Personen, Liegenschaften im Privatvermögen
  - Einlagen in den Erneuerungsfonds sind vom Einkommen abziehbar, sofern diese für Gemeinschaftsanlagen eingesetzt werden (vgl. Art. 1 Abs. 1 Bst. a Ziffer 2 ESTV-Liegenschaftskostenverordnung)
- Juristische Personen, Liegenschaften im Geschäftsvermögen
  - Einlagen in den Erneuerungsfonds stellen geschäftsmässig begründeter Aufwand dar, können jedoch nicht aktiviert werden.

    Die Abschreibungsverordnung (AbV-BE) erlaubt zudem für Grossreparaturen in einem gewissen Rahmen die Bildung von Rückstellungen, wenn damit konkrete Projekte finanziert werden, sofern Erneuerungsfonds nicht ausreicht und Gemeinschaft ausserordentliche Einlagen einschiessen muss.

3. EINZELHEITEN ZUM ERNEUERUNGSFONDS

:: Mittelverwendung beim Erneuerungsfonds

- Grundsatz — als zweckgebundenes Sondervermögen darf der Fonds **nur für den ihm zugewiesenen Zweck** verwendet werden

- Zweck — Finanzierung von baulichen Massnahmen (Erneuerung, Unterhalt oder Reparatur) an gemeinschaftlichen Teilen.

  Der **Zweck des Erneuerungsfonds** ist hinsichtlich der Verwendung für die baulichen Massnahmen (Notwendige/Nützliche/Luxuriöse) zu definieren resp. so zu formulieren, dass **sämtliche steuerlich abzugsfähigen Kosten** beinhaltet sind.

3. EINZELHEITEN ZUM ERNEUERUNGSFONDS

:: Mittelverwendung beim Erneuerungsfonds

- Steuern — falls Mittelverwendung **ausserhalb** des Zwecks des Erneuerungsfonds liegt oder Erneuerungsfonds ohne Investitionen aufgelöst wird, ist die Ausschüttung **steuerlich relevant**

- Beschluss — verschiedene Lehrmeinungen zum notwendigen Quorum
  - Eigenmann: qualifiziertes Mehr der Kopfstimmen und der Wertquoten
  - Wermelinger: bei Verwendung des Fonds entgegen seiner Zweckbestimmung
    → Einstimmigkeit

    bei Verwendung des Fonds gemäss Zweck im Reglement
    → Einfaches mehr nach Köpfen, sofern Reglement nichts anderes verlangt

4. AUSBLICK / EMPFEHLUNGEN FÜR DIE PRAXIS

:: Ausblick

- Bemühungen in der Politik

  Einzelne Parlamentarier haben Problem erkannt; bis heute jedoch kein mehrheitsfähiges Revisionsanliegen (vgl. etwa Motion von NR Filippo Leutenegger vom 14.03.2012, «Lockerung des Einstimmigkeitsprinzips im Stockwerkeigentum beim Ersatzneubau»)

- Lösungsvorschlag aus der Lehre (Wermelinger)

  Einführung eines gesetzlichen Teilobligatoriums für den Erneuerungsfonds

  → *gerichtlich durchsetzbarer Anspruch auf Einrichtung und Äufnung des Erneuerungsfonds*

4. AUSBLICK / EMPFEHLUNGEN FÜR DIE PRAXIS

:: Empfehlungen für die Praxis

- **Langfristige Gebäudestrategie/Erneuerungsplanung** im Zeitpunkt des Erwerbs oder der Begründung des Stockwerkeigentum festlegen
- Definition der **Zweckbestimmung** für die Mittelverwendung
- **Verpflichtung zur Äufnung** durch Festlegung einer Mindesteinlage; Bedarf gestützt auf Lebensdauer und Finanzbedarf ermitteln und Einlagen im Reglement entsprechend festlegen
- Mit der **regelmässigen Äufnung** des Erneuerungsfonds frühzeitig beginnen, bestenfalls jährliche Einzahlungen ab Erwerb des Stockwerkeigentums
- **Überwachung** der Leistung der jährlichen Einlagen und Eintragung **Pfandrecht** für ausstehende Einlagen (Sicherung der Einlagen der letzten drei Jahre)

KONTAKTANGABEN

Häusermann + Partner
Notare | Rechtsanwälte
Schwanengasse 5/7
Postfach 6519
3001 Bern
www.haeusermann.ch

Referent

Christoph Brügger
Notar und Betriebsökonom FH
christoph.bruegger@haeusermann.ch
Tel. 031 326 51 69