

immobilia



STOCKWERK- EIGENTUM

SEITE 04

IMMOBILIENWIRTSCHAFT. Zertifizierung von Schätzungsexperten	30
BAU & HAUS. Studentisches Wohnen	46
IMMOBILIENBERUF. Berufsprofile im Wandel	57

«DIE FÄHIGKEIT ZU ANTIZIPIEREN»



Er gilt als die Koryphäe im Bereich des Stockwerkeigentumsrechts: Amédéo Wermelinger. Soeben ist die Neuauflage seines Kommentars zum Stockwerkeigentum erschienen. ImmoBilia hat sich mit ihm über Fallstricke, den Revisionsbedarf des Zivilgesetzbuchs und die Aufgabe des Verwalters unterhalten.

IVO CATHOMEN* ●

– Wo sind aus Ihrer Erfahrung die Brennpunkte im Stockwerkeigentum?

Die häufigsten rechtlichen Fragen drehen sich um bauliche Massnahmen, Kostenverteilung und Quoren in den Stockwerkeigenterversammlungen. Diese drei Themen treten in verschiedenen Konstellationen auf, regelmässig aber in Kombination miteinander.

– Zeichnen sich auch neue Problemfelder ab?

Neu tritt – vor allem wegen der regen Bautätigkeit in jüngster Vergangenheit – die Begründung des Stockwerkeigentums vor Baubeginn oder Vollendung ins Zentrum. Hier ist Sprengstoff – auch, weil der Gesetzgeber die Stockwerkeigentümer in unverantwortlicher Weise alleine lässt. Im Grundgedanken des STWE geht das Zivilgesetzbuch (ZGB) von einem bestehenden Gebäude aus. Die Begründung vor Baubeginn oder Vollendung ist im ZGB überhaupt nicht geregelt; in der Grundbuchverordnung nur am Rande. Ich nenne als Beispiel aus meiner Praxis eine seit 30 Jahren bestehende Gemeinschaft mit rund 180 Einheiten, von denen aber bis heute erst 100 Einheiten tatsächlich realisiert sind. Eine solche Situation ist Lichtjahre von der Konzeption entfernt, die der Gesetzgeber ursprünglich vor Augen hatte, und wirft viel-

ANZEIGE

Trockag
Wänn's ums Trockne saht!

- **Wasserschadensanierungen**
- **Bauaustrocknungen**
- **Isolationstrocknungen**
- **Mikrowellen-Trocknung**
- **24 Std. Notservice**

www.trockag.ch

Dietikon 043 322 40 00
Boniswil 062 777 04 04
Chur 081 353 11 66
Horw 041 340 70 70
MuttENZ 061 461 16 00

Partner  

• **BIOGRAPHIE**

PROF. DR. IUR. AMÉDÉO WERMELINGER

Rechtsanwalt, Kanzlei am Bahnhof, Baldegg LU

(*1964), Studium zum lic. iur. und Dr. iur. an der Universität Fribourg, verschiedene Tätigkeiten bei den SBB, Datenschutzbeauftragter des Kantons Luzern, Publikationen in den Bereichen Stockwerkeigentum und Datenschutzrecht, Titularprofessor an der Universität Fribourg, seit 2011 eigene Kanzlei im Luzerner Seetal. ●

Info unter: kanzleiam-bahnhof.ch



fältige Fragen auf, die mit dem jetzigen Recht schier unlösbar sind.

Ein weiteres aktuelles Thema sind komplexere Gemeinschaften – beispielsweise mehrere Gebäude auf einem Grundstück, dazu eine gemischte Nutzung Wohnen, Verkauf, Büro mit gewissen Untergemeinschaften und dazu noch eine Einstellhalle. Solche Situationen sind regelmässig anzutreffen, aber vom Gesetzgeber nicht oder kaum berücksichtigt.

Und schliesslich erwähne ich als mögliche Zeitbombe die Verlängerung des Baurechts. Dieses wurde 1965 vom Gesetzgeber geschaffen. Nun gelangen STWE-Gemeinschaften nach und nach ans Ende der Baurechtsdauer. Sofern im Reglement in Abweichung von ZGB 648 Abs. 2 nichts anders vereinbart wurde, erfordert eine Verlängerung die Zustimmung ausnahmslos aller Eigentümer. Die Praxis zeigt, dass dies eine schier unüberwindbare Hürde darstellen kann. Und auch dort, wo ein Mehrheitsbeschluss gemäss Reglement möglich ist, sträuben sich Grundbuchämter teilweise, die Verlängerung

einzutragen. Gemeinschaften, die in absehbarer Zukunft mit einer Verlängerung konfrontiert sind, sollten diese vorausschauend angehen.

„Sie haben die Quoren als häufige Quelle von Konflikten erwähnt. Wo liegt das Problem?“

„Man wird nie eine absolute Kostengerechtigkeit im STWE erreichen und sollte diese auch nicht anstreben.“

„Ganz klar bei der Frage der Einstimmigkeit. Es gibt Eigentümer, die ihren Anspruch, gewisse Anliegen blockieren zu können, über die Einstimmigkeit durchsetzen wollen. In der Praxis begegnen mir Reglemente, die diesbezüglich wenig vorteilhaft sind. Ich habe selbst bei der Änderung des Reglements Zweifel, ob die Erfordernis der Einstimmigkeit überhaupt zulässig ist.

„Sie haben die Komplexität von Gemeinschaften erwähnt. Damit in Verbindung steht die zunehmend heterogene Zusammensetzung.“

„Damit kommt eine weitere Facette hinzu, auf die ich besonders bei Liegenschaften in Fremdenverkehrsregionen hinweise:

die Beschlussfähigkeit. Liegen keine Vollmachten vor und ist im Reglement nichts zur Beschlussfähigkeit festgehalten, können an der Versammlung regelmässig Beschlüsse nicht rechtsgültig gefasst werden.

Ich empfehle Mechanismen vorzusehen, um die Erreichung der Beschlussfähigkeit zu erleichtern. Im STWE sollte immer der Grundsatz gelten, dass die Mehrheit der Anwesenden oder Vertreter ausschlaggebend ist.

„Der Schlüssel zur Lösung zahlreicher Probleme liegt somit in der Begründung von STWE.“



–Dazu ist die Kombination aus Materienkenntnis und Objektkennntnis unerlässlich. Musterreglemente können zwar als Checklisten dienen. Für eine tragfähige Lösung muss das Reglement aber mit Leben gefüllt und an die tatsächlichen Begebenheiten angepasst werden. Diese Arbeit wird häufig gescheut. Investoren sind am Ver-

kauf interessiert, Notare verfügen über unzureichende Objektkennntnisse, Vermarkter setzen unbesehen auf bereits bewährte Reglemente. Dabei würde es sich lohnen, in ein Controlling zu investieren. Häufig ist es der Verwalter, der bei späterer Übernahme eines Mandates auf heikle Punkte hinweisen muss.

– Gibt es Bereiche, in denen es mehr zwingendes Recht braucht?

–Es bräuchte insgesamt mehr Bestimmungen. Vereinzelt müssten diese zwingend sein, in der Mehrzahl aber dispositiv. Ich nenne als Beispiel die Unterteilung in gemeinschaftliche Teile und solche, die sonderrechtsfähig sind. Für komplexere Ob-

Schweizer

Die beste Visitenkarte für Ihr Haus.
Briefkästen von Schweizer.

www.schweizer-metallbau.ch



jekte müssten Wege gefunden werden, der Heterogenität gerecht zu werden. Weiterer Handlungsbedarf besteht hinsichtlich der Erneuerungsfonds. Heute besteht absolute Freiheit. Gleichzeitig wird die Entwertung von Liegenschaften als wachsendes Problem betrachtet. Es müsste zwar nicht zwingend einen Fonds institutionalisiert werden. Wenn aber wenigstens ein Eigentümer das Bedürfnis hat, einen Fonds zu öffnen, dann müsste das Gesetz ihm einen entsprechenden Anspruch einräumen.

– Das STWE vereint Elemente des Grundeigentums mit dem Vereinsrecht. Birgt dies nicht an sich grossen Zündstoff?

– Wenn unseren Gesetzgeber eine Stärke auszeichnet, dann jene, dass er sehr pragmatisch ist. Der einzige dogmatische Aspekt im STWE ist das Akzessionsprinzip. Es ist sakrosankt, dass der Bodeneigen-

ter Grenze der Komplexität. Dazu stehen zwei Vorschläge hinsichtlich einer Weiterentwicklung im Raum: Einerseits das «kleine Wohneigentum», wie es Prof. David Dürr von der Universität Basel vorschlägt, das aber am Akzessionsprinzip scheitert. Andererseits das sogenannte Raumrecht, wie es der Gesetzgeber in einer ersten Vernehmlassung als beschränktes dingliches Recht vorgeschlagen hat. Dieses war in der vorgesehenen Fassung eine absolute «Missgeburt» und ist in der Vernehmlassung komplett durchgefallen.

– Welche Rolle kommt dem Verwalter angesichts des rechtlichen Gestaltungsspielraums zu?

– Die Aufgabe des Verwalters ist vielfältig, aber anspruchsvoll. Als eine der wichtigsten Fähigkeiten erachte ich seine Antizipationsfähigkeit. Er oder sie muss in der Lage sein, den Eigentümern die langfristigen

Konsequenzen von Entscheidungen aufzuzeigen. Der gute Verwalter erspart der Gemeinschaft so Folgekosten und Ärger. Darum lohnt es sich für die Gemeinschaft, nicht auf den günstigsten Preis, sondern auf Fachwissen, Erfahrung und auch soziale Kompetenz zu achten.

– Drängt sich in absehbarer Zeit eine Totalanierung des STWE-Rechts auf?

– Eine Totalrevision sollte man nur dann in Aussicht nehmen, wenn man bereit ist, die Frage des Akzessionsprinzips anzugehen. Wenn nicht, sollte man sich auf eine Teilrevision beschränken. Revisionsbedarf besteht wie erwähnt hinsichtlich der Begründung vor Erstellung des Gebäudes. Weitere Aspekte betreffen die Autonomie von Untergemeinschaften oder die Frage der Ausgestaltung von Sonderrechtsteilen. Eines meiner Wunschthemen ist auch die Stärkung der Gemeinschaft bei der Eintreibung von Beiträgen. Dort gelten jetzt ein

Gemeinschaftspfandrecht und ein Retentionsrecht. Ich erhalte Rückmeldungen, dass diese Wege zu kompliziert sind. Weiter bräuchte es eine Stärkung der Gemeinschaft bei der Finanzierung. Heute ist keine Bank bereit, auf der rechtlichen Grundlage des STWE einen Kredit zu sprechen.

– Aber insgesamt bleiben die Streitfälle doch überschaubar...

– In der Schweiz stehen 370 000 Wohnungen im STWE, zusammen mit den Ferienwohnungen sind es fast 1 Million. Gemessen an dieser Menge sind die Probleme tatsächlich überschaubar. Viele Eigentümer sind bereit, vernünftig miteinander umzugehen. Das zeigt namentlich der Blick über die Grenzen. Mit der steigenden Zahl der STWE steigt aber natürlicherweise auch die Zahl der Streitfälle. Immerhin gibt es inzwischen eine Bundesgerichtspraxis, auf die zurückgegriffen werden kann, auch wenn über die Qualität der Entscheide trefflich gestritten werden kann.

» Die Verwalter von Stockwerkeigentümergeinschaften brauchen die Fähigkeit, die Entwicklung der Gemeinschaft und ihres Umfeldes zu antizipieren.«

tümer gleichzeitig Eigentümer des Konstruktions ist. Dies wird in der Praxis vielfältige Probleme auf. Der Verweis auf das Vereinsrecht ist aber insgesamt ein absoluter Glücksgriff. Es stehen im STWE nicht Profitziele im Vordergrund wie im Gesellschaftsrecht, sondern der Gemeinschaftsgedanke. Im Gesetzgebungsprozess Anfang der 1960er-Jahre ging man davon aus, dass praktisch jeder Schweizer das Vereinrecht aus seinem Privatleben kennt. Gemeinschaften scheitern denn auch nicht am Grundverständnis über die Versammlung, sondern an Einzelfragen und an der Persönlichkeit einzelner Eigentümer. Allerdings gelangt das STWE durchaus an die

Das Gespräch mit Amédéo Wermelinger führten Ivo Cathomen, Redaktion Immobilia, Geneveva Lahmadi und Sandra Stadelmann, beide Intercity Verwaltungs-AG. Das Interview ist im Newsletter «Liebe Stockwerkeigentümer...» der Intercity Verwaltungs-AG erschienen.

AMÉDÉO WERMELINGER: «DAS STOCKWERKEIGENTUM»



Die aktualisierte zweite Auflage dieses Standardwerkes zu allen Rechtsfragen rund um das Stockwerkeigentum richtet sich an Juristen, Immobilienfachleute und interessierte Stockwerkeigentümer. Schulthess Verlag / SVIT Verlag, 2014, 822 Seiten, 238 CHF.

Zu beziehen im Buchhandel oder bei: www.svit.ch > Publikationen



***IVO CATHOMEN**
Dr. oec. HSG, ist leitender Redaktor der Zeitschrift Immobilia.

swiss
/// valuation group

Bewertung von Immobilienportfolios und Einzelobjekten

Swiss Valuation Group AG

Die gesamtschweizerische Expertengruppe für die Bewertung von Immobilien | www.valuationgroup.ch

Basel 061 301 88 00

Bern 031 331 80 22

Zürich 044 380 42 00

