

Es prüfe, wer sich bindet.

Jeder – aus finanziellen Blickwinkeln – noch so unbedeutende Vertrag wird heute bis ins kleinste Detail geprüft. Beim Erwerb von Stockwerkeigentum sieht das anders aus. Dadurch erhalten Juristen und Verwaltungen von Stockwerkeigentum viel Arbeit.

„Herr Birrer, in der Schweiz gibt es derzeit rund 250 000 Stockwerkeigentümer, und es werden immer mehr. Ist das STWE durchwegs eine Erfolgsgeschichte?“

Erfolgsgeschichte ist vielleicht das falsche Wort. Die Bedeutung von Stockwerkeigentum entsteht vielmehr aus dem Bedürfnis der Bevölkerung, Eigentum zu erwerben. In der Schweiz ist die Eigentumsquote verglichen mit dem Ausland noch immer relativ tief. Die Tatsache, dass der Boden relativ knapp und das Bedürfnis nach Boden hoch ist, ist der Bedeutung von Stockwerkeigentum sehr förderlich. Allerdings darf man einen Nachteil nicht ganz vergessen, nämlich die Individualität, die dem einzelnen Stockwerkeigentümer oft doch verloren geht, da er Teil einer Gemeinschaft ist und darin nicht frei und alleine entscheiden kann.

„Viele Mieter sind im Laufe der Zeit zu STWE geworden, weil ihre ursprünglichen Mietwohnungen in Wohneigentum umgewandelt wurden. Hat sich dieses Vorgehen bewährt?“

„Auch diese Entwicklung ist eine Folge des Bedürfnisses der Bevölkerung nach Wohneigentum – auch im günstigeren Preissegment. Ob dieses Vorgehen in jedem Fall längerfristig erfolgsversprechend ist, wage ich jedoch aus folgenden zwei Gründen zu bezweifeln: Erstens werden häufig ältere Objekte umgenutzt, die dann relativ rasch einen erhöhten Investitionsbedarf aufweisen. Der Stockwerkeigentümer neigt dazu, sich das anzuschaffen, was er sich leisten kann. Kommen kurze Zeit später grössere Investitionen auf den Stockwerkeigentümer zu, führt dies oft zu grösseren Diskussionen und Spannungen unter den Stockwerkeigentümern, welche Investition nun wirklich notwendig ist und welche nicht. Zweitens vermögen gerade ältere Objekte nach der Umnutzung den Anforderungen von Stockwerkeigentum oft nicht zu genügen: Schlechte Isolationswerte und dadurch zu grosse Ringhörigkeit sind nur ein Punkt, in welchem ein älteres Objekt in der Regel den üblichen Standard nicht zur erfüllen vermag. Nur wer sich diesen Einschränkungen bewusst ist, wird nach der Umnutzung solcher Mietobjekte in Stockwerkeigentum glücklich sein.“

„Mit welchen Herausforderungen im Zusammenhang mit STWE sehen Sie sich am häufigsten konfrontiert?“



• **BIOGRAPHIE**
STOCKERKEIGENTUM IST MIT VIELEN VORTEILEN VEBUNDEN.

Mathias Birrer, Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, Kaufmann Rüedi Rechtsanwälte, Luzern. Am 9. Februar tritt er als Referent in einem Seminar des SVIT/SRES auf. •

Im Rahmen des Kaufvorgangs stehen insbesondere sämtliche mit dem Kaufvertrag in Zusammenhang stehenden Einzelfragen im Vordergrund, wie zum Beispiel die Folge von bestimmten Gewährleistungsbestimmungen, die Auswirkungen von Dienstbarkeiten, die Sicherung von Kaufpreiszahlungen usw. Weitere Knacknüsse sind Themen wie die Mängelbeseitigung bei neu erstelltem Stockwerkeigentum oder Fragen im Zusammenhang mit baulichen Massnahmen und der hierfür notwendigen Beschlussfassung. Auch Fragen zur Reglementsgestaltung werden oft

an mich herangetragen. Das Zusammenleben von Stockwerkeigentümern hingegen ist problemloser als dies der Ruf von Stockwerkeigentum glauben machen will. Meiner Meinung nach gibt es nicht mehr Streitereien als in Mietobjekten.

„Verschiedentlich tun sich STWE-Gemeinschaften schwer mit der Entscheidungsfindung. Woran liegt das?“

„Häufig gibt es Meinungsverschiedenheiten hinsichtlich der für die gültige Entscheidungsfindung notwendigen Schritte. Zudem geben auch die für einen Entscheidung notwendigen Stimmrechtsquo-



» **Gemeinschaften mit zwei oder drei Parteien erachte ich als problematischer.»**

Mathias Birrer



Fotos: Ivo Cathomen

ren oft zu Diskussionen Anlass. Bauliche Massnahmen beispielsweise unterliegen im Entscheid unterschiedlichen Quoren, je nachdem, ob sie notwendig, nützlich oder luxuriös sind. Einzig die Kenntniss der zu diesen Fragen ergangenen Rechtsprechung und die Erfahrung aus ähnlichen Konstellationen erlauben es, im Einzelfall das richtige Quorum zu bestimmen. Gerade Sanierungen geben in diesem Zusammenhang immer wieder Anlass zu Diskussionen. Es kann ja nicht über jeden Sanierungsschritt einzeln abgestimmt werden. Deshalb ist es wichtig, dass der Verwalter mit seiner Erfahrung Pakete von Entscheidungen schnürt, die alle dem gleichen Quorum unterliegen.

Sanierungen bieten aber auch in anderem Zusammenhang immer wieder grosse Herausforderungen. Oftmals zeigt es sich nämlich, dass der hierfür vorgesehene Erneuerungsfonds zu klein bemessen ist und der vom Erneuerungsfonds nicht gedeckte Teil der Sanierung von den einzelnen Stockwerkeigentümern eingeschossen werden muss. Damit ein einzelner Stockwerkeigentümer vor der übrigen Gemeinschaft nicht eingestehen muss, dass er über zu wenig finanzielle Mittel für eine solche Leistung verfügt, versucht er mit allen Mitteln, die notwendige Sanierung zu verhindern. Umfassende Sanierungen stellen daher eine besondere Herausforderung an das Stockwerkeigentum dar. Hierbei sollte man sich bewusst sein,

dass gemäss entsprechenden Studien der Unterhalt und die Sanierung von Bauten rund 4% des Gebäudeversicherungswertes verschlingt. Mit anderen Worten heisst das nichts anders, als dass für den Unterhalt und die Sanierung von Stockwerkeigentum in rund 25 Jahren der Gebäudeversicherungswert aufgewendet werden muss. Hierauf sind die meisten Erneuerungsfonds allerdings nicht ausgerichtet.

Die Schweizer Immobilienwirtschaft bietet Schiedsgerichte als Mittel zur Beilegung von Streitigkeiten an. Werden Schiedsgerichte bei Uneinigkeiten unter Stockwerkeigentümern oft angerufen?

„Meines Wissens nicht. Ich vermute, dass Schiedsgerichte hierfür zu teuer sind. Schiedsrichter müssen von den Parteien

» **Stockwerkeigentum ist nicht so günstig, wie es verkauft wird.»**

MATHIAS BIRRER

vollumfänglich bezahlt werden. Entscheide eines ordentlichen Gerichts sind demgegenüber staatlich «subventioniert». Schiedsgerichte werden in der Regel dort eingesetzt, wo bestimmtes fachliches Know-how gefragt ist. Ein weiterer Grund,

ein Schiedsgericht anzurufen, liegt oftmals darin, dass man sich eine raschere Erledigung der Fälle erhofft. Wo sich bei Streitigkeiten zwischen Stockwerkeigentümern aber insbesondere technische Fragen stellen, empfehle ich oft die Durchführung eines Schiedsgutachtens. Hierbei wird die sich stellende Frage einem Gutachter zum abschliessenden Entscheid unterbreitet. Was ich vehement ablehne, ist, dass ein Verwalter die Rolle des Schiedsrichters übernimmt. Über kurz oder lang wird es in einem solchen Fall zu einem Mandatswechsel kommen.

Ist der Rechtsweg allenfalls zu kompliziert – etwa im Vergleich zu den Schlichtungsbehörden im Mietwesen?

„Je nach kantonaler Prozessordnung müssen sich Stockwerkeigentümer an den Friedensrichter oder direkt an das Gericht wenden. Meist ist der direkte Weg zum Gericht vorgesehen. Doch auch dieses versucht erstinstanzlich eine einvernehmliche Lösung zu finden. Einen Nachteil zum Mietrecht sehe ich aus diesen Überlegungen nicht.

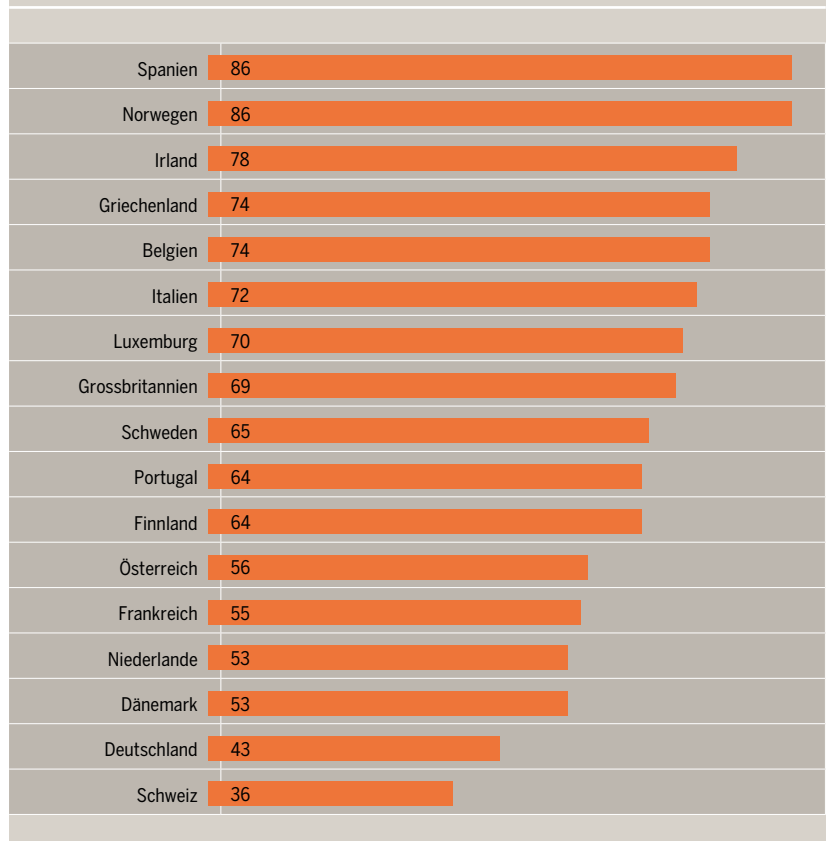
Enden Streitereien oft mit dem Auszug oder dem Verkauf des STWE?

„Eigentümer können und wollen sich aus Kosten- und anderen Gründen nicht so rasch von Stockwerkeigentum trennen. Aus diesem Grund führen Streitereien

PERSONENBEZOGENE QUOTE IN DEUTSCHLAND LIEGT EFFEKTIV HÖHER

WOHNEIGENTUMSQUOTE* 2003 IN PROZENT

Quelle: Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V.



Anteil der Haushalte, die in ihren eigenen Wohnungen wohnen, an allen Haushalten.

• Eine Analyse des Forschungsinstituts Empirica im Auftrag der Landesbausparkassen (LBS) zeigt, dass die Wohneigentumsquote in Deutschland doch höher liegt, nämlich bei 52%. In absoluten Zahlen stellen 42,5 Mio. Selbstnutzer im Vergleich zu den rund 40 Mio. Mietern inzwischen die absolute Mehrheit. Der scheinbare Widerspruch zu den bekannten Grössenordnungen der Wohneigentumsquoten ist nach Mit-

teilung von LBS Research leicht erklärt: Tatsächlich leben zwar auch 2003 «nur» 44% der Haushalte in den eigenen vier Wänden. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass die Eigentümerhaushalte grösser sind als die Mieterhaushalte. Vor allem Familien mit Kindern wohnen seltener zur Miete. Deshalb liegt die personenbezogene Wohneigentumsquote in der Regel fast 10 Prozentpunkte höher als die haushalts- oder wohn-

nungsbezogene Quote. Auch die aktuelle Analyse der Wohneigentumsquote ändert nichts daran, dass die Wohneigentumsbildung in Deutschland immer noch weit hinter dem vorhandenen Potenzial zurückbleibt. Das zeigt nicht nur der Blick über die Grenzen. Sondern auch Marktuntersuchungen im eigenen Land machen deutlich, welche enorme Lücke zwischen Wunsch und Wirklichkeit beim Thema Wohneigentum besteht. •

wohl nicht öfter zu einem Verkauf oder Auszug als im Einfamilienhausbereich. Einzig bei zahlungsunfähigen Parteien, die in der Regel sehr renitent sind, werden betriebsrechtliche Schritte notwendig, die – wenn auch nur selten - mit dem Verkauf des Eigentums enden.

Welches sind die besten Voraussetzungen für die Begründung von STWE aus rechtlicher Sicht?

• Aus meiner Optik müssen klare Tatsachen vorliegen: saubere Baubeschriebe, klare Pläne, die im Bau auch eingehalten werden. Wichtig erachte ich auch, dass Reglemente auf die einzelnen Objekte zugeschnitten werden. Im höheren Preissegment beispielsweise müssen entsprechend den Bedürfnissen der Eigentümer andere Regelungen getroffen werden als bei günstigeren Wohnungen. Ich erachte es zudem als sehr wichtig, dass die Begründer von Stockwerkeigentum nicht versuchen, sich über das Reglement «Gründervorteile» zu verschaffen. Das kann sich auf das spätere Klima in der Gemeinschaft sehr negativ auswirken.

Gibt es Rahmenbedingungen, unter denen Sie Ihren Klienten von der Begründung oder vom Erwerb von STWE abraten?

• Von ersterem weniger, da der Mangel an Boden die Begründung von Stockwerkeigentum oftmals notwendig macht. Vom Erwerb rate ich ab, wenn bereits bekannt ist, dass in einer Stockwerkeigentümergeinschaft Streitereien vorherrschen oder ungeklärte Rechtsverhältnisse vorliegen. Solche Tatsachen können sich auf das Objekt wertmindernd auswirken. Gut überlegt muss ein Kaufentscheid auch dann sein, wenn bei neuem Stockwerkeigentum die Gewährleistungsklauseln einseitig abgefasst sind. Auch die Zusammensetzung der Gemeinschaft kann sich nachteilig auswirken. Gemeinschaften mit zwei oder drei Parteien bergen aufgrund der Stimmrechtsverhältnisse oft erhebliches Konfliktpotential. •

