



Lucerne University of  
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE  
LUZERN**

# **Musterreglement und Zielsetzungen für Stockwerkeigentum**

**Themenbericht Tool 4**

## **KTI-Projekt Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum**

Toolbox für die Entwicklung von Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum

Hochschule Luzern – Technik & Architektur  
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)

Hochschule Luzern – Wirtschaft  
Institut für Betriebs- und Regionalökonomie (IBR)

Hochschule Luzern – Soziale Arbeit  
Institut für Soziokulturelle Entwicklung (ISE)

14.09.2015

## Impressum

Toolbox für die Entwicklung von Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum  
zur Vermeidung von Sanierungsstau; KTI-Projekt Nr. 12912.1 PFES-ES

### *Autoren*

Reto Fanger (IBR): Musterreglement und Zielsetzungen

Amelie-Theres Mayer / Stefan Haase / (CCTP): Kommentare Musterklauseln und Zielsetzungen

### *Projektpartner*

Kommission für Technologie und Innovation KTI

Gebr. Brun AG, Emmenbrücke

Heimberg Immobilien

CREDIT SUISSE AG

Raiffeisenbank Zürich

Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Stiftung 3F Organisation

Birrer Immobilien Treuhand AG

BEM-Architekten AG

Umwelt und Energie Kanton Luzern

Schweizer Stockwerkeigentümerverband

Hauseigentümerverband Schweiz

Nationales Kompetenznetzwerk Gebäudetechnik und erneuerbare Energien (brenet)

### *Projektteam*

Hochschule Luzern – Technik & Architektur

Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)

Amelie-Theres Mayer, Projektleitung

Stefan Haase, Co-Projektleitung

Doris Ehrbar

Prof. Dr. Peter Schwehr

Hochschule Luzern – Wirtschaft

Institut für Betriebs- und Regionalökonomie (IBR)

Stefan Bruni

Dr. Reto Fanger

Christoph Hanisch

Markus Hess

Pierre-Yves Kocher

Melanie Lienhard

Hochschule Luzern – Soziale Arbeit

Institut für Soziokulturelle Entwicklung (ISE)

Simon Brombacher

Franco Bezzola

*Projektlaufzeit:* April 2012 – September 2014 (30 Monate)

*Kontakt:* Amelie-Theres Mayer (CCTP), amelie-theres.mayer@hslu.ch  
Stefan Haase (CCTP), stefan.haase@hslu.ch

## Inhalt

1. Einleitung.....	4
2. Allgemeines .....	4
3. Musterklauseln .....	8
4. Zielsetzungen .....	33
4.1. Zu Zielsetzungen allgemein .....	33
4.2. Zielsetzung A: 'Erhaltungsstrategie' .....	34
4.3. Zielsetzung B: 'Erhaltungsziel' .....	37
4.4. Zielsetzung C: 'Finanzierungsplanung' .....	40
5. Überblick Toolbox.....	43
6. Quellen/ Literatur .....	44

## Abkürzungsverzeichnis

EF	Erneuerungsfonds
MEG	Miteigentümergeinschaft
StW-Eigentümer	Stockwerkeigentümer
StWE	Stockwerkeigentum
StWE-Gemeinschaft	Stockwerkeigentümergeinschaft
StWE-Versammlung	Stockwerkeigentümersammlung

### Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

## 1. Einleitung

Ziel des Forschungsprojektes «Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum (StWE)» war die Erarbeitung einer Toolbox für StW-Eigentümer, Investoren und Verwaltungen, die Instrumente zur Prozessoptimierung und Wissensvermittlung beinhaltet. Die entwickelten Tools und Instrumente dienen gesamthaft einer Umsetzung von Langzeitstrategien in den Bereichen Unterhalt und Erneuerung. Sie wurden mehrheitlich ausgehend von heute genutzten Standards und Arbeitsmitteln entwickelt.

Betrachtet man die Akteure im StWE, so weisen insbesondere der StW-Eigentümer als Privatperson sowie der Verwalter ein vertieftes Interesse am Reglement auf. Ein faires und gut umsetzbares Reglement ist zentraler Bestandteil für eine gut funktionierende StWE-Gemeinschaft. Auch im Hinblick auf eine langfristig optimierte Unterhalts- und Erneuerungsplanung spielt das Reglement eine wichtige Rolle. Rechte und Pflichten der Eigentümer, sowie Zuständigkeiten und Prozessabläufe rund um Unterhalt und Erneuerung sind darin geregelt. Ungenügend präzise Reglemente können dagegen Konflikten innerhalb von StWE-Gemeinschaften begünstigen<sup>1</sup>.

Das «*Tool 4: Musterreglement und Zielsetzungen StWE*» umfasst zwei Bestandteile: Der vorliegende Themenbericht zeigt anhand von Musterklauseln besonders erneuerungsrelevante Inhalte von Reglementen auf und kommentiert wesentliche Aspekte ihrer Ausgestaltung. Damit richtet sich der Themenbericht schwerpunktmässig an Investoren, Verwalter und im Bereich des StWE tätige Juristen. Diese können bestehende Reglemente von StWE-Gemeinschaften sowie gängige Musterreglemente, wie dasjenige des Hauseigentümergebietes Schweiz HEV oder des Hausvereins, im Abgleich mit den dargestellten Klauseln anpassen oder ergänzen. Darüber hinaus beinhaltet der Themenbericht konkrete Formulierungsvorschläge für *Zielsetzungen* einer *langfristigen Erhaltungsplanung*. Diese sollen der StWE-Gemeinschaft ermöglichen, möglichst frühzeitig *Erhaltungsstrategie*, *Erhaltungsziel* und *Finanzierungsplanung*<sup>2</sup> einer Liegenschaft zu diskutieren und festzulegen. Die dargestellten Formulierungsvorschläge dienen der StWE-Gemeinschaft jeweils als Diskussionsgrundlage und sind individuell zu adaptieren.

Ein ergänzendes *Faltblatt* des «*Tools 4: Musterreglement und Zielsetzungen StWE*» soll helfen, für erneuerungsrelevante Inhalte in Reglementen zu sensibilisieren. Davon ausgehend kann ein bestehendes Reglement reflektiert und falls nötig entsprechende Korrekturen und Zielsetzungen angeregt werden. Dieses richtet sich vordergründig an StW-Eigentümer sowie an Personen, die StWE erwerben wollen (Kaufinteressenten).

## 2. Allgemeines

Das nachfolgend <Reglement> genannte Regularium wird in der gesetzlichen Terminologie wie in der Lehre auch als

- «Reglement über die Verwaltung und Benutzung»,
- «Benutzungs- und Verwaltungsreglement»,
- «Stockwerkeigentumsreglement»,
- «Stockwerkeigentümerreglement»,
- «Reglement der Stockwerkeigentümer»,
- «Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer» oder

<sup>1</sup> Hess Markus/Brombacher Simon, 2014, «*Tool 6: Kommunikation und Konfliktmanagement im StWE*», Teilprojekt des vorliegenden Forschungsprojekts (im Folgenden zit. 'Hess/Brombacher'), m.w. H.; Wermelinger, SVIT, N 116 zu Art. 712g.

<sup>2</sup> Nachfolgend wird von Finanzierungsplanung gesprochen, wenn diese sowohl Elemente der Finanz- wie auch der Finanzierungsplanung beinhaltet. Finanzplanung beinhaltet die Planung über den Aufwand und die anfallenden Kosten. Finanzierungsplanung sucht nach Finanzierungsmöglichkeiten bzw. Möglichkeiten, wie die anfallenden Kosten gedeckt werden können.

- «Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft»

bezeichnet und unterscheidet sich von der Hausordnung, von einer Benutzungsordnung einer einzelnen Anlage, vom Reglement einer Untergemeinschaft oder von einem Reglement für den Erneuerungsfonds (EF)<sup>3</sup>.

Während sich die Gesetzesvorgaben, namentlich Art. 712g Abs. 3 ZGB darauf beschränken, jedem StW-Eigentümer das Recht auf Erlass eines Reglements einzuräumen und die Voraussetzungen seiner Begründung und Änderung festzulegen, weist das Reglement in der Praxis wie auch für die Lehre sehr grosse Bedeutung auf und entspricht einem echten Bedürfnis<sup>4</sup>.

Das Reglement dient der Umschreibung der Rechtsstellung des einzelnen StW-Eigentümers innerhalb der Gemeinschaft und des Funktionierens der Gemeinschaft, weshalb es sich oftmals nicht nur auf die gemeinschaftliche Verwaltung und Benutzung der im StWE stehenden Sache beschränkt, sondern vielmehr eine detaillierte Aufzählung der einzelnen Rechte und Pflichten der StW-Eigentümer enthält und damit für die Gemeinschaft verbindliche Rechtsregeln aufstellt<sup>5</sup>.

Die Regelungen des Reglements wirken gegenüber allen StW-Eigentümern, deren Rechtsnachfolgern sowie auch gegenüber den Inhabern beschränkter dinglicher Rechte an StWE-Anteilen<sup>6</sup>. Die verstärkte Wirkung des Reglements - welche ex lege besteht und keiner Anmerkung im Grundbuch bedarf - umfasst allerdings nur die Bestimmungen, welche mit der Ordnung der gemeinschaftlichen Verwaltung und Benutzung einen direkten Zusammenhang aufweisen, während Anordnungen betreffend Benutzung bzw. Verwaltung von im Sonderrecht stehenden Räumlichkeiten nicht davon erfasst sind<sup>7:8</sup>.

Der Inhalt des Reglements ist von Gesetzes wegen nicht vorgegeben, während Lehre und Verbände Vorschläge und Musterreglemente veröffentlicht haben<sup>9</sup>. Oftmals enthalten Reglemente folgende Elemente<sup>10</sup>:

- Umschreibung des StWE-Objekts inkl. Teile im Sonderrecht und gemeinschaftliche Teile
- Zweckbestimmung der gemeinschaftlichen Sache und Ausschluss bestimmter Nutzungsarten
- Einräumung von Sondernutzungsrechten
- Bestimmungen über Unterhalt, Um- und Wiederaufbau des gemeinschaftlichen Gebäudes
- Ordnung der Beschlussfassung in der Stockwerkeigentümerversammlung
- Stellung und Aufgaben des Verwalters
- Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten

<sup>3</sup> Wermelinger Amédéo, Zürcher Kommentar, Zürich 2010 (im Folgenden zit. 'Wermelinger, ZK'), N 94 zu Art. 712g m.w.H.

<sup>4</sup> Bösch René, Basler Kommentar ZGB II, Basel 2011 (im Folgenden zit. 'Bösch'), N 8 zu Art. 712g; Wermelinger, ZK, N 98 zu Art. 712g m.w.H.; derselbe, Das Stockwerkeigentum, SVIT-Kommentar Art. 712a-712t ZGB, Zürich 2014 (im Folgenden zit. 'Wermelinger, SVIT'), N 78 zu Art. 712a.

<sup>5</sup> Bösch, N 8 zu Art. 712g; Wermelinger, ZK, N 96 zu Art. 712g m.w.H.; derselbe, SVIT, N 79 zu Art. 712a u. N 101 ff. zu Art. 712g.

<sup>6</sup> Wermelinger, ZK, N 99 zu Art. 712g m.w.H.; Bösch, N 10 zu Art. 712g.

<sup>7</sup> Bösch, N 10 zu Art. 712g.

<sup>8</sup> Anordnungen betreffend Benutzung und Verwaltung der Teile im Sonderrecht sind nicht von der verstärkten Wirkung ex lege erfasst (z.B. die folgenden Ziff. 3.1/3.3/3.4). Will man die Wirkung des Reglements in allen Belangen auf die Rechtsnachfolger sowie Inhaber an beschränkten dinglichen Rechten an StWE-Anteilen (z.B. Inhaber eines lebenslangen Wohnrechts) ausdehnen, empfiehlt sich die Anmerkung des Reglements im Grundbuch (sowohl auf der Stammparzelle wie auch auf den jeweiligen StWE-Parzellen). Dies bedingt natürlich einen entsprechenden Initialaufwand bei Begründung des StWE sowie weiteren Änderungs- und Anpassungsaufwand im Laufe der Zeit.

<sup>9</sup> Wermelinger, ZK, N 148 zur Art. 712g; derselbe, SVIT, N 104 zu Art. 712g.

<sup>10</sup> Bösch, N 9 zu Art. 712g; Wermelinger, ZK, N 97 zu Art. 712 g.

- Sanktionen bei Verletzung der Gemeinschaftsordnung (Reglement, Hausordnung, Gebrauchsanweisungen) inkl. Regelung des Ausschlusses eines Stockwerkeigentümers aus der Gemeinschaft

Verfasst bzw. erwirkt werden kann das Reglement zu verschiedenen Zeitpunkten. So kann das Reglement

- *vor* Begründung im Rahmen einer sogenannten Gründungsgesellschaft verfasst und im Rahmen der Begründung erlassen<sup>11</sup>,
- *bei* Begründung des StWE verfasst und gleichzeitig erlassen<sup>12</sup>,
- *nach* der Begründung zu beliebigem Zeitpunkt verfasst und erlassen<sup>13</sup> oder ebenfalls
- *zu beliebigem Zeitpunkt* durch gerichtliches Urteil im Sinne von Art. 712g Abs. 3 ZGB erwirkt werden<sup>14</sup>.

Im Sinne einer langfristig ausgerichteten, zukunftsfähigen StWE-Liegenschaft empfiehlt es sich dabei, das Reglement so frühzeitig als möglich zu verfassen und zu erlassen, um die Rechte und Pflichten der StW-Eigentümer detailliert zu regeln und das Funktionieren der Gemeinschaft sicherzustellen<sup>15</sup>.

Im Detail ist in Anlehnung an Wermelinger<sup>16</sup> die reglementarische Regelung unter anderem folgender Inhalte im Hinblick auf die reglementarische Umsetzung einer Langzeitstrategie zu empfehlen:

- Benutzung der Teile im Sonderrecht mit allfälligen Einschränkungen (Haustierhaltung etc.)
- Benutzung von Stockwerkeinheiten durch Dritte und Verantwortung des Stockwerkeigentümers für deren Handlungen
- Regeln zur Ausübung des Rechts auf innere Ausgestaltung (Benachrichtigung des Verwalters, Verbot der Beschädigung gemeinschaftlicher Teile oder anderer StWE-Einheiten etc.)
- Ausführungen zur Unterhaltspflicht der Stockwerkeigentümer bezüglich der Sonderrechtsteile
- Duldung des Zugangsrechts des Verwalters (und von ihm beauftragter Personen) zu den Stockwerkeinheiten zur Kontrolle des baulichen Zustandes der Stockwerkeinheit oder der gemeinschaftlichen Teile sowie zur Planung und Ausführung von baulichen Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen im Innern der Stockwerkeinheit
- Erwähnung der Gebäude- und Haftpflichtversicherung durch die Gemeinschaft bzw. der Versicherungen durch die einzelnen Stockwerkeigentümer
- Benutzung der gemeinschaftlichen Teile im Allgemeinen und deren Einschränkungen
- Einräumung von Sondernutzungsrechten an gemeinschaftlichen Teilen und deren Tragweite
- Nutzungsrechte Dritter an gemeinschaftlichen Teilen

---

<sup>11</sup> Wermelinger, SVIT, N 111 ff. zu Art. 712g.

<sup>12</sup> Wermelinger, SVIT, N 117 ff. zu Art. 712g.

<sup>13</sup> Wermelinger, SVIT, N 123 ff. zu Art. 712g.

<sup>14</sup> Wermelinger, SVIT, N 128 ff. zu Art. 712g.

<sup>15</sup> Es sei in diesem Zusammenhang auf das im «Tool 2: Optimierter Erhaltungsprozess für StWE» vorgesehene Review verwiesen mit allfälliger Anpassung von Reglement und Zielsetzungen auf tatsächliche bzw. geänderte Bedürfnisse der StWE-Gemeinschaft (alle 10 Jahre).

<sup>16</sup> Wermelinger, ZK, N 151 zu Art. 712g; derselbe, SVIT, N 155 zu Art. 712g.

- Regeln zum Erlass und zur Abänderung einer Hausordnung
- Inkasso und Regeln zur Geltendmachung des Gemeinschaftspfandrechts (Art. 712i ZGB) sowie zur Geltendmachung des Retentionsrechts (Art. 712k ZGB)
- Organisation der Stockwerkeigentümergeinschaft mit der Aufzählung aller Organe
- Regeln zur Stockwerkeigentümerversammlung (Zusammensetzung, Zuständigkeit, Einberufung, Beschlussfähigkeit, Leitung der Versammlung, Beschlussfassung, Berechnung der verschiedenen Quoren, Anwendbarkeit der verschiedenen Quoren auf die Beschlüsse, Protokollführung etc.)
- Anfechtung der Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung (Art. 75 ZGB)
- Ausführungen zum Verwalter (Vertragsverhältnis, Bestellung, Zuständigkeit, Abberufung etc.)
- Bestellung eines Delegierten und/oder eines Ausschusses inklusive deren Zuständigkeiten und deren Abberufung<sup>17</sup>
- Ausführungen zum Ausschluss eines Stockwerkeigentümers oder eines Dritten (Art. 649b f. ZGB)
- Erwähnung der Verfügungs- und Belastungsfreiheit der Stockwerkeigentümer bezüglich ihres Stockwerkanteils (Art. 646 Abs. 3 ZGB), mit der Einführung einer allfälligen Informationspflicht an den Verwalter
- Erwähnung bzw. Errichtung eines Vorkaufs- oder Einspracherechts (Art. 712c ZGB)
- Wiederaufbau bei Zerstörung des Gebäudes
- Ausführungen über den Untergang des StWE (Art. 712f ZGB) inklusive über das Verfahren und die Verteilung allfälliger (Heimfalls-)Entschädigungen
- Voraussetzungen für die Abänderung oder die Aufhebung des Reglements bzw. einzelner Bestimmungen
- Zustellungsdomizil der Stockwerkeigentümergeinschaft bzw. die Pflicht der Stockwerkeigentümer, ein eigenes Zustelldomizil mitzuteilen (allenfalls für ausländische Stockwerkeigentümer: Verpflichtung der Bezeichnung eines Zustelldomizils in der Schweiz)
- Pflicht der Stockwerkeigentümer, dem Verwalter bestimmte Informationen mitzuteilen (längere Abwesenheiten, Verkauf des Stockwerkanteils, Vermietung der Stockwerkeinheit etc.)
- Pflicht des Verwalters, als Zustellungsdomizil der Stockwerkeigentümergeinschaft zur Verfügung zu stehen und allfällige Mitteilungen an die Gemeinschaft umgehend und in angemessener Form an die einzelnen Stockwerkeigentümer weiterzuleiten
- Pflicht des Verwalters zur Anmerkung des Reglements

Im Sinne der langfristigen Optimierung von Unterhalt und Erneuerung fokussiert der vorliegende Themenbericht auf die zentralen, erneuerungsrelevanten Inhalte. Diese werden im folgenden Kap. 3 anhand von Musterklauseln thematisiert und kommentiert. So können bestehende Reglemente oder Musterreglemente in den entsprechenden Bereichen mit den Vorschlägen verglichen, auf Vollständigkeit geprüft und gegebenenfalls adaptiert werden.

---

<sup>17</sup> Weitere Informationen dazu in «Tool 5: Kommentiertes Pflichtenheft Verwaltung StWE»

### 3. Musterklauseln

Das nachfolgend dargestellte Musterreglement fokussiert auf die Vereinfachung von Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen StWE-Teile bzw. auf die Etablierung dahingehender Langzeitstrategien. Da indirekt alle Klauseln mit einer langfristig optimierten Unterhalts- und Erneuerungsplanung bzw. den damit verbundenen Aufgaben und Pflichten im Zusammenhang stehen, wird nachfolgend ein vollständiges Musterreglement abgebildet. Dabei sind diejenigen Klauseln, die für die Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile bzw. durch gemeinschaftliche Interessen berührter Teile im Sonderrecht besonders wichtig sind, speziell markiert. Sie sind grau unterlegt und werden jeweils anschliessend im Rahmen der Kommentare aufgegriffen, die ihre Relevanz erläutern. Dies soll ermöglichen, ein bestehendes Reglement oder Musterreglement zielgerichtet auf die besonders erneuerungsrelevanten Inhalte überprüfen zu können. Im Anschluss an das Musterreglement finden sich Zielsetzungen zur *langfristigen Erhaltungsplanung*, welche StWE-Gemeinschaften die frühzeitige, gemeinschaftliche Konkretisierung einzelner Bereiche der Unterhalts- und Erneuerungsplanung erlaubt.

Die Musterklauseln basieren auf einschlägigen Klauseln der Musterreglemente des Schweizerischen Hauseigentümergeverbandes<sup>18</sup> sowie des Hausvereins<sup>19</sup>, welche angepasst und teilweise ergänzt wurden. Zu beachten gilt dabei, dass die **Musterklauseln** für den praxisgerechten Erlass im Rahmen eines Stockwerkeigentümerreglements ggf. um die weiteren, für die spezifische Gemeinschaft relevanten Klauseln **zu ergänzen** sind bzw. bei beabsichtigter Integration in ein bestehendes Reglement die **Vereinbarkeit mit den übrigen Reglementsbestimmungen sorgfältig zu prüfen** ist.

#### 3.1 Benutzung Teile im Sonderrecht im Allgemeinen

**Im Rahmen des vorliegenden Reglements ist jeder Stockwerkeigentümer in der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der seiner Stockwerkeigentumseinheit zugeteilten Räume und Einrichtungen frei, soweit dies mit den Rechten der anderen Stockwerkeigentümer und der Gemeinschaft vereinbar ist<sup>20</sup>.**

**Das Nutzungsrecht jedes Stockwerkeigentümers beschränkt sich auf den im Begründungsakt umschriebenen Verwendungszweck. Wohnungen sind ausschliesslich für Wohnzwecke bestimmt. Im Rahmen der Bau- und Zonenordnungen sind stille Bürobetriebe ohne Kundenverkehr in Wohnräumen zulässig. Eine Änderung des festgelegten Nutzungszwecks bedarf der Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer<sup>21</sup>.**

**Untersagt sind alle Nutzungen oder Veränderungen von Räumen, die gemeinschaftliche Bauteile schädigen oder in ihrer Funktion beeinträchtigen beziehungsweise nachteilige Folgen auf Wert, Aussehen der Liegenschaft oder ihrer Umgebung nach sich ziehen können (Veränderungen an Fassade, Wohnungstüren zum Treppenhaus etc.)<sup>22</sup>. Die Bestimmungen der Hausordnung sind überdies einzuhalten<sup>23</sup>.**

*>> Zu Ziff. 3.1 Benutzung Teile im Sonderrecht*

*Allgemein ist die im Reglement fixierte Beschreibung von Teilen im Sonderrecht in mehrfacher Hinsicht relevant für Unterhalt und Erneuerung einer StWE-Liegenschaft: Es kann sein, dass selbst für Veränderungen von Teilen im Sonderrecht die Zustimmung der StW-Eigentümer mit einfachem Mehr nötig*

<sup>18</sup> Sommer Monika, Stockwerkeigentum, Wittenbach 2012 (im Folgenden zit. 'Sommer').

<sup>19</sup> Hausverein, Muster-Reglement für Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften, Bern 2008 (im Folgenden zit. 'Hausverein').

<sup>20</sup> Sommer, S. 283; Hausverein, B.6 Abs. 1.

<sup>21</sup> Sommer, S. 283.

<sup>22</sup> Sommer, S. 283 f.; Hausverein, B.7 Abs. 1.

<sup>23</sup> Sommer, S. 283 f.



*ist, wenn dadurch das äussere Erscheinungsbild oder der Wert der Liegenschaft beeinträchtigt wird. Traditionellerweise sind dies Fenster, Sonnenstoren oder Sichtschutzelemente im privaten Aussenraum. Erneuerungen von Teilen im Sonderrecht müssen immer privat finanziert werden. Selbst wenn Instandsetzungen der gesamten Gemeinschaft zu Gute kommen, können sie nicht dem Erneuerungsfonds (EF) belastet werden.*

*Darüber hinaus findet die Nutzung der Teile im Sonderrecht ihre Begrenzung in den sonderrechtlichen Ansprüchen der übrigen StW-Eigentümer wie den gemeinschaftlichen Interessen. Die erfolgreiche Umsetzung einer Langzeitstrategie im StWE bedingt denn auch eine funktionierende, möglichst konfliktarme Gemeinschaft, die nicht durch überspannte Einzelinteressen gefährdet wird. Entsprechend sollte die Nutzung der Teile im Sonderrecht klar und bei Verstössen auch sanktionierend geregelt werden, um der Gemeinschaft Werkzeuge zur Aufrechterhaltung des gemeinschaftlichen Friedens bieten zu können. Natürlich können dadurch Konflikte nicht ausgeschlossen werden respektive es ist möglich, dass auch ohne strikte Regelung Konflikte gar nicht erst auftreten. Vorbeugend kann eine klare Regelung potenzieller Konfliktthemen jedoch konfliktvermeidend wirken.<sup>24</sup>*

### **3.2 Benutzung Stockwerkeinheiten durch Dritte**

**Jeder Stockwerkeigentümer haftet für das Verhalten von Dritten, denen er den Aufenthalt in seinen Räumen gestattet (Hausgenossen, Besucher, Mieter), wie für sein eigenes. Er ist dafür verantwortlich, dass sich entsprechende Drittpersonen an die Gemeinschaftsordnung (Reglement, Hausordnung, Gebrauchsanweisungen) halten<sup>25</sup>.**

**Der Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann durch den Verwalter abgemahnt werden. Nach wiederholten fruchtlosen Mahnungen kann der Stockwerkeigentümer durch den Verwalter aufgefordert werden, den Mietvertrag durch Kündigung oder Rücktritt aus wichtigen Gründen aufzulösen<sup>26</sup>.**

>> Zu Ziff. 3.2 Benutzung Stockwerkeinheiten durch Dritte

*Auch die Nutzung der Teile im Sonderrecht sowie die Nutzung der gemeinschaftlichen Teile durch Dritte ist in dem Sinne klar festzulegen, als dadurch das Funktionieren einer 'Friedensordnung' angestrebt werden kann. Ein entsprechendes, ausgeglichenes 'Wohnklima' dient wiederum der einfacheren wie erfolgreichen Umsetzung von Langzeitstrategien.*

### **3.3 Innere Ausgestaltung Teile im Sonderrecht im Besonderen**

**Der Stockwerkeigentümer kann die Räume seiner Stockwerkeinheit im Innern baulich gestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung oder die Festigkeit des Gebäudes, die Räume der anderen Stockwerkeigentümer oder die äussere Gestalt der Liegenschaft**

<sup>24</sup> S. «Tool 6: Kommunikation und Konfliktmanagement im StWE»

<sup>25</sup> Sommer, S. 285; Hausverein, B.11 Abs. 1.

<sup>26</sup> Hausverein, B.11 Abs. 2.

**nicht berührt werden. Vorbehalten bleiben überdies die bau- und feuerpolizeilichen Bestimmungen<sup>27</sup>.**

*>> Zu Ziff. 3.3 Innere Ausgestaltung Teile im Sonderrecht im Besonderen  
Zur Einschränkung der Gestaltungsfreiheiten im Bereich des Sonderrechts s. Ziff. 3.1*

### **3.4 Unterhaltspflicht Teile im Sonderrecht**

**Jeder Stockwerkeigentümer hat alles, was zu seinem Sonderrecht gehört, auf eigene Kosten zu reinigen und zu unterhalten, um den einwandfreien Zustand sowie das gute und einheitliche Aussehen des Gebäudes zu wahren<sup>28</sup>.**

**Der einzelne Stockwerkeigentümer hat überdies auf eigene Kosten für Reinigung, Reparatur, Unterhalt und Erneuerung jener Teile zu sorgen, welche aufgrund ihrer funktionalen Zugehörigkeit ausschliesslich seiner Einheit dienen, so namentlich die Eingangstüren (inkl. Schlösser) zu den einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten, Fensterscheiben, inkl. Dachfenster und Balkontüren (nicht jedoch äussere Fenstersimse und -rahmen), Sonnenstoren und Rollläden (inkl. Bedienvorrichtung)<sup>29</sup>.**

**Das einheitliche Aussehen der Liegenschaft darf nicht verändert werden (einheitliche Stoff- und Materialwahl der Sonnenstoren, Geländer, Wohnungstüren etc.)<sup>30</sup>.**

**Bei Vernachlässigung der Unterhaltspflicht kann der Verwalter im Interesse der Gemeinschaft einem Stockwerkeigentümer Frist zur Abhilfe ansetzen und die Ausführung der Arbeiten bei unbenutztem Fristablauf auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers durch Dritte veranlassen. Bestreitet der betroffene Stockwerkeigentümer seine Pflicht zur Kostentragung oder die Notwendigkeit der Massnahmen, so kann er verlangen, dass die Stockwerkeigentümersversammlung über die Vornahme der Arbeiten entscheidet<sup>31</sup>.**

*>> Zu Ziff. 3.4 Unterhaltspflicht Teile im Sonderrecht  
Zur Einschränkung der Gestaltungsfreiheiten im Bereich des Sonderrechts s. Ziff. 3.1.*

*Darüber hinaus ist es im Sinne einer optimierten Unterhalts- und Erneuerungsplanung möglich, dass Gestaltungsvarianten zu Anpassungen bezüglich des Aussehens der Liegenschaft (Stoff- und Materialwahl Sonnenstoren, Geländer, Wohnungstüren etc.) in einem Gestaltungskonzept für das Gebäude definiert werden.<sup>32</sup>*

<sup>27</sup> Sommer, S. 284; Hausverein, B.6 Abs. 2.

<sup>28</sup> Sommer, S. 284; Hausverein, B.9 Abs. 1.

<sup>29</sup> Sommer, S. 284.

<sup>30</sup> Sommer, S. 284.

<sup>31</sup> Sommer, S. 284 f. Hausverein, B.9 Abs. 2.

<sup>32</sup> S. Faltblatt «Tool 8: Planerische Empfehlungen für StWE», S. 10.

### 3.5 Zugangsrecht des Verwalters (und von ihm beauftragter Personen)

**Dem Verwalter und anderen von der Gemeinschaft bzw. der Verwaltung Beauftragten ist der Zutritt zu den Räumen im Sonderrecht zu gestatten für**

- die Durchführung einer Bauzustandsanalyse,
- die Feststellung und Behebung von Schäden,
- die Durchführung der beschlossenen Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude sowie für
- die zur Verteilung der Gemeinschaftskosten nötigen Massnahmen (z.B. das Ablesen von Zählern etc.)<sup>33</sup>.

**Der Verwalter hat dabei auf die Interessen der Bewohner gebührend Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind Besuche rechtzeitig schriftlich anzukündigen und nicht zur Unzeit durchzuführen<sup>34</sup>.**

>> *Zu Ziff. 3.5 Zugangsrechte des Verwalters (und von ihm beauftragter Personen)*

*Um eine gute Kooperation der StWE-Gemeinschaft sowie der Hausgemeinschaft (inkl. Mietern) zu gewährleisten, müssen die Verwaltung sowie bei Erfordernis allfällige weitere Beauftragte Zugang zum Gebäude haben. Diese Bestimmung ist sowohl für die mehr oder weniger 'alltäglichen' Verwaltungshandlungen von entscheidender Bedeutung, als auch für die mit der Planung und Umsetzung umfassenderer Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen beauftragten Baufachleute. Weitere Relevanz besteht für die in einem Rhythmus von ca. 10-15 Jahren durchzuführende Bauzustandsanalyse zur Ermittlung des Unterhalts- und Erneuerungsbedarfs der Liegenschaft (Grundlage der Erneuerungsplanung).*

### 3.6 Gebäude- und Haftpflichtversicherung

**Die Versicherung aller zur Gemeinschaft gehörenden Gebäude, einschliesslich der einzelnen Stockwerkeigentumsanteile, gegen Feuer- und Elementarschäden sowie die Werk- und Grundeigentümerhaftpflicht bezüglich des Gemeinschaftseigentums sind eine gemeinschaftliche Angelegenheit<sup>35</sup>.**

**Über den Abschluss weiterer Versicherungen, wie Glas- und Wasserleitungsbruch, entscheidet die Gemeinschaft auf Antrag des Verwalters<sup>36</sup>.**

**Ein Stockwerkeigentümer, der seine Stockwerkeigentumseinheit mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausgestattet hat, ist zur Übernahme des darauf entfallenden, zusätzlichen Prämienanteils oder zum Abschluss einer eigenen Zusatzversicherung verpflichtet<sup>37</sup>.**

<sup>33</sup> Sommer, S. 285; Hausverein, B.10 Abs. 1 f.

<sup>34</sup> Sommer, S. 285; Hausverein, B.10 Abs. 2.

<sup>35</sup> Sommer, S. 292; Hausverein, E.24 Abs. 1.

<sup>36</sup> Sommer, S. 292; a.M. Hausverein, E.24 Abs. 2.

>> Zu Ziff. 3.6 Gebäude- und Haftpflichtversicherung

*Die Planung und Umsetzung von Langzeitstrategien erfordert auch die Regelung der versicherungstechnischen Grundlagen, damit die Verwirklichung allfälliger Risiken diesen nicht zuwiderlaufen. Die Versicherung(en) muss bzw. müssen so ausgestaltet sein, dass a) die drohenden Risiken (z.B. Feuer, Wasser) versichert sind und b) im Ereignisfall (Verwirklichung des versicherten Risikos) die Versicherungsleistung genügend hoch ist, damit die festgelegten Langzeitstrategien trotzdem umgesetzt werden können. Dies bedeutet, dass z.B. bei Feuer nicht Gebäudebestandteile im Gesamteigentum ganz oder teilweise über Mittel aus dem Erneuerungsfonds instandgesetzt werden müssen, die an sich für die Umsetzung langfristig notwendiger Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen vorgesehen sind. Dies setzt voraus, dass die Versicherungssummen richtig, d.h. genügend hoch, festzulegen sind.*

### **3.7 Benutzung gemeinschaftliche Teile im Allgemeinen**

**Jeder Stockwerkeigentümer darf die gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen ihrem Zweck entsprechend im Rahmen der Gemeinschaftsordnung (Reglement, Hausordnung, Gebrauchsanweisungen) benutzen; die gleichen Rechte der übrigen Stockwerkeigentümer und die Interessen der Gemeinschaft sind dabei zu wahren<sup>38</sup>.**

**Ausdrücklich untersagt ist das Verändern gemeinschaftlicher Teile sowie deren Benutzung zum Ablagern oder Aufstellen von Gegenständen, zum Dauerparkieren oder Anbringen von Schildern, Plakaten etc.<sup>39</sup>**

>> Zu Ziff. 3.7 *Benutzung gemeinschaftliche Teile im Allgemeinen*

*Auch die Benutzung der gemeinschaftlichen Teile erfordert - zum Wohl der Stockwerkeigentümer und Hausgemeinschaft und somit auch langzeitstrategisch - gegenseitige Rücksichtnahme und entsprechend klaren Regelungen. Im Übrigen wird auf die vorstehenden Ausführungen zum Sonderrecht verwiesen (Ziff. 3.1.).*

### **3.8 Sondernutzungsrechte gemeinschaftliche Teile**

**Folgenden Stockwerkeigentumseinheiten wird das ausschliessliche Nutzungsrecht an ... (Umschreibung des Nutzungsrechts) zugewiesen<sup>40</sup>:**

<sup>37</sup> Sommer, S. 292; Hausverein, E.24 Abs. 1.

<sup>38</sup> Sommer, S. 285; Hausverein, C.13 Abs. 1.

<sup>39</sup> Sommer, S. 285; Hausverein, C.13 Abs. 2.

- Stockwerkeigentumsanteil, GB-Nr. ... an ...
- ...

Die unmittelbar angrenzende Erdgeschoseinheit verfügt über ein ausschliessliches Nutzungsrecht an den Gartensitzplätzen mit den dazugehörenden Grünflächen<sup>41</sup>.

Bestand, Umfang und Zuordnung der ausschliesslichen Nutzungsrechte sind aus dem Aufteilungsplan ersichtlich, welcher integrierender Bestandteil des Reglements ist. Die Einräumung neuer ausschliesslicher Nutzungsrechte an gemeinschaftlichem Eigentum bedarf der Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer<sup>42</sup>.

Gartenanteile dürfen nur ihrem Zweck entsprechend genutzt werden. Nutzungsänderungen und gestalterische Veränderungen, wie das Aufstellen von Komposthaufen, das Anpflanzen einzelner Sträucher etc., dürfen nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Gemeinschaft erfolgen. Die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer für Massnahmen, die das einheitliche Aussehen der Gesamtliegenschaft beeinträchtigen, bleibt vorbehalten<sup>43</sup>.

Ausschliessliche Nutzungsrechte sind einer Stockwerkeigentumseinheit fest zugewiesen und können dem Eigentümer nicht ohne seine Zustimmung entzogen werden<sup>44</sup>.

Bei Handänderung der berechtigten Stockwerkeigentumseinheit geht das ausschliessliche Nutzungsrecht auf den neuen Eigentümer über. Die separate Übertragung des Nutzungsrechts ohne verknüpften Stockwerkeigentumsanteil oder die Übertragung des Nutzungsrechts auf einen anderen Stockwerkeigentumsanteil ist ausgeschlossen<sup>45</sup>.

Jeder Stockwerkeigentümer hat für den Unterhalt der ihm zur ausschliesslichen Benutzung überlassenen Teile der Liegenschaft aufzukommen<sup>46</sup>.

>> Zu Ziff. 3.8 Sondernutzungsrechte gemeinschaftliche Teile

*Die Teile der Liegenschaft im Sondernutzungsrecht sind gesetzlich kaum geregelt. Aufgrund von einschlägigen Bestimmungen im Begründungsakt oder im Reglement verhält es sich mit Teilen im Sondernutzungsrecht oftmals ähnlich wie bei sonderrechtlichen Teilen. StW-Eigentümer müssen hier für den Unterhalt als Folge solcher Regelungen zumeist selbst aufkommen. Grössere Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten, insbesondere wenn diese gemeinschaftliche Interessen berühren, sind zwingend mit der StWE-Gemeinschaft abzustimmen (z.B. die Sanierung einer Dachterrasse).*

### 3.9 Nutzungsrechte Dritter gemeinschaftliche Teile

Teile, Räume und Einrichtungen des gemeinschaftlichen Eigentums können nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer vermietet werden (Parkplätze, Bastelräume etc.). Für deren Vermietung ist der Verwalter zuständig. Der Mietzins wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Vorschlag des Verwalters beschlossen<sup>47</sup>.

<sup>40</sup> Sommer, S. 286.

<sup>41</sup> Sommer, S. 286.

<sup>42</sup> Sommer, S. 286.

<sup>43</sup> Sommer, S. 286.

<sup>44</sup> Sommer, S. 286; Hausverein, C.13 Abs. 3.

<sup>45</sup> Sommer, S. 286.

<sup>46</sup> Hausverein, C.14 Abs. 2.

<sup>47</sup> Sommer, S. 286; Hausverein, C.15 Abs. 1.

### 3.10 Erlass und Abänderung Hausordnung

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer kann mit einer Hausordnung nähere Bestimmungen über die Benutzung der Stockwerkeigentumseinheiten und der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen festlegen und diese jederzeit abändern<sup>48</sup>.

Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen der Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benutzung überlassen hat<sup>49</sup>.

### 3.11 Bauliche Massnahmen gemeinschaftliche Teile

*Notwendige Unterhalts-<sup>50</sup> und Erneuerungsarbeiten:*

**Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer hat die Pflicht zur Ausführung**

- **aller Reparaturen an der gemeinschaftlichen Sache sowie**
- **der erforderlichen Massnahmen zur Erhaltung und Wiederherstellung ihres Wertes und ihrer Gebrauchsfähigkeit<sup>51</sup>**

**Der Verwalter veranlasst selbständig kleine Reparatur- und Ausbesserungsarbeiten<sup>52</sup> bis zu einem Betrag von CHF ... pro Einzelfall. Notwendige Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten, welche diesen Betrag übersteigen, hat der Verwalter der Stockwerkeigentümerversammlung vorgängig mit geeigneten Ausführungsvorschlägen zur Genehmigung zu unterbreiten. Die Stockwerkeigentümerversammlung entscheidet darüber mit einfachem Mehr<sup>53</sup>.**

**Verweigert die Stockwerkeigentümerversammlung die Zustimmung zur Ausführung der notwendigen Massnahmen, so kann jeder einzelne Stockwerkeigentümer Antrag auf ein Mediationsverfahren zur Lösungsfindung stellen oder an den Richter gelangen, um ihre Anordnung zu erwirken<sup>54</sup>.**

*Dringliche Unterhaltsarbeiten<sup>55</sup>:*

**Dringliche Massnahmen, die zur Abwehr von drohendem oder wachsendem Schaden erforderlich sind, können vom Verwalter oder bei dessen Versäumnis von jedem Stockwerkeigentümer auf Kosten der Gemeinschaft veranlasst werden<sup>56</sup>.**

*Nützliche bauliche Massnahmen:*

**Änderungen, Umbauarbeiten und Erneuerungen, welche über eine Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit hinausgehen, dürfen nur mit der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich über mehr als die Hälfte der Wertanteile vertreten, ausgeführt werden<sup>57</sup>.**

**Führen solche Massnahmen für einen Stockwerkeigentümer voraussichtlich zu einer Erschwerung der Nutzung seiner Sache zum bisherigen Zweck, so dürfen diese nur mit seiner**

<sup>48</sup> Sommer, S. 287; Hausverein, C.16 Abs. 1.

<sup>49</sup> Hausverein, C.16 Abs. 1.

<sup>50</sup> Unterhalt beinhaltet das Bewahren oder Wiederherstellen eines Bauwerks oder Bauteils ohne wesentliche Änderung der Anforderungen. Der Unterhalt umfasst die Teilprozesse Instandhaltung und Instandsetzung.

<sup>51</sup> Sommer, S. 290; Hausverein, E.25 Abs. 1.

<sup>52</sup> Instandhaltungsmassnahmen

<sup>53</sup> Sommer, S. 290 f.

<sup>54</sup> Sommer, S. 291; Hausverein, E.25 Abs. 2.

<sup>55</sup> Umfasst die Teilprozesse Instandhaltung und Instandsetzung.

<sup>56</sup> Sommer, S. 291; Hausverein, E.25 Abs. 2.

<sup>57</sup> Sommer, S. 291.

ausdrücklichen Zustimmung ausgeführt werden<sup>58</sup>.

Für einen einzelnen Stockwerkeigentümer unzumutbare Massnahmen, insbesondere weil sie in einem Missverhältnis zum Vermögenswert seiner Stockwerkeigentumseinheit stehen, können ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Eigentümer den unzumutbaren Teil der Kosten übernehmen<sup>59</sup>.

*Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen:*

Bauliche Massnahmen an der Liegenschaft, welche lediglich der Verschönerung der gemeinschaftliche Sache oder Bequemlichkeit ihres Gebrauchs dienen, können nur mit der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden<sup>60</sup>.

Werden solche Massnahmen mit der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich die Mehrheit der Wertanteile vertritt, beschlossen, so können sie auch gegen den Willen Einzelner ausgeführt werden, sofern diese dadurch nicht dauernd in ihrem Nutzungs- und Gebrauchsrecht beeinträchtigt werden und die übrigen Stockwerkeigentümer ihre Kostenanteile übernehmen und ihnen für allfällige vorübergehende Beeinträchtigungen Ersatz leisten<sup>61</sup>.

Stockwerkeigentümer, die sich nicht an den Kosten solcher Massnahmen beteiligen, haben keinen Anspruch auf die Benutzung der geschaffenen Neuerungen und Einrichtungen. Die Gemeinschaft kann einem Stockwerkeigentümer die Mitbenutzung zugestehen, wenn er seinen ursprünglichen Kostenanteil nachträglich übernommen hat<sup>62</sup>.

*Veränderung des Aussehens der Liegenschaft:*

Massnahmen, welche die äussere Gestalt und das Aussehen der Liegenschaft massgeblich beeinflussen, dürfen in jedem Fall nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden. Dies gilt insbesondere für das Erstellen von Bauten, Einrichtungen oder Anlagen wie Gartenhäuschen, Wintergärten, Pergolas, Volièren, Zäunen, Hecken, Kleintierställen, für das Verglasen von Balkonen etc.<sup>63</sup>

>> Zu Ziff. 3.11 Bauliche Massnahmen gemeinschaftliche Teile

*Man unterscheidet bei baulichen Massnahmen in Bezug auf die gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft zwischen*

- notwendigen Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen,
- nützlichen baulichen Massnahmen sowie
- luxuriösen Massnahmen, die der Verschönerung oder dem Komfort dienen.

Notwendige Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten:

*Notwendige Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten zielen auf einen Werterhalt im Sinne des Gebäu-*

<sup>58</sup> Sommer, S. 291; Hausverein, E.26 Abs. 1.

<sup>59</sup> Sommer, S. 291; Hausverein, E.26 Abs. 2.

<sup>60</sup> Sommer, S. 292; Hausverein, E.27 Abs. 1.

<sup>61</sup> Sommer, S. 292; Hausverein, E.27 Abs. 2.

<sup>62</sup> Sommer, S. 292; Hausverein, E.27 Abs. 3.

<sup>63</sup> Sommer, S. 292.

*deversicherungswertes, nicht jedoch des Marktwertes ab. Sanierungsarbeiten fallen in aller Regel darunter<sup>64</sup>. Traditionellerweise sind notwendige Massnahmen die Reparatur einer zerschlagenen Fensterscheibe oder eines vom Sturm beschädigten Daches, die Errichtung eines unentbehrlichen Zaunes oder einer Stützmauer, die Erneuerung nicht mehr länger funktionsfähiger oder benutzungstauglicher Anlagen wie Heizung, Kanalisation, Lüftung oder Lift sowie die Verhinderung von Feuchtigkeitsschäden. Auch gesetzlich vorgeschriebene Massnahmen sind als notwendige Massnahmen zu erachten (Brandschutzvorkehrungen, Lärmisolation, ökologische Standards etc.)<sup>65</sup>.*

*In der Regel bezieht sich das zu Grunde liegende Verständnis von «Werterhalt» auf den Gebäudeversicherungswert. Eine Sicherung des Marktwertes ist dadurch nicht gewährleistet, da bauliche Massnahmen, die darauf abzielen, nach heutiger Auffassung veraltete Bauteile an ein modernes, zeitgemässes Niveau anzupassen, im dargelegten Verständnis nicht notwendig sondern wertvermehrend sind.<sup>66</sup> Eine stete Beschränkung auf notwendige bauliche Massnahmen führt jedoch zu einem schleichenden Verlust des Marktwertes und damit potentiellen Verkaufswertes der StWE-Liegenschaft.<sup>67</sup>*

*Trotz oben genannter faktischer Einschränkungen werden notwendige bauliche Massnahmen - im StWE-Kontext häufig als werterhaltende Massnahmen bezeichnet. Sie bedürfen in ihrer Umsetzung wie oben beschrieben als gesetzlich erforderliches Quorum die Zustimmung der Mehrheit der StWE-Gemeinschaft (Einfaches Mehr).<sup>68</sup>*

#### Nützliche bauliche Massnahmen:

*Nützliche bauliche Massnahmen sind für die Funktionsfähigkeit der Liegenschaft nicht erforderlich, bewirken aber als zeitgemässe Modernisierung bzw. Anpassung an den technischen Fortschritt eine Wertsteigerung bzw. Sicherung des Marktwertes. Gemäss Art. 647d ZGB handelt es sich dabei um Massnahmen, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache bezwecken und für die StWE-Gemeinschaft als Gesamtheit von Nutzen sind.<sup>69</sup> Wird demnach eine Sanierung vorgenommen, bevor der Substanzverlust eingetreten ist, wird es sich in der Regel um eine nützliche und noch nicht eine notwendige Massnahme handeln<sup>70</sup>.*

*Nützliche Massnahmen sind z.B. die Verbesserung der Wärme- oder Schallisolation, die Erneuerung einer noch funktionierenden Zentralheizung um den Energieverbrauch zu senken, der Einbau einer modernen Waschküche, Massnahmen zur Verbesserung der Sicherheit, eine Veränderung der äusseren Erscheinung der Überbauung aus ästhetischen Gründen, die Errichtung eines zweiten Gebäudeeingangs<sup>71</sup> oder die Installation von Solaranlagen.<sup>72</sup>*

*Nach Auffassung des Bundesgerichts in BGE 130 III 444 kann aber z.B. angesichts der geänderten Bedürfnisse von Hotelgästen und der Popularität von Wellnessanlagen auch bereits der Einbau einer Wellnessanlage in einem Hotel als nützliche bauliche Massnahme bezeichnet werden,*

<sup>64</sup> Gerster/Czok, S. 98.

<sup>65</sup> Gerster/Czok, S. 98 m.w.H.

<sup>66</sup> Vgl. Sommer, S. 174.

<sup>67</sup> Gerster/Czok, S. 113.

<sup>68</sup> Heinemann Sandra, Bauliche Massnahmen und entsprechende Quoren im Stockwerkeigentum. In: Die Eigentumswohnung. Zürich: HEV 11/2010, verfügbar unter [http://www.hev-zuerich.ch/der\\_zuercher\\_hauseigentuemmer/jahr-2010/ms-art-201011-12.htm](http://www.hev-zuerich.ch/der_zuercher_hauseigentuemmer/jahr-2010/ms-art-201011-12.htm) (28.11.2012; im Folgenden zit. 'Heinemann 2010').

<sup>69</sup> Sommer, S. 175.

<sup>70</sup> Gerster/Czok, S. 99; Diese Auslegung erschwert eine strategische Erneuerungsplanung: Es lohnt sich für StWE-Gemeinschaften nicht (finanziell wie organisatorisch), auf das Einzelversagen von Bauteilen zu warten. Vielmehr sollten in (zeitnahe) Voraussicht entsprechende Erneuerungsplanungen in sinnvollen Massnahmenpaketen beantragt werden (vgl. Zielsetzung).

<sup>71</sup> Gerster/Czok, S. 99 m.w.H.

<sup>72</sup> Sommer, S.175.



sofern ein solcher Betrieb ohne entsprechende Einrichtungen auf Dauer nicht mehr konkurrenzfähig ist.

Nützliche bauliche Massnahmen werden im StWE-Kontext häufig als wertsteigernde Massnahmen bezeichnet. Sie erfordern wie oben dargestellt für ihre Umsetzung als gesetzlich erforderliches Quorum die Zustimmung der Mehrheit der Eigentümer wie auch die Mehrheit der Wertquoten (StWE-Anteile) der StWE-Gemeinschaft (Qualifiziertes Mehr).<sup>73</sup>

#### Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen:

Bauliche Massnahmen, die bloss der Verschönerung, der Ansehnlichkeit der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, sind luxuriös im Sinne von Art. 647e ZGB. Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen dürften nur in den seltensten Fällen in diese Kategorie fallen<sup>74</sup>.

Trotzdem ist die Abgrenzung zu den nützlichen Massnahmen nicht immer einfach: So hat das Obergericht Zürich im Jahr 2010 entschieden, dass Wintergärten aus heutiger Sicht keinen Luxus mehr darstellen würden, da hier aufgrund der Wertsteigerung und der Verbesserung der Gebrauchsfähigkeit vielmehr eine nützliche Massnahme vorliege. Durch eine derartige Modernisierung werde eine Überalterung von Gebäuden und damit eine Stagnation des Marktwertes verhindert<sup>75</sup>. Die Abgrenzung zwischen nützlichen und luxuriösen Massnahmen hat daher im Einzelfall zu erfolgen, unter Berücksichtigung des jeweiligen Zeitgeistes und allfälliger weiterer Umstände<sup>76</sup>.

Massnahmen, die der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen, bedürfen gemäss Art. 647e ZGB der Zustimmung sämtlicher StW-Eigentümer (Abs. 1). Sie können aber mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertreten, auch gegen den Willen eines nicht zustimmenden Miteigentümers angeordnet werden, soweit dieser dadurch in seinem Nutzungs- und Gebrauchsrecht nicht dauernd beeinträchtigt wird, ihm die übrigen Mitglieder für bloss vorübergehende Beeinträchtigungen Ersatz leisten und diese seinen Kostenanteil übernehmen (Abs. 2).

#### Zielsetzungen

Bezüglich der Optimierung von Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teilen empfiehlt sich die Erarbeitung einer **Erhaltungsstrategie** (s. Kap. 4.2 Zielsetzung A: 'Erhaltungsstrategie'). Es handelt sich dabei um einen Vorgehensplan der StWE-Gemeinschaft für die Vorbereitung, Planung und Durchführung zukünftiger, umfassenderer Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen. Dabei einigt man sich auf Mindestanforderungen relevanter Vorgehensschritte und die Anwendung spezifischer Instrumente. Sinnvollerweise wird dieses Vorgehen innerhalb der Gemeinschaft frühzeitig diskutiert, um allfällige spätere Konflikte zu verhindern.

Dadurch soll langfristig ein Erhaltungsziel für die StWE-Liegenschaft mit möglichst effizientem Einsatz von finanziellen Ressourcen und reduziertem Konfliktpotenzial gewährleistet werden.

Bezüglich des **Erhaltungsziels** einer Liegenschaft empfiehlt sich eine ergänzende Zielsetzung (s. Kap. 4.3 Zielsetzung B: 'Erhaltungsziel'), da ein langfristiger Werterhalt einer Liegenschaft, der den wandelnden Ansprüchen an die Gebäudequalität und der Sicherung des Marktwertes gerecht wird, oft nur durch Modernisierungen und Anpassungen an den technischen Fortschritt und somit durch eine Kombination von wertsteigernden (nützlichen) UND werterhaltenden (notwendigen) baulichen Massnahmen umgesetzt werden kann. Für die Umsetzung dieser Massnahmen sind die

<sup>73</sup> Heinemann 2012.

<sup>74</sup> Gerster/Czok, S. 100.

<sup>75</sup> Auch Verkehrswert; Gerster/Czok, S. 100; Urteil Obergericht Zürich vom 18.05.2010.

<sup>76</sup> Gerster/Czok, S. 100.

*möglichst frühzeitige Diskussion und Vereinbarung eines langfristigen Erhaltungsziels für die Liegenschaft durch die StWE-Gemeinschaft von Vorteil. Findet eine entsprechende Diskussion nicht statt, bleibt unklar, welchen Liegenschaftsstandard die einzelnen StW-Eigentümer anstreben. Wenn ein entsprechendes Erhaltungsziel nicht definiert wird, erschwert dies die ohnehin schwierige Abgrenzung notwendiger, nützlicher und luxuriöser baulicher Massnahmen zusätzlich<sup>77</sup>. Zusammen führt dies oft zu Konflikten und verzögert die Genehmigung und Umsetzung entsprechender Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen.*

### 3.12 Wiederaufbau Gebäude

Bei Zerstörung des Gebäudes zur mehr als der Hälfte des Wertes kann jeder Stockwerkeigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen, sofern ein Wiederaufbau nicht ohne schwer tragbare Belastung oder unter Preisgabe von mehreren Räumen, die zu Sonderrecht zugewiesen worden sind, möglich ist. Bauwillige Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der übrigen Eigentümer abwenden. Die Höhe der Abfindung wird durch einen amtlichen oder gemeinsam bestimmten Schätzer festgesetzt<sup>78</sup>.

Für den Beschluss über den Wiederaufbau sind die Bestimmungen betreffend die nützlichen Änderungen sinngemäss anwendbar<sup>79</sup>.

### 3.13 Verteilschlüssel gemeinschaftliche Kosten und Lasten

**Gemeinschaftlich sind sämtliche Kosten, die sich aus Benutzung, Unterhalt, Reparatur und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und deren Verwaltung ergeben<sup>80</sup>.**

**Dazu gehören unter anderem die Kosten für<sup>81</sup>**

- **regelmässige Reinigung, laufenden Unterhalt und Instandsetzung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile, Anlagen, Einrichtungen und der Umgebung,**
- **Betrieb der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen (Heizung, Wasser, Allmeinstrom etc.),**
- **ausserordentliche Erneuerungsarbeiten sowie Neuanschaffungen,**
- **öffentliche Abgaben, Beiträge und Steuern, soweit sie der Stockwerkeigentümergeinschaft gesamthaft auferlegt werden,**
- **Prämien für die Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums gegen Feuer-, Wasser- und Glasbruchschäden etc. sowie für Haftpflichtversicherung der Gemeinschaft (Grund- und Werkeigentümerhaftung),**
- **Verwaltungskosten,**
- **Einlagen in den Erneuerungsfonds.**

**Soweit das vorliegende Reglement nichts anderes festhält, werden sämtliche Gemeinschaftskosten nach Massgabe der im Grundbuch eingetragenen Wertquoten unter die einzelnen**

<sup>77</sup> S. Kap. 4.4 Zielsetzung C: 'Finanzierungsplanung'

<sup>78</sup> Hausverein, E.28 Abs. 1.

<sup>79</sup> Hausverein, E.28 Abs. 2.

<sup>80</sup> Sommer, S. 287; Hausverein, D.18 Abs. 1.

<sup>81</sup> Sommer, S. 287; Hausverein, D.18 Abs. 2.

**Stockwerkeigentümer verteilt<sup>82</sup>.**

Ein Stockwerkeigentümer, dessen Verhalten zu einer Erhöhung der gemeinschaftlichen Kosten führt, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen; sind an einer Stockwerkeinheit mehrere Personen beteiligt, so haften diese solidarisch<sup>83</sup>.

Anderslautende besondere gesetzliche Vorschriften, namentlich für die verbrauchsabhängige Verteilung der Kosten für Heiz- und Warmwasseraufbereitung (VHKA), bleiben vorbehalten<sup>84</sup>.

Die Kosten für Kabelfernsehen/-radio werden zu gleichen Teilen unter den angeschlossenen Stockwerkeigentumseinheiten aufgeteilt. Ein Eigentümer kann sich durch Plombierung aller Anschlüsse in seiner Stockwerkeigentumseinheit von den Abonnementsgebühren befreien lassen<sup>85</sup>.

Betriebs- und Unterhaltskosten gemeinschaftlicher Teile, Einrichtungen oder Anlagen, die aufgrund tatsächlicher Verhältnisse oder eines Beschlusses der Gemeinschaft nur einer oder einzelnen bestimmten Stockwerkeigentumseinheiten dienen können, sind nur von den Eigentümern der betreffenden Stockwerkeigentumseinheiten ebenfalls im Verhältnis ihrer Wertquoten zu tragen<sup>86</sup>.

Kosten für Betrieb und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile, an denen ein ausschliessliches Nutzungsrecht besteht, sind vom Nutzungsberechtigten zu tragen<sup>87</sup>. Dies umfasst insbesondere<sup>88</sup>

- Reparaturen und Erneuerungen des begehbaren Bodenbelages (Platten etc.), der Pflanzentröge und der übrigen nicht zwingend gemeinschaftlichen Teile beim ausschliesslichen Nutzungsrecht an einer Dachterrasse,
- Rasenpflege sowie Reparaturen und Erneuerungen der Sitzplatzplatten beim ausschliesslichen Nutzungsrecht an Gartenanteilen.

Nutzungsberechtigte tragen sodann alle Kosten für die von ihnen selbst (mit Bewilligung der Gemeinschaft) angebrachten Einrichtungen und Änderungen<sup>89</sup>.

>> Zu Ziff. 3.13      *Verteilschlüssel gemeinschaftliche Kosten und Lasten*

*Am Verteilschlüssel für gemeinschaftlichen Kosten und Lasten ist im Hinblick auf die Planung und Durchführung von Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen interessant, dass sich die finanziellen Verantwortlichkeiten oft nicht augenscheinlich erkennen lassen. Sie hängen von der Verteilung der Wertequoten ab. Für deren Festlegung gibt es keine einheitliche Regelung, selten ein nachvollziehbares Schema für deren Ermittlung. Oft werden jedoch Aspekte wie Wohnungsgrösse, Lagegunst der Wohnung im Gebäude oder Anteil Parkplätze für deren Berechnung heran gezogen. Die entsprechenden Angaben sind in der Begründung verankert und im Grundbuch vermerkt. Sie sind auch für die Höhe der Beitragszahlungen zum Erneuerungsfonds (EF) massgeblich (s. Ziff. 3.16). Insofern empfiehlt sich im Zusammenhang mit der Erarbeitung oder Prüfung eines Reglements auch bezüglich der in der Begründung dargelegten Wertquotenverteilung bzw. der Art der Festle-*

<sup>82</sup> Sommer, S. 287; Hausverein, D.19.

<sup>83</sup> Hausverein, D.19.

<sup>84</sup> Sommer, S. 287.

<sup>85</sup> Sommer, S. 288.

<sup>86</sup> Sommer, S. 288; Hausverein, D.20 Abs. 1.

<sup>87</sup> Sommer, S. 288; Hausverein, C.14 Abs. 2.

<sup>88</sup> Sommer, S. 288.

<sup>89</sup> Sommer, S. 288.

*gung und des Schemas zur Wertquotenermittlung zu informieren. Dies ermöglicht es abzuschätzen, mit welchen finanziellen Anteilen einzelne StW-Eigentümer sich künftig an Unterhalt und Erneuerung gemeinschaftlicher Teile beteiligen müssen. Bei der Erstellung eines Reglements und der Kommunikation der Inhalte an StWE-Käufer sollte diesen Informationen entsprechend Aufmerksamkeit geschenkt werden.*

### 3.14 Beiträge an den gemeinschaftliche Kosten und Lasten

Die Stockwerkeigentümer leisten Vorschüsse (Akontozahlungen) an die Gemeinschaftskosten. Die Vorschüsse werden Vierteljährlich zur Zahlung fällig<sup>90</sup>.

Der Verwalter unterbreitet der Stockwerkeigentümerversammlung jährlich einen Voranschlag (Budget) über die zu erwartenden Gemeinschaftskosten des folgenden Geschäftsjahres und legt einen Entwurf über die provisorische Kostenverteilung vor. Mit Genehmigung des Voranschlages und der provisorischen Kostenverteilung durch die ordentliche Eigentümerversammlung wird die erste Vorschussrate zur Zahlung fällig und die restlichen drei Raten je auf Beginn der folgenden Quartale.<sup>91</sup>

Nach Abschluss der Jahresrechnung werden die effektiven Gemeinschaftskosten unter die Eigentümer aufgeteilt. Die geleisteten Vorschusszahlungen werden vom Verwalter saldiert und an die definitive Beitragshöhe angerechnet. Ein Verzinsungsanspruch der saldierten Forderungen (zugunsten der Gemeinschaft) besteht nicht. Nachzahlungen an die Gemeinschaftskosten sowie Guthaben der Eigentümer werden innert 30 Tagen nach Genehmigung der Jahresrechnung und Kostenverteilung zur Zahlung fällig<sup>92</sup>.

### 3.15 Inkasso, Gemeinschaftspfand- und Retentionsrecht

Der Verwalter ist verantwortlich für das Inkasso der Vorschüsse und Saldonachzahlungen der Eigentümer sowie für den Einzug der beschlossenen Einlagen in den Erneuerungsfonds<sup>93</sup>.

Mehrere Eigentümer einer Stockwerkeigentumseinheit haften für deren Anteil an den Gemeinschaftskosten solidarisch<sup>94</sup>.

Schuldner der durch die Vorschüsse nicht gedeckten Beitragsanteile an die Gemeinschaftskosten sind die jeweiligen im Zeitpunkt der Fälligkeit der Forderungen im Grundbuch eingetragenen Eigentümer. Bei Veräusserung eines Stockwerkeigentumsanteils haben Verkäufer und Käufer die Aufteilung der Jahreskosten untereinander selbst zu regeln<sup>95</sup>.

Für die Beitragsforderungen, welche auf die letzten drei Jahre entfallen, hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung eines Grundpfandrechts am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers sowie ein Retentionsrecht an beweglichen Sachen in den Räumlichkeiten des Säumigen<sup>96</sup>.

Der Verwalter hat die Eintragung nach nutzloser Nachfristansetzung innert nützlicher Frist zu erwirken, spätestens jedoch innert 3 Monaten nach Fälligkeit des Jahressaldos<sup>97</sup>. Er ist auch für die Geltendmachung des Retentionsrechts zuständig<sup>98</sup>.

<sup>90</sup> Sommer, S. 288.

<sup>91</sup> Sommer, S. 289.

<sup>92</sup> Sommer, S. 289 f.

<sup>93</sup> Sommer, S. 290.

<sup>94</sup> Sommer, S. 290.

<sup>95</sup> Sommer, S. 290.

<sup>96</sup> Sommer, S. 290; Hausverein, D.23 Abs. 1 u. 3.

### 3.16 Erneuerungsfonds

Um die Mittel für künftige, umfassende Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten kontinuierlich anzusparen, wird ein Erneuerungsfonds durch jährliche Beiträge zinstragend angelegt<sup>99</sup>. Die Stockwerkeigentümerversammlung entscheidet im Rahmen dieser Zweckbestimmung über die Verwendung der Mittel mit einfachem Mehr der Anwesenden<sup>100</sup>.

Die jährliche Fondseinlage bemisst sich zunächst auf 0,5% des Gebäudeversicherungswertes. In den Folgejahren wird die Bedarfsgerechtigkeit der jährlichen Einlagehöhe durch die Verwaltung in Abhängigkeit des spezifischen Alters, baulichen Zustands und mittelfristigen Erneuerungsbedarfs der Liegenschaft geprüft. Auf dieser Grundlage wird die jährliche Einlagehöhe von der Stockwerkeigentümerversammlung festgelegt<sup>101</sup>. Die Stockwerkeigentümer haben gemäss ihrer Wertquote an die Fondseinlage beizutragen. Die Beiträge werden jeweils zusammen mit der ersten Vorschussrate an die Gemeinschaftskosten zur Zahlung fällig. Die Äufnung des Fonds wird sistiert, sobald die Mittel 10% des Gebäudeversicherungswertes erreicht haben<sup>102</sup>.

Die Mittel des Erneuerungsfonds sind auf den Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft bei einer Bank anzulegen. Zeichnungsberechtigt ist der Verwalter zusammen mit einem von der Versammlung bestimmten Stockwerkeigentümer<sup>103</sup>.

Die Mittel des Erneuerungsfonds stehen im Eigentum der Gemeinschaft<sup>104</sup>. Bei Aufhebung des Erneuerungsfonds sind die Mittel nach Massgabe der Wertquote an die Stockwerkeigentümer auszubezahlen.

Die Wertanteile der Stockwerkeigentümer am Erneuerungsfonds sind untrennbar mit ihrem Stockwerkeigentumsanteil verbunden<sup>105</sup>. Eine Rückerstattung der Anteile am Erneuerungsfonds ist auch bei der Veräusserung der Stockwerkeigentumseinheit nicht möglich<sup>106</sup>.

Aufwendungen zu Lasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Stockwerkeigentümerversammlung. Vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung der Verwaltung andere Mittel nicht zur Verfügung stehen<sup>107</sup>.

>> Zu Ziff. 3.16 Erneuerungsfonds

*Der EF ist ein durch (einmalige oder periodische) Beiträge der StW-Eigentümer geäuftetes, zweckgebundenes Sondervermögen, welches Bestandteil des Verwaltungsvermögens ist und die*

<sup>97</sup> Sommer, S. 290; Hausverein, D.23 Abs. 2.

<sup>98</sup> Sommer, S. 290.

<sup>99</sup> Sommer, S. 288; Hausverein, D.21 Abs.1.

<sup>100</sup> Sommer, S. 288; Hausverein, D.21 Abs. 2.

<sup>101</sup> Z.B. empfiehlt der SVIT, jährlich 0,7 – 1% des Gebäudeversicherungswertes im EF zu äufnen, was gerade bei älteren StWE-Liegenschaften geboten erscheint.

<sup>102</sup> Vgl. Gerster Stefan/Czok Benedikt W., Rechtsfragen bei der Renovation von Stockwerkeigentum, in: Aebi-Müller Regina Elisabeth/Pfaffinger Monika/Wermelinger Amédéo (Hrsg.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2011, Bern 2011, S. 87-115, S. 111 (im Folgenden zit. 'Gerster/Czok').

<sup>103</sup> Sommer, S. 289.

<sup>104</sup> Sommer, S. 289.

<sup>105</sup> Sommer, S. 289.

<sup>106</sup> Sommer, S. 289; Hausverein, D. 21 Abs. 5.

<sup>107</sup> Hausverein, D. 21 Abs. 5.

Finanzierung künftiger umfassenderer Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen erleichtern soll<sup>108</sup>. Art. 712m Abs. 1 Ziff. 5 ZGB erteilt der StWE-Versammlung die Kompetenz für den Entscheid über die Schaffung eines EF, wobei die Erleichterung und Sicherstellung kostspieliger Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten bezweckt werden soll<sup>109</sup>. Insofern ist der Erneuerungsfonds von Gesetzes wegen nicht obligatorisch, dessen Einrichtung und ausreichende Äufnung ist aber sehr empfehlenswert. Als wichtiges Finanzierungsinstrument im StWE ist er für die Nachhaltigkeit der Bewirtschaftung und somit für die Umsetzung von Langzeitstrategien von zentraler Bedeutung<sup>110</sup>. Ein gut geäufter EF kann der finanziellen Überforderung einzelner StW-Eigentümer bei umfassendem Erneuerungsbedarf vorbeugen.

Die umfassende Regelung des EF ist empfehlenswert, wobei die Musterklausel (Ziff. 3.16) für eine Vielzahl der möglichen Formen von StWE geeignet ist, während bei sehr komplexen Eigentumsverhältnissen (grosse Anzahl von Stockwerkanteilen oder gemischte Nutzungen [Verkaufs-, Büro- und Wohnnutzung]) der Erlass eines separaten, noch detaillierteren Reglements zum EF empfehlenswert sein kann<sup>111</sup>. Die Regelung des EF sollte dabei aber auf jeden Fall folgende Themen umfassen<sup>112</sup>:

- Beitragsschuldner
- Periodizität der Zahlung
- Beitragssumme
- Verwaltung
- Zweck und Mittelverwendung
- Beschlussfassung zur Mittelverwendung sowie
- Aufhebung und Liquidierung

#### Zielsetzung

Sinnvollerweise wird die Äufnung eines Erneuerungsfonds (EF) sowie die Höhe der jährlichen Fondseinlage innerhalb der StWE-Gemeinschaft diskutiert und in einer Zielsetzung **Finanzierungsplanung** fixiert (S. Kap. 4.4 'Zielsetzung C: Finanzierungsplanung'). Basierend auf dem langfristigen Erhaltungsziel (s. Kommentar Ziff. 4.11 Bauliche Massnahmen gemeinschaftliche Teile 'Zielsetzung B: Erhaltungsziel') sollte die Gemeinschaft dabei auch frühzeitig diskutieren, welche Massnahmen (notwendige, nützliche und/oder luxuriöse Massnahmen) dieser Zielsetzung dienen. In diesem Kontext ist zu bestimmen, welche Massnahmen über den EF gedeckt werden.

Ggf. einigt sich die Gemeinschaft auch darauf, einen Teil der Erneuerungskosten stets über private Kostendeckungsbeiträge zu finanzieren, was die Äufnungshöhe des EF reduziert. Im Hinblick auf die tatsächliche Finanzierbarkeit von Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen birgt dies jedoch Risiken.

Basierend auf den in der Erhaltungsstrategie verankerten Instrumenten sollte die jährliche Einlage in den EF und allfällige Anpassungen durch die Verwaltung überprüft werden. Diese schätzt den

<sup>108</sup> Vgl. Wermelinger, ZK, N 88 zu Art. 712l.

<sup>109</sup> Gerster/Czok, S. 110 m.w.H. Wermelinger, Erneuerungsfonds, S. 151.

<sup>110</sup> Wermelinger, Der Erneuerungsfonds: Fallstricke, in: Amédéo Wermelinger (Hrsg.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2013, Bern 2013, S. 147-169 (im Folgenden zit. 'Wermelinger, Erneuerungsfonds'), S. 148 u. 151.

<sup>111</sup> Wermelinger, Erneuerungsfonds, S. 155.

<sup>112</sup> Wermelinger, Erneuerungsfonds, S. 154 f.

*Finanzbedarf zukünftig notwendiger Erneuerungen gemäss Erneuerungsterminplan und erstellt basierend darauf eine Prognose für die Entwicklung des EF.<sup>113</sup> Weiterer Bestandteil der Zielsetzung **Finanzierungsplanung** kann zudem eine Anlagestrategie für die Gelder im EF sein.*

### 3.17 Organisation Stockwerkeigentümergeinschaft

Das gemeinschaftliche Eigentum wird verwaltet durch<sup>114</sup>

- die Versammlung der Stockwerkeigentümer,
- den Ausschuss und
- den Verwalter.

### 3.18 Stockwerkeigentümerversammlung

#### *Zuständigkeit und Aufgaben*

**Die Stockwerkeigentümerversammlung entscheidet über alle Verwaltungsangelegenheiten, die nach Gesetz, Begründungsakt oder Reglement gemeinschaftlich sind, soweit sie nicht dem Verwalter oder einem andern Organ (z.B. Ausschuss) übertragen wurden<sup>115</sup>.**

**In die Zuständigkeit der Stockwerkeigentümerversammlung fallen insbesondere folgende Geschäfte<sup>116</sup>**

- **Wahl, Beaufsichtigung, Entlastung und Abberufung des Verwalters;**
- **Genehmigung des vom Verwalter vorgelegten Budgets (Voranschlages) sowie der zu leistenden Vorschüsse der Stockwerkeigentümer an die Gemeinschaftskosten;**
- **Genehmigung der Jahresrechnung und Verteilung der Kosten;**
- **Wahl von Abgeordneten (Ausschuss, Revisor) und Festlegung ihrer Aufgaben und Kompetenzen;**
- **Festsetzung der Höhe der Jahresbeiträge in den Erneuerungsfonds;**
- **Bestimmung über Anlage und Verwendung der Mittel des Erneuerungsfonds;**
- **Entscheide über Unterhalt, Erneuerung und Änderung am gemeinschaftlichen Eigentum;**
- **Beauftragung des Verwalters oder eines Dritten zur Prozessführung;**
- **Genehmigung der vom Verwalter vorgelegten Hausordnung;**
- **Festlegung der abzuschliessenden Versicherungen.**

>> *Zu Ziff. 3.18 Stockwerkeigentümerversammlung / Zuständigkeiten und Aufgaben*

*Die StWE-Versammlung entscheidet über alle gemeinschaftlichen Verwaltungsangelegenheiten, sofern diese nicht der Verwaltung oder einem anderen Organ (Ausschuss) übertragen wurden. Das Reglement macht Angaben zu Zuständigkeiten und Aufgaben, Einberufung und Leitung, Beschlussfähigkeit und Beschlussfassung, sowie zu Stimmrecht und Vertretung. Hier sind auch einzuhaltende Fristen geregelt.*

<sup>113</sup> Bestandteile des «Tool 3: Instrumente zur Erneuerungsplanung von StWE».

<sup>114</sup> Sommer, S. 293.

<sup>115</sup> Sommer, S. 293; Hausverein, F.30 Abs. 1.

<sup>116</sup> Sommer, S. 293.

*Im Hinblick auf eine optimierte Unterhalts- und Erneuerungsplanung ist besonders zu beachten, dass die Verantwortung, eine Verwaltung mit entsprechenden Leistungen zu beauftragen bei der StWE-Gemeinschaft liegt. Wird ein entsprechender Auftrag vergeben, kann die Verwaltung mit der StWE-Gemeinschaft Zielsetzungen erarbeiten und eine entsprechend langfristig orientierte Unterhalts- und Erneuerungsplanung basierend auf den Ergebnissen vorbereiten. So können z.B. Entscheide zur Höhe der Jahresbeiträge in den Erneuerungsfonds, zur Bestimmung über Anlage und Verwendung der Mittel des EF sowie bezüglich Unterhalt, Erneuerung und Änderung am gemeinschaftlichen Eigentum basierend auf von der Verwaltung erarbeiteten Entscheidungshilfen getroffen werden. Wird die Verwaltung nicht explizit mit entsprechenden Leistungen beauftragt, die im Regelfall aufwandsabhängig zu entschädigen sind, liegt auch die Vorbereitung derartiger Prozesse und die Erarbeitung fachlich fundierter Entscheidungsgrundlagen vollumfänglich bei der StWE-Versammlung.*

### *Einberufung und Leitung*

Die Stockwerkeigentümersversammlung wird durch den Verwalter schriftlich einberufen. Die Einladung zur Versammlung muss den Eigentümern zusammen mit der Traktandenliste sowie den Anträgen und Unterlagen (Jahresrechnung, Budget, Kostenverteilung etc.) mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag zugehen<sup>117</sup>.

Die ordentliche Jahresversammlung findet jährlich, spätestens ... Monate nach Beendigung des Rechnungsjahres statt. Als Rechnungsjahr gilt das Kalenderjahr.<sup>118</sup>

Der Verwalter kann weitere ausserordentliche Versammlungen einberufen. Er ist dazu verpflichtet, wenn einer oder mehrere Stockwerkeigentümer, die mindestens einen Fünftel der Anteile besitzen, oder der Ausschuss dies schriftlich unter Angabe des Grundes verlangen<sup>119</sup>. Kommt der Verwalter dem Begehren nicht nach, kann die Einberufung durch die Stockwerkeigentümer selbst erfolgen<sup>120</sup>.

Jedem Stockwerkeigentümer steht das Recht zu, die Aufnahme bestimmter Geschäfte in die Traktandenliste der Stockwerkeigentümersversammlung zu verlangen. Die Anträge haben dem Verwalter mindestens einen Monat vor dem Versammlungstermin in schriftlicher Form zuzugehen<sup>121</sup>.

Der Verwalter leitet die Versammlung und protokolliert deren Beschlüsse<sup>122</sup>. Das Protokoll inkl. der Anwesenheitsliste (Kopie) ist den Stockwerkeigentümern spätestens drei Wochen nach der Versammlung zuzustellen. Das Original wird vom Verwalter aufbewahrt<sup>123</sup>.

### *Zustandekommen*

Die Stockwerkeigentümersversammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte Wertanteile vertritt, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten ist<sup>124</sup>.

<sup>117</sup> Sommer, S. 294; Hausverein, F.31 Abs. 1 f.

<sup>118</sup> Sommer, S. 294; Hausverein, F.31 Abs. 1.

<sup>119</sup> Sommer, S. 294; Hausverein, F.31 Abs. 3.

<sup>120</sup> Sommer, S. 294; Hausverein, F.31 Abs. 4.

<sup>121</sup> Sommer, S. 294.

<sup>122</sup> Sommer, S. 294; Hausverein, F.31 Abs. 5.

<sup>123</sup> Sommer, S. 294; Hausverein, F.31 Abs. 6.

<sup>124</sup> Sommer, S. 294; Hausverein, F.32 Abs. 1.



Bei ungenügender Beteiligung muss nach Ablauf von mindestens 10 Tagen erneut eine Versammlung einberufen werden. Für ihre Beschlussfähigkeit genügt es, wenn ein Drittel aller Stockwerkeigentümer, mindestens aber zwei, anwesend oder vertreten ist<sup>125</sup>.

### *Beschlussfassung*

Wo Gesetz und Reglement nichts anderes festhalten, werden die Beschlüsse mit der Stimmenmehrheit der Anwesenden gefasst<sup>126</sup>. Bei Stimmgleichheit ist die Mehrheit der Wertanteile entscheidend<sup>127</sup>.

Auf dem Schriftweg kommt ein Beschluss nur zustande, wenn ihm sämtliche Stockwerkeigentümer zustimmen (Zirkularbeschlüsse)<sup>128</sup>.

### *Stimmrecht*

An der Versammlung hat jeder Stockwerkeigentümer nur eine Stimme<sup>129</sup>. Dies gilt auch für den Fall, dass ein Eigentümer mehrere Stockwerkeigentumseinheiten besitzt<sup>130</sup>.

Steht eine Stockwerkeigentumseinheit im Eigentum mehrerer Personen (Miteigentum, Gesamteigentum), so haben diese insgesamt nur eine Stimme<sup>131</sup>. Zur Abgabe dieser Stimme ist ein Vertreter zu bestimmen<sup>132</sup>, welcher nicht der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer anzugehören braucht<sup>133</sup>. Über die Vertretungsbefugnis ist dem Verwalter (Versammlungsleiter) spätestens vor Beginn der Versammlung eine schriftliche Vertretungsvollmacht vorzulegen.<sup>134</sup>

Ist eine Stockwerkeigentumseinheit mit einer Nutzniessung oder einem Wohnrecht belastet, so haben sich der Stockwerkeigentümer und der Nutzniesser bzw. der Wohnrechtsberechtigte über die Ausübung des Stimmrechts zu verständigen<sup>135</sup>. Über die Zuständigkeit zur Stimmrechtsabgabe ist dem Verwalter (Versammlungsleiter) spätestens vor Beginn der Versammlung eine schriftliche Vertretungsvollmacht vorzulegen<sup>136</sup>.

### *Vertretung*

Die Stockwerkeigentümer können sich in der Versammlung durch einen anderen Stockwerkeigentümer oder einen Dritten vertreten lassen. In diesen Fällen ist dem Verwalter (Versammlungsleiter) spätestens vor der Versammlung eine schriftliche Vertretungsvollmacht vorzulegen<sup>137</sup>.

## 4.19 Anfechtung Beschlüsse Stockwerkeigentümersversammlung

Verstösst ein Versammlungsbeschluss gegen Gesetz oder Reglement, so kann er von jedem Stockwerkeigentümer, der ihm nicht zustimmte, innert Monatsfrist seit Kenntnisnahme beim Richter angefochten werden<sup>138</sup>.

---

<sup>125</sup> Sommer, S. 294; Hausverein, F.32 Abs. 2.

<sup>126</sup> Sommer, S. 294; Hausverein, F.35 Abs. 1.

<sup>127</sup> Sommer, S. 294; a.M. Hausverein, F.35 Abs. 2.

<sup>128</sup> Sommer, S. 294; Hausverein, F.35 Abs. 3.

<sup>129</sup> Sommer, S. 295.

<sup>130</sup> Sommer, S. 295; Hausverein, F.33 Abs. 1.

<sup>131</sup> Hausverein, F.33 Abs. 1.

<sup>132</sup> Sommer, S. 295; Hausverein, F.33 Abs. 1.

<sup>133</sup> Hausverein, F.33 Abs. 1.

<sup>134</sup> Sommer, S. 295.

<sup>135</sup> Sommer, S. 295; Hausverein, F.34 Abs. 1.

<sup>136</sup> Sommer, S. 295.

<sup>137</sup> Sommer, S. 295; Hausverein, F.33 Abs. 1.

<sup>138</sup> Art. 75 ZGB.

### 3.20 Verwaltung<sup>139</sup>

#### Wahl

Der Verwalter wird von der Stockwerkeigentümerversammlung auf bestimmte oder unbestimmte Zeit gewählt. Die Verwaltung kann einem Stockwerkeigentümer oder einer (natürlichen oder juristischen) Drittperson übertragen werden<sup>140</sup>.

Kommt keine Wahl zustande, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Bestimmung eines Verwalters durch den Richter verlangen<sup>141</sup>.

#### *Zuständigkeit und Aufgaben*

Der Verwalter vollzieht die gemeinschaftlichen Verwaltungshandlungen und sorgt für die Ausführung und Beachtung von Gesetz, Begründungsakt, Reglement, Hausordnung und Versammlungsbeschlüssen und allfälligen gegen die Gemeinschaft ergangenen Urteilen<sup>142</sup>. Der Verwalter ist im Rahmen dessen für ein allfälliges Konfliktmanagement verantwortlich und etabliert notwendige Strukturen und Prozesse zur Konfliktprophylaxe.<sup>143</sup>

Im Besonderen unterstehen dem Verwalter folgende Aufgaben<sup>144</sup>:

- **Führen der Bücher sowie Aufbewahrung aller Akten und Pläne der Gemeinschaft;**
- **Auskunftserteilung an die Stockwerkeigentümer über die gemeinschaftlichen Angelegenheiten und Einblickgewährung in die einschlägigen Unterlagen und Belege;**
- **Erstellen eines jährlichen Geschäftsberichts und der Jahresrechnung;**
- **Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten gemäss den Verteilschlüsseln der Gemeinschaftsordnung; Abrechnung über eingezogene Akontozahlungen (Vorschüsse) und Saldierung der Guthaben;**
- **Ausarbeitung eines Kostenvoranschlages (Budgets) für das kommende Geschäftsjahr zu Händen der Stockwerkeigentümerversammlung und Beantragung der zu leistenden Jahresbeiträge und Vorschüsse;**
- **Abwicklung des Zahlungsverkehrs mit den Stockwerkeigentümern und gegenüber Dritten (Mieter, Handwerkern, Lieferanten etc.); Einziehen der Beiträge und Vorschüsse; Verwahren der gemeinschaftlichen Gelder auf gesonderten Konten im Namen der Gemeinschaft;**
- **Anlegen und Verwalten der Mittel des Erneuerungsfonds nach den Richtlinien der Eigentümerversammlung; Erstellen einer separaten Abrechnung über die Mittel und Ausgaben;**
- **Regelmässige Prüfung der Einlagen in den Erneuerungsfonds; Festsetzen angemessener Beiträge für den Erneuerungsfonds anhand prognostiziertem Erneuerungs- und Finanzbedarf<sup>145</sup> sowie konkreter Unterhalts- und Erneuerungsplanung<sup>146</sup>;**

<sup>139</sup> Vgl. «Tool 5: Kommentiertes Pflichtenheft Verwaltung StWE»

<sup>140</sup> Sommer, S. 295; Hausverein, F.39 Abs. 1.

<sup>141</sup> Sommer, S. 296.

<sup>142</sup> Sommer, S. 296; Hausverein, F.40 Abs. 1.

<sup>143</sup> Vgl. «Tool 6: Kommunikation und Konfliktmanagement im StWE»

<sup>144</sup> Sommer, S. 296 f. Hausverein, F.40 Abs. 2.

<sup>145</sup> Auf Grundlage «Instrument A: Erneuerungsterminplan» gemäss «Tool 3: Instrumente zur Erneuerungsplanung von StWE».

<sup>146</sup> Vgl. Gerster/Czok, S. 112; Auf Grundlage «Instrument B: Prognose EF» und «Instrument C: Massnahmenübersicht» gemäss «Tool 3: Instrumente zur Erneuerungsplanung von StWE».

- **Sicherstellen regelmässiger Zustands- und Funktionskontrollen; Beauftragen einer Bauzustandsanalyse<sup>147</sup> (alle 10-15 Jahre) sowie deren jährliche Nachführung betreffend Unterhalts- und Erneuerungsbedarf<sup>148</sup>;**
- **Regelmässiges und transparentes Orientieren der Stockwerkeigentümer über Stand Unterhalts- und Erneuerungsplanung mit Kostenschätzung; Finanzplanung und Prognose Entwicklung Erneuerungsfonds<sup>149</sup>;**
- **Vorbereiten sowie der Stockwerkeigentümerversammlung zur Beschlussfassung unterbreiten von Projektierungs- und Ausführungsbeschlüsse für Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen<sup>150</sup>;**
- **Vorschlagen einer zweckmässigen Organisation für Projektierungs- und Realisierungsphase unter klarer Aufgaben- und Kompetenzzuweisung<sup>151</sup>.**

>> Zu Ziff. 3.20 Verwaltung / Zuständigkeit und Aufgaben

*Die Verwaltung sorgt dafür, dass die Verwaltungsaufgaben erledigt werden und verpflichtet sich zur Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und liegenschaftsspezifischen Regelungen (Begründungsakt, Reglement, Hausordnung, Versammlungsbeschlüsse etc.). Sie ist zentrale Anlaufstelle für die langfristige Unterhalts-, Erneuerungs- und Finanzierungsplanung sowie für das Konfliktmanagement. Entsprechend schlägt Ziff. 3.20 vor, dass die Verwaltung im Sinne einer optimierten Unterhaltsplanung auch für folgende Aufgaben zuständig ist, die üblicherweise nicht in ihrem Pflichtenheft fixiert sind:*

- *Regelmässige Prüfung der Einlagen in den Erneuerungsfonds; Festsetzen angemessener Beiträge für den Erneuerungsfonds anhand prognostiziertem Erneuerungs- und Finanzbedarf sowie konkreter Unterhalts- und Erneuerungsplanung;*
- *Sicherstellen regelmässiger Zustands- und Funktionskontrollen; Beauftragen einer Bauzustandsanalyse (alle 10-15 Jahre) sowie deren jährliche Nachführung betreffend Unterhalts- und Erneuerungsbedarf;*
- *Regelmässiges und transparentes Orientieren der Stockwerkeigentümer über Stand Unterhalts- und Erneuerungsplanung mit Kostenschätzung; Finanzplanung und Prognose Entwicklung Erneuerungsfonds;*
- *Vorbereiten sowie der Stockwerkeigentümerversammlung zur Beschlussfassung unterbreiten von Projektierungs- und Ausführungsbeschlüsse für Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen;*
- *Vorschlagen einer zweckmässigen Organisation für Projektierungs- und Realisierungsphase unter klarer Aufgaben- und Kompetenzzuweisung.*

*Basis für die Erledigung dieser Aufgaben können die Instrumente A: Erneuerungsterminplan, B: Prognose EF und C: Massnahmenübersicht gemäss «Tool 3: Instrumente zur Erneuerungsplanung von StWE» sein (www.hslu.ch/cct-stwe). Angaben zur Verankerung der Aufgaben der Verwaltung finden sich in «Tool 5: Kommentiertes Pflichtenheft Verwaltung».*

<sup>147</sup> Durch Baufachleute durchzuführen, um den baulichen Ist-Zustand der verschiedenen Bauteile zu ermitteln, deren Restnutzungsdauer und etwaige Erneuerungskosten abzuschätzen.

<sup>148</sup> Vgl. Gerster/Czok, S. 112; S. «Tool 2: Optimierter Erhaltungsprozess für StWE», Meilenstein 16 «Bauzustandsanalyse».

<sup>149</sup> Auf Grundlage «Instrument B: Prognose EF» und «Instrument C: Massnahmenübersicht» gemäss «Tool 3: Instrumente zur Erneuerungsplanung von StWE».

<sup>150</sup> Vgl. Gerster/Czok, S 112.

<sup>151</sup> Vgl. Gerster/Czok, S 113; s. «Tool 2: Optimierter Erhaltungsprozess für StWE»

### *Verwaltungsvertrag*<sup>152</sup>

Die Einzelheiten zu den Aufgaben und Kompetenzen des Verwalters werden im Verwaltungsvertrag näher umschrieben<sup>153</sup>.

### *Vertretung der Stockwerkeigentümergeinschaft*

Im Rahmen seiner Kompetenzen vertritt der Verwalter die Stockwerkeigentümergeinschaft in allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung gegen aussen<sup>154</sup>.

Zur Prozessvertretung bedarf der Verwalter ausserhalb der von Gesetz und Reglement vorgesehenen Fälle (summarisches Verfahren) der ausdrücklichen Ermächtigung durch die Stockwerkeigentümersammlung. In Dringlichkeitsfällen - zum Erlass vorsorglicher Massnahmen - kann die Genehmigung nachträglich erfolgen<sup>155</sup>.

### *Abberufung*

Der Verwalter kann jederzeit ohne Vorliegen eines besonderen Grundes von der Versammlung abberufen werden; vorbehalten bleiben allfällige Ansprüche aufgrund des Verwaltungsvertrages<sup>156</sup>.

Wird dem Antrag eines Stockwerkeigentümers auf Abwahl aus wichtigem Grund nicht Folge geleistet, so kann dieser den Versammlungsbeschluss innert 30 Tagen anfechten und die Abberufung durch den Richter verlangen<sup>157</sup>.

### 3.21 Delegierter / Ausschuss Stockwerkeigentümersammlung

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wählt einen Ausschuss von ... Stockwerkeigentümer(n), welche(r) für die Dauer von zwei Jahren gewählt werden; Wiederwahl ist zulässig<sup>158</sup>.

Der Vorsitzende wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Ausschuss selbst<sup>159</sup>.

Über eine allfällige Entschädigung des Ausschusses entscheidet die Versammlung der Stockwerkeigentümer<sup>160</sup>.

Die Aufgaben des Ausschusses sind in einem separaten Reglement festzuhalten und umfassen insbesondere<sup>161</sup>

- die Beratung der Verwaltung in wichtigen Angelegenheiten, insbesondere bei der Vorbereitung der Geschäfte der Versammlung der Stockwerkeigentümer,
- die Überprüfung der Geschäftsführung der Verwaltung und die Prüfung der Jahresrechnung, sofern keine externe Revisionsstelle gewählt ist.

Über weitere Rechte und Pflichten des Ausschusses bestimmt die Versammlung der Stockwerkeigentümer<sup>162</sup>.

<sup>152</sup> S. «Tool 5: Kommentiertes Pflichtenheft Verwaltung»

<sup>153</sup> Sommer, S. 297; Hausverein, F.39 Abs. 1.

<sup>154</sup> Sommer, S. 297; Hausverein, F.41 Abs. 1.

<sup>155</sup> Sommer, S. 297; Hausverein, F.41 Abs. 2.

<sup>156</sup> Sommer, S. 297.

<sup>157</sup> Sommer, S. 297; Hausverein, F.39 Abs. 3.

<sup>158</sup> Hausverein, F.43 Abs. 1.

<sup>159</sup> Hausverein, F.43 Abs. 2.

<sup>160</sup> Hausverein, F.43 Abs. 3.

<sup>161</sup> Hausverein, F.44.

<sup>162</sup> Vgl. «Tool 5: Kommentiertes Pflichtenheft Verwaltung»; zum Beispiel Aufgabenbereich «Vorbereitung, Begleitung und Überwachung umfassender baulicher Massnahmen wie grösserer Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten».

Der Vorsitzende des Ausschusses ist Stellvertreter des Verwalters. Er handelt notfalls anstelle des-  
selben, wenn dieser aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen an einer Amtshandlung gehindert  
ist und diese keinen Aufschub duldet oder wenn keine Verwaltung bestellt ist<sup>163</sup>.

### 3.22 Ausschluss Stockwerkeigentümer und/oder Dritter

Ein Stockwerkeigentümer kann im Allgemeinen nur ausgeschlossen werden, wenn er sich eine  
schwere Pflichtverletzung gegenüber allen oder einzelnen Miteigentümern hat zuschulden kommen  
lassen, so dass diesen die Weiterführung der Stockwerkeigentümergeinschaft nicht mehr zuge-  
mutet werden kann<sup>164</sup>.

Ein Stockwerkeigentümer kann ausgeschlossen werden, wenn er insbesondere folgende Aus-  
schlussgründe erfüllt<sup>165</sup>:

- Bei dauernder oder schwerer Verletzung der Verpflichtung zur ordnungsgemässen In-  
standhaltung seines Stockwerkanteils, welche den baulichen Zustand der Liegenschaft o-  
der dessen äussere Erscheinung beeinträchtigt.
- Bei beharrlicher Verweigerung der Vornahme von Wiederherstellungs- oder Erneue-  
rungsarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen und Einrichtungen innerhalb seines Stock-  
werkanteils.
- Bei Vornahme nachteiliger Änderungen an gemeinschaftlichen Grundstücks- und Gebäu-  
deteilen oder Verweigerung/Widersetzung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zu-  
standes oder bei Verweigerung des Ersatzes des verursachten Schadens.
- Bei Verunmöglichung eines friedlichen Zusammenlebens durch verletzendes, gewalttät-  
iges, arglistiges oder anstössiges Verhalten.
- Bei wiederholter Missachtung von Aufforderungen der Verwaltung oder eines anderen  
Vertreters der Gemeinschaft zur Entfernung von Personen, denen er seinen Stockwerk-  
anteil überlassen hat und deren Verhalten für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer  
unerträglich ist.

Dem Stockwerkeigentümer wird das Verhalten von Drittpersonen, denen er die Benutzung der Sa-  
che gestattet hat (Mitbewohner, Mieter etc.), wie sein eigenes angerechnet<sup>166</sup>.

Falls der Ausgeschlossene seine Stockwerkeigentumseinheit nicht binnen der angesetzten Frist  
veräussert hat, veranlasst der Verwalter deren öffentliche Versteigerung gemäss den Vorschriften  
über die Zwangsverwertung von Grundstücken<sup>167</sup>.

Der Ausschluss kann nur durch richterliches Urteil auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigen-  
tümer erfolgen, nachdem die Stockwerkeigentümerversammlung den Ausschluss mit einfachem  
Mehr der Anwesenden beschlossen hat. Auszuschliessende sind vom Stimmrecht ausgenommen<sup>168</sup>.

Die Bestimmungen über den Ausschluss gelten sinngemäss für dinglich Berechtigte (Nutzniesser,  
Wohnrechtsnehmer)<sup>169</sup>.

---

<sup>163</sup> Hausverein, F.45.

<sup>164</sup> Sommer, S. 298; Hausverein, G.49 Abs. 1.

<sup>165</sup> Hausverein, G.49 Abs. 2 ff.

<sup>166</sup> Sommer, S. 298.

<sup>167</sup> Sommer, S. 298; Hausverein, G.49 Abs. 9.

<sup>168</sup> Sommer, S. 298; Hausverein, G.49 Abs. 8.

<sup>169</sup> Sommer, S. 298; Hausverein, G.50.

#### 4.23 Verfügungs- und Belastungsfreiheit Stockwerkanteil

Jeder Stockwerkeigentümer kann seine Einheit jederzeit veräussern oder belasten<sup>170</sup>.

Er ist verpflichtet, Rechtsnachfolger und dinglich Belastete über die Rechte und Pflichten gemäss der Gemeinschaftsordnung in Kenntnis zu setzen<sup>171</sup>.

Der Verkäufer einer Stockwerkeigentumseinheit hat die Verwaltung vom Eigentumsübergang unverzüglich in Kenntnis zu setzen<sup>172</sup>.

#### 3.24 Vorkaufsrecht

Räumen sich die Stockwerkeigentümer nach der Begründung der Gemeinschaft ein gegenseitiges Vorkaufsrecht bei Veräusserung einer Stockwerkseinheit ein, sind die getroffenen Vereinbarungen zu deren Gültigkeit im Grundbuch einzutragen; die Kosten dieses Eintrags tragen alle im Verhältnis ihrer Anteile<sup>173</sup>.

#### 3.25 Untergang des Stockwerkeigentums

Das Stockwerkeigentum kann nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden. Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Bestimmungen über den Untergang (Art. 712f ZGB)<sup>174</sup>.

Wird das Stockwerkeigentum durch Veräusserung der ganzen Liegenschaft aufgehoben, so teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös mangels anderer Abreden im Verhältnis der Wertquoten<sup>175</sup>.

#### 3.26 Abänderung/Aufhebung des Reglements

**Die Stockwerkeigentümerversammlung kann das Reglement jederzeit abändern oder ergänzen.<sup>176</sup> Hierzu bedarf es der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich die Mehrheit der Wertquoten verfügen. Vorbehalten bleiben Änderungen, für welche das Gesetz oder eine Bestimmung des Reglements etwas anderes vorsieht (Einstimmigkeit, Zustimmung aller Beteiligten). Die Bestimmungen über die ausschliesslichen Nutzungsrechte können nur mit Zustimmung des berechtigten Eigentümers geändert werden.**

>> *Zu Ziff. 3.26 Abänderung/Aufhebung des Reglements*

*Von der Möglichkeit, das Reglement wie auch integrierte Zielsetzungen (s. Kap. 4, Zielsetzungen A, B und C) anpassen, aktualisieren und ergänzen zu können, sollte vor dem Hintergrund des unvermeidbaren «Alterungsprozesses» eines Reglements über die Jahrzehnte in regelmässigen Intervallen Gebrauch gemacht werden. Insbesondere der stete Wandel der spezifischen Bedürfnisse der StWE-Gemeinschaft sowie die mit fortschreitendem Alter der Liegenschaft zunehmende praktische Relevanz reglementarischer Bestimmungen für Unterhalts- und Erneue-*

<sup>173</sup> Hausverein, H.55.

<sup>173</sup> Hausverein, H.55.

<sup>173</sup> Hausverein, H.55.

<sup>173</sup> Hausverein, H.55.

<sup>174</sup> Sommer, S. 299; Hausverein, G.51.

<sup>175</sup> Hausverein, G.51.

<sup>176</sup> Sommer, S. 280; vgl. Review von Reglement in 10-jährigem Rhythmus und Anpassung gemäss tatsächlicher bzw. geänderter Bedürfnisse der StWE-Gemeinschaft (S. «Tool 2: Optimierter Erneuerungsprozess für StWE»).

*rungsthemen können der Gemeinschaft notwendigen Präzisierungsbedarf deutlich vor Augen führen. Insofern empfiehlt es sich, in einem etwa zehnjährigen Rhythmus, durch die Verwaltung bzw. einen (technischen) Ausschuss Vorschläge für die bedürfnisgerechte Anpassung des Reglements wie auch der Zielsetzungen ausarbeiten zu lassen. Diese sollten durch die StWE-Gemeinschaft diskutiert und, soweit Änderungen im mehrheitlichen Interesse liegen, beschlossen werden.*

### 3.27 Informationspflicht Stockwerkeigentümer

Gebrauchüberlassungen auf Dauer an Dritte (Vermietung etc.) sind der Verwaltung unverzüglich mitzuteilen<sup>177</sup>.

Stockwerkeigentümer mit Wohnsitz im Ausland sind verpflichtet, einen in der Schweiz wohnenden Vertreter zu bezeichnen, der bevollmächtigt ist, alle Mitteilungen der Verwaltung, der andere Stockwerkeigentümer sowie von Behörden rechtsgültig in Empfang zu nehmen und ihn an Versammlungen der Stockwerkeigentümer und bei anderen Beschlussfassungen rechtsgültig zu vertreten.

### 3.28 Zustellungsdomizilpflicht Verwalter

Zustellungen an die Stockwerkeigentümergeinschaft können an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Soweit erforderlich hat der Verwalter die Stockwerkeigentümergeinschaft innert nützlicher Frist darüber zu orientieren<sup>178</sup>.

### 3.29 Anmerkungspflicht Verwalter

Das Reglement wird im Grundbuch angemerkt. Der Verwalter hat dafür zu sorgen, dass auch sämtliche Nachträge und Änderungen des Reglements im Grundbuch angemerkt werden<sup>179 180</sup>.

## 3.30 Streitigkeiten

**Bei Differenzen innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft oder zwischen der Gemeinschaft oder einzelnen Stockwerkeigentümern und der Verwaltung, die das Anrufen eines Gerichts nötig machen würden, verpflichten sich die Parteien, vorab zur Durchführung einer Mediation oder anderer Massnahmen der aussergerichtlichen Konfliktbearbeitung<sup>181</sup>.**

**Ist die Mediation bzw. sind allfällige andere aussergerichtliche Konfliktbearbeitungsmassnahmen ergebnislos verlaufen, unterwerfen sich die Stockwerkeigentümer für alle**

<sup>177</sup> Sommer, S. 285; Hausverein, B.12.

<sup>178</sup> Sommer, S. 299; Hausverein, H.56 Abs. 2.

<sup>179</sup> Sommer, S. 280.

<sup>180</sup> Gemäss Review des Reglements in 10-jährigem Rhythmus und dessen Anpassung an Bedürfnisse der StWE-Gemeinschaft.

<sup>181</sup> Hausverein, C.17; vgl. «Tool 6: Kommunikation und Konfliktmanagement im StWE».

**Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Orte der Liegenschaft, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Die Stockwerkeigentümer wählen das Betreibungsdomizil am Ort der gelegenen Sache<sup>182</sup>.**

**Die Stockwerkeigentümer sind verpflichtet, die vorliegende Klausel Ziff. 4.30 im Verkaufsfall ausdrücklich auf den Käufer zu übertragen<sup>183</sup>.**

>> Zu Ziff. 3.30 Streitigkeiten

*Differenzen innerhalb der StWE-Gemeinschaft, zwischen der Gemeinschaft und einzelnen StW-Eigentümern sowie der Verwaltung sollten zunächst mittels Mediation oder anderen aussergerichtlichen Konfliktbewältigungsstrategien gelöst werden. Führen diese Massnahmen nicht zum Erfolg, kann in einem nächsten Schritt das zuständige Gericht am Ort der Liegenschaft zur richterlichen Klärung des Konflikts angerufen werden.*

*Allgemein gibt «Tool 6: Kommunikation und Konfliktmanagement im StWE» Hinweise zum Umgang mit Konflikten und zeigt Lösungsansätze auf. Besonders zu beachten ist dabei das frühzeitige Thematisieren eines Umgangs mit möglichen Konflikten und der Aufbau von Strukturen zur Konfliktprophylaxe. Denn hat sich ein Konflikt erst etabliert, kann dies auch eine Unterhalts- und Erneuerungsplanung erheblich erschweren.*

---

<sup>182</sup> Sommer, S. 299; Hausverein, H.56 Abs. 1.

<sup>183</sup> Wermelinger, SVIT, N 156 ff. zu Art. 712g.



## 4. Zielsetzungen

### 4.1. Zu Zielsetzungen allgemein

Zielsetzungen im Reglement helfen die Ziele und das geeignete Vorgehen für den langfristigen Erhalt einer StWE-Liegenschaft zu formulieren. In der Folge erleichtern entsprechende Zielsetzungen zur Erhaltungsplanung eine erfolgreiche und ressourceneffiziente Vorbereitung, Planung und Umsetzung baulicher Massnahmen. Vor diesem Hintergrund sollten StWE-Gemeinschaften hinsichtlich langfristig notwendiger Unterhalts- und Erneuerungsbedarfe an der Liegenschaft grundsätzliche Absichten als schriftlich fixierte Zielsetzungen im Reglement verankern oder als Anhang zum Reglement mit Unterschrift zur Kenntnisnahme festhalten. Die zu diskutierenden «must have's» sind dabei:

1. Zielsetzung A: Erhaltungsstrategie
2. Zielsetzung B: Erhaltungsziel
3. Zielsetzung C: Finanzierungsplanung

Die Zielsetzungen sind in der Projektierungs- und Realisierungsphase durch den Investor als «Basisversion» - basierend auf den hier dargelegten Formulierungsvorschlägen - zu erstellen. Alternativ können die Zielsetzungen, insbesondere bei bereits bestehenden StWE-Gemeinschaften, auch von einem (technischen) Ausschuss<sup>184</sup> oder einer (internen) Verwaltung erstellt werden. Auf Basis entsprechend implementierter Zielsetzungen lassen sich die Beschlussfassung, Planung und Umsetzung langfristiger, umfassender Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen erleichtern und optimieren.

Die Zielsetzungen dienen der strategischen Planung der StWE-Gemeinschaft im Hinblick auf den Unterhalt und die Erneuerung der Liegenschaft und können bei Unklarheiten zur Auslegung von Erneuerungsbeschlüssen herangezogen werden. Die Zielsetzungen der *Erhaltungsstrategie* sowie des *Erhaltungsziels* werden mit Zustimmung der Mehrheit der StW-Eigentümer, die gleichzeitig den grösseren Teil der Sache vertritt (Mehrheit Wertquoten), beschlossen, während die Festlegung der Zielsetzung der *Finanzierungsplanung* ein einfaches Mehr der anwesenden StW-Eigentümern bedarf. Nach deren Festsetzung können die jeweiligen Zielsetzungen bei Erfüllung der erforderlichen Quoren jederzeit abgeändert werden.

Sind entsprechende Zielsetzungen nicht vorhanden, besteht die Gefahr, dass zum Zeitpunkt (notwendiger) umfassender Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen Konflikte um Grundhaltungen, Vorgehensweisen und Finanzen entstehen.

**Die vorgestellten Zielsetzungen sind dabei allesamt als Vorschläge zu verstehen, welche durch die StWE-Gemeinschaft bedarfs- und liegenschaftsspezifisch anzupassen sind.**

---

<sup>184</sup> Ggf. auch in Zusammenarbeit mit der Verwaltung

## 4.2. Zielsetzung A: 'Erhaltungsstrategie'

### *Herausforderung*

Häufig werden notwendige bauliche Massnahmen so lange wie möglich herausgezögert und einfache, kurzfristig wirkungsvolle Lösungen bevorzugt. Insofern stellt die Entwicklung eines Bewusstseins für eine vorausschauende Erhaltungsplanung eine zentrale Herausforderung dar. Basis hierfür ist eine auf Langfristigkeit ausgelegte Erhaltungsstrategie für die StWE-Liegenschaft.

Im Normalfall existiert eine derartige Erhaltungsstrategie für eine StWE-Liegenschaft jedoch nicht und nach dem Kauf einer StWE-Einheit besteht in der Regel auch wenig Interesse, sich bereits mit Fragestellungen der Unterhalts- und Erneuerungsplanung zu befassen.

Eine möglichst frühzeitige, zeitnah zur Konstituierung der StWE-Gemeinschaft, geführte Diskussion zur Erhaltungsstrategie resp. zum langfristig orientierten Vorgehen bei Unterhalt und Erneuerung, ist jedoch zentral. Entsprechende Ergebnisse sollten schriftlich in einer Zielsetzung fixiert werden. Je später diese Diskussion geführt wird, umso schwieriger gestaltet sich die Einigung auf ein gemeinschaftsübergreifendes Verständnis.

### **Formulierungsvorschlag Zielsetzung A: 'Erhaltungsstrategie'**

*Die StW-Eigentümer<sup>185</sup> verpflichten sich und durch qualifizierten Mehrheitsbeschluss auch die übrigen StW-Eigentümer der StWE-Gemeinschaft<sup>186</sup> [Name Liegenschaft], bei Unterhalt und Erneuerung der Liegenschaft [Name Liegenschaft] im nachfolgenden Sinn vorzugehen:*

*Im Hinblick auf zukünftige Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen für die gemeinschaftlichen Teile der StWE-Liegenschaft mit einem Finanzierungsumfang von mehr als xxx.xxx CHF definiert die StWE-Gemeinschaft die Umsetzung folgender **Massnahmen**:*

- Pflicht zur Beauftragung einer Verwaltung mit präzisierten Aufgaben und Kompetenzen im Bereich der technischen Bewirtschaftung
- Bildung eines Technischen Ausschusses mit präzisen Aufgaben und Kompetenzen
- Umsetzung und Fortschreibung folgender Dokumente:
  - Zielsetzung A: Erhaltungsstrategie (vorliegend)
  - Zielsetzung B: Erhaltungsziel
  - Zielsetzung C: Finanzierungsplanung
  - Instrument A: Erneuerungsterminplan<sup>187</sup>
  - Instrument B: Prognose Erneuerungsfonds (EF)<sup>188</sup>
  - Instrument C: Massnahmenübersicht<sup>189</sup>

*Im Hinblick auf zukünftige umfassende Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen für die gemeinschaftlichen Teile der StWE-Liegenschaft mit einem Finanzierungsumfang von mehr als xxx.xxx CHF definiert die StWE-Gemeinschaft folgende **Vorgehensschritte** bei der Vorbereitung, Projektie-*

<sup>185</sup> Die Zielsetzung wird durch den Investor auf Grundlage des hier dargestellten Formulierungsvorschlages erstellt und als integrierender Bestandteil des Reglements verankert. Innerhalb der ersten drei Vertragsjahre ist durch die Verwaltung ein Vorschlag für die bedürfnisgerechte Anpassung der Zielsetzung auszuarbeiten. Dieser ist durch die StWE-Gemeinschaft zu diskutieren und mit Zustimmung der Mehrheit der StW-Eigentümer, die gleichzeitig den grösseren Teil der Sache vertritt (Mehrheit Wertquoten) zu beschliessen. Nach deren Festsetzung kann die Zielsetzung mit Erfüllung des jeweiligen Quorums jederzeit abgeändert werden, wobei ein 10-jähriger Rhythmus für entsprechende Anpassungen empfohlen wird.

<sup>186</sup> Nicht-Anwesende oder Nicht-Zustimmende, für welche die Zielsetzung aufgrund qualifiziertem Mehrheitsbeschluss auch gilt

<sup>187</sup> S. «Tool 3: Instrumente zur Erneuerungsplanung von StWE»

<sup>188</sup> S. «Tool 3: Instrumente zur Erneuerungsplanung von StWE»

<sup>189</sup> S. «Tool 3: Instrumente zur Erneuerungsplanung von StWE»

*rung und Realisierung umfassender Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen:*

**Bauzustandsanalyse (mit Baufachleuten)<sup>190</sup>**

- alle 10-15 Jahre Erneuerungsbedarf gründlich über Bauzustandsanalyse ermitteln<sup>191</sup>
- Identifikation notwendiger Massnahmen mit Grobkostenschätzung
- Aufzeigen des spätesten Realisierungszeitpunktes der notwendigen Massnahmen<sup>192</sup>

**Projektierungsbeschluss<sup>193</sup>**

- Fassen des Projektierungsbeschlusses
- Genehmigung des Projektierungskredits

**Bedürfnisevaluation (mit Baufachleuten)<sup>194</sup>**

- Zusätzliche Erhebung wünschenswerter Massnahmen<sup>195</sup>
- Priorisierung notwendiger und wünschenswerter Massnahmen<sup>196</sup>
- Auslotung von Zielkonflikten und Ermittlung konsensfähiger Erneuerungsziele<sup>197</sup> unter Berücksichtigung des Erhaltungsziels (s. Zielsetzung B) und finanzieller Rahmenbedingungen

**Variantenstudium (mit Baufachleuten)<sup>198</sup>**

- Ausarbeitung von (Erneuerungs-)varianten als Entscheidungsgrundlage<sup>199</sup>
- Abwägung und Diskussion der Erneuerungsvarianten unter Einbezug von Baufachleuten

**Erneuerungsstrategie (mit Baufachleuten)<sup>200</sup>**

- Entscheid und Genehmigung einer Erneuerungsstrategie mit sinnvoll aufeinander abgestimmten Massnahmen(-paketen)

**Bauprojekt + Baubewilligung (mit Baufachleuten)<sup>201</sup>**

- Genehmigung des Bauprojektes, des Baukredits und der internen Kostenverteilung
- Fassen des Ausführungsbeschlusses
- Klare Zuweisung von Aufgaben und Kompetenzen zwischen Baubeteiligten und definition von und Schnittstellen

<sup>190</sup> S. «Tool 2: Optimierter Erhaltungsprozess für StWE», Meilenstein 16 «Bauzustandsanalyse»

<sup>191</sup> Um den Ist-Zustand der Bauteile und deren Restnutzungsdauern möglichst präzise einschätzen zu können

<sup>192</sup> Fischer Robert; Ehrbar Doris et al: SanStrat – Ganzheitliche Sanierungsstrategien für Wohnbauten und Siedlungen der 1940er bis 1970er Jahre. Horw: Hochschule Luzern – Technik & Architektur, Kompetenzzentrum für Typologie & Planung in Architektur (CCTP) 2012, S. 27 (im Folgenden zit. 'Fischer et al.').

<sup>193</sup> S. «Tool 2: Optimierter Erhaltungsprozess für StWE», Meilenstein 17 «Projektierungsbeschluss»

<sup>194</sup> S. «Tool 2: Optimierter Erhaltungsprozess für StWE», Meilenstein 18 «Bedürfnisevaluation»

<sup>195</sup> Umfasst weitere nützliche und ggf. luxuriöse Massnahmen

<sup>196</sup> Aus Gründen nur noch geringer verbleibender Restnutzungsdauern von noch nicht zwingend erneuerungsbedürftigen Bauteilen oder aus finanziellen, organisatorischen oder aufwandsoptimierenden Überlegungen kann es sinnvoll sein, wünschenswerte Erneuerungsmassnahmen im gleichen Zug wie notwendige Massnahmen auszuführen.

<sup>197</sup> Der Umgang mit Zielkonflikten und die Suche nach vertretbaren Kompromissen sind zeitaufwändig und verlangen von den Beteiligten hohe soziale Kompetenz. Es gibt Methoden wie Mediationsverfahren und Supervision sowie Fachleute, die Partizipationsprozesse leiten und unterstützen (s. auch «Tool 6: Kommunikation und Konfliktmanagement im StWE»); vgl. SIA 112/1, 2004, S. 20.

<sup>198</sup> S. «Tool 2: Optimierter Erhaltungsprozess für StWE», Meilenstein 19 «Variantenstudium»

<sup>199</sup> Varianten sollten Optionen bezüglich Gestaltung, Kosten und Wirtschaftlichkeit transparent aufzeigen und objektiv beurteilbar machen (vgl. Fischer et al., S. 27).

<sup>200</sup> S. «Tool 2: Optimierter Erhaltungsprozess für StWE», Meilenstein 20 «Erneuerungsstrategie»

<sup>201</sup> S. «Tool 2: Optimierter Erhaltungsprozess für StWE», Meilenstein 22 «Bauprojekt + Baubewilligung».

**Organisationsmodell**<sup>202</sup>

- Auswahl kompetenter Baufachleute
- Festlegen von Organisationsstruktur und Abläufen

**Ausschreibung Massnahmen(-pakete) (mit Baufachleuten)**<sup>203</sup>

- Festlegen von Vergabekriterien durch StWE-Gemeinschaft
- Einholen von Konkurrenzofferten für die Realisierung baulicher Massnahmen
- Traktandieren und klare Beschlussfassung der zu erteilenden Aufträge

**Bauabnahme + Baukostenabrechnung**<sup>204</sup>

- Traktandieren und klare Beschlussfassung der Abnahme der Bauabrechnung
- Genehmigung der finalen internen Kostenverteilung

**Wirkungsanalyse Massnahmen(-pakete)**<sup>205</sup>

- Evaluation Zielerreichung bzw. Wirksamkeit der baulichen Massnahmen

[Ort], [Datum]

.....

.....

(Unterschriften der Mehrheit der StW-Eigentümer  
mit der Mehrheit der Wertquoten [Stockwerkeigen-  
tumsanteile] der StWE-Gemeinschaft [Qualifizier-  
tes Mehr])

<sup>202</sup> S. «Tool 2: Optimierter Erhaltungsprozess für StWE», Meilenstein 24 «Organisationsmodell (Ausführung)».

<sup>203</sup> S. «Tool 2: Optimierter Erhaltungsprozess für StWE», Meilenstein 25 «Ausschreibung».

<sup>204</sup> S. «Tool 2: Optimierter Erhaltungsprozess für StWE», Meilenstein 27 «Bauabnahme + Baukostenabrechnung».

<sup>205</sup> S. «Tool 2: Optimierter Erhaltungsprozess für StWE», Meilenstein 28 «Wirkungsanalyse».

### 4.3. Zielsetzung B: 'Erhaltungsziel'

#### *Herausforderung*

Da in StWE-Gemeinschaften im Regelfall keine Diskussion hinsichtlich einer langfristigen Erhaltungsstrategie (s. Zielsetzung A) geführt wird, wird auch nicht thematisiert, was als Erhaltungsziel für die jeweilige Liegenschaft angestrebt wird (Werterhalt oder Wertsteigerung).

Zudem bleibt offen, auf welches Verständnis von Werterhalt man sich bezieht resp. was man unter dem Erhaltungsziel Werterhalt versteht. Hierbei wirkt erschwerend, dass im StWE-Verständnis notwendige Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten als werterhaltende Massnahmen (im Sinne Gebäudeversicherungswert / nicht des Marktwerts, s.o.) definiert sind, hierbei jedoch der Effekt der Demodierung – die kontinuierliche Wertminderung der StWE-Liegenschaft – unberücksichtigt bleibt.<sup>206, 207</sup>

Vor dem Hintergrund dieser Unschärfe, wird ein langfristiger Werterhalt der StWE-Liegenschaft, der Demodierungseffekte ausgleicht und auf einen Erhalt des Marktwertes fokussiert, im Folgenden als «Werterhalt Plus» definiert. Ausgewählte wertsteigernde bzw. nützliche bauliche Massnahmen sind dabei über die werterhaltenden, notwendigen Massnahmen hinaus umzusetzen.

Gesamthaft müssen sowohl das Erhaltungsziel als auch ein gemeinsames Verständnis dessen frühzeitig innerhalb der StWE-Gemeinschaft definiert und schriftlich in einer Zielsetzung fixiert werden. Dies vereinfacht die spätere Beschlussfassung für die Planung und Umsetzung entsprechender baulicher Massnahmen.

Richtet man den Erhalt der Liegenschaft lediglich auf Werterhalt im Verständnis des Gebäudeversicherungswertes aus, erschwert dies eine langfristig orientierte Unterhalts- und Erneuerungsplanung. Dies, da das «Erneuerungshandeln» ausschliesslich auf die Umsetzung notwendiger Massnahmen beschränkt bleibt und somit vom Auftreten bauteilbezogener Schäden bestimmt wird. Die Umsetzung von (finanziell wie organisatorisch nachteiligen) baulichen Einzelmassnahmen und «reaktivem baulichem Stückwerk» ist die Folge. Ein Denken und eine Planung in Erneuerungszyklen und strategisch sinnvoll aufeinander abgestimmten Massnahmenpaketen wird erschwert.

#### **Formulierungsvorschlag Zielsetzung B: Erhaltungsziel**

*Die StW-Eigentümer<sup>208</sup> verpflichten sich und durch qualifizierten Mehrheitsbeschluss auch die übrigen StW-Eigentümer der StWE-Gemeinschaft<sup>209</sup>, den langfristig angestrebten baulichen Standard auf Werterhalt / Werterhalt Plus / Wertsteigerung im nachfolgenden Sinn auszurichten (**Auswahl eines der folgenden Textbausteine**):*

#### ***Ausrichtung der baulichen Massnahmen auf «Werterhalt»***

*Werterhaltende Massnahmen sind solche, welche für die Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendig sind. Sie werden im StWE als notwendige bauliche Massnahmen bezeichnet und erfordern*

<sup>206</sup> Zudem ist die demodierungsbedingte Wertminderung meist wenig präsent, da ein sich positiv entwickelnden Landwert den Demodierungseffekt der StWE-Liegenschaft oftmals (noch) überlagert. Damit ist dieser Umstand kaum im Bewusstsein der StWE-Gemeinschaft verankert.

<sup>207</sup> **Demodierung beschreibt allgemein den «Preiseffekt des Alterns bei konstanter Gebäudequalität»** (Müller 2009).

<sup>208</sup> Die Zielsetzung wird durch den Investor auf Grundlage des hier dargestellten Formulierungsvorschlages erstellt und als integrierender Bestandteil des Reglements verankert. Innerhalb der ersten drei Vertragsjahre ist durch die Verwaltung ein Vorschlag für die bedürfnisgerechte Anpassung der Zielsetzung auszuarbeiten. Dieser ist durch die StWE-Gemeinschaft zu diskutieren und mit Zustimmung der Mehrheit der StW-Eigentümer, die gleichzeitig den grösseren Teil der Sache vertritt (Mehrheit Wertquoten) zu beschliessen. Nach deren Festsetzung kann die Zielsetzung mit Erfüllung des jeweiligen Quorums jederzeit abgeändert werden, wobei ein 10-jähriger Rhythmus für entsprechende Anpassungen empfohlen wird.

<sup>209</sup> Nicht-Anwesende oder Nicht-Zustimmende, für welche die Zielsetzung aufgrund qualifiziertem Mehrheitsbeschluss auch gilt

gemäss Art. 647c ZGB als gesetzlich erforderliches Quorum die Zustimmung der Mehrheit der StWE-Gemeinschaft (Einfaches Mehr).

Werterhaltende bzw. notwendige Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen im StWE umfassen Reparaturen von beschädigten Bauteilen oder deren Anpassung auf die gesetzlichen Minimalstandards (z.B. Reparatur eines beschädigten Daches oder einer schadhafte Leitung), die Erneuerung nicht mehr länger funktionsfähiger oder benutzungstauglicher Anlagen wie Heizung, Kanalisation, Lüftung oder Lift sowie die Verhinderung von Feuchtigkeitsschäden.

Dabei beschränkt sich die Notwendigkeit baulicher Massnahmen auf die «Erhaltung der Sache zu ihrem normalen Gebrauch gemäss ursprünglicher Konzeption der Liegenschaft» und dient «in erster Linie dazu, den Verfall oder die Verschlechterung der Sache zu vermeiden bzw. weitere Beschädigung zu verhindern». Somit bezieht sich das Verständnis von «Werterhalt» auf den Gebäudeversicherungswert.<sup>210</sup>

#### **Ausrichtung der baulichen Massnahmen auf «Werterhalt Plus»**

Im Sinne eines langfristigen Erhalts des Marktwertes zielt «Werterhalt Plus» darauf ab, notwendige und ausgewählte nützliche Massnahmen in sinnvoll aufeinander abgestimmten Massnahmenpaketen umsetzen zu können. Die Massnahmenpakete werden durch Baufachleute erarbeitet, die auf die einzelnen Bauteilgruppen gemäss Erneuerungsterminplan resp. deren Restnutzungsdauern Bezug nehmen<sup>211</sup>. Die Baufachleute zeigen auf, welche notwendigen Massnahmen sinnvollerweise mit welchen nützlichen Massnahmen, deren Umsetzung mittelfristig (5-10 Jahre) anfällt, kombiniert werden können.

#### *Verständnis werterhaltende Massnahmen*

Werterhaltende Massnahmen sind in diesem Verständnis solche, welche für die Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendig sind. Sie werden im StWE als notwendige bauliche Massnahmen bezeichnet und erfordern gemäss Art. 647c ZGB als gesetzlich erforderliches Quorum die Zustimmung der Mehrheit der StWE-Gemeinschaft (Einfaches Mehr).

Wert erhaltende bzw. notwendige Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen im StWE umfassen Reparaturen von beschädigten Bauteilen oder deren Anpassung auf die gesetzlichen Minimalstandards (z.B. Reparatur eines beschädigten Daches oder einer schadhafte Leitung), die Erneuerung nicht mehr länger funktionsfähiger oder benutzungstauglicher Anlagen wie Heizung, Kanalisation, Lüftung oder Lift sowie die Verhinderung von Feuchtigkeitsschäden.

#### *Verständnis wertsteigernde Massnahmen*

Wertsteigernde Massnahmen sind solche, welche eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit bzw. der Gebrauchsfähigkeit der Gesamtliegenschaft bezwecken und für die StWE-Gemeinschaft als Gesamtheit von Nutzen sind. Sie werden im StWE als nützliche bauliche Massnahmen bezeichnet und erfordern gemäss Art. 647d Abs. 1 ZGB als gesetzlich erforderliches Quorum die Zustimmung der Mehrheit der Eigentümer wie auch die Mehrheit der Wertquoten (Stockwerkeigentumsanteile) der StWE-Gemeinschaft (Qualifiziertes Mehr).

Wert steigernde bzw. nützliche Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen im StWE umfassen alle Massnahmen, die zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der StWE-Liegenschaft nicht unabdingbar sind, aber eine zeitgemässe Modernisierung bzw. Anpassung an den technischen Fortschritt darstellen.

<sup>210</sup> Eine Sicherung des Marktwertes ist dadurch nicht gewährleistet, da bauliche Massnahmen, die darauf abzielen, nach heutiger Auffassung veraltete Bauteile an ein modernes, zeitgemässes Niveau anzupassen, im dargelegten Verständnis nicht notwendig bzw. nicht werterhaltend sind.

<sup>211</sup> S. «Tool 3: Instrumente zur Erneuerungspannung von StWE», «Instrument A: Erneuerungsterminplan»

*Das Verständnis «Werterhalt Plus» begünstigt eine mittelfristig orientierte, strategische Unterhalts- und Erneuerungsplanung. Das «Erneuerungshandeln» mit aufeinander abgestimmten, organisatorisch wie finanziell vorteilhaften Massnahmenpaketen (bestehend aus notwendigen wie nützlichen baulichen Massnahmen) wird begünstigt.*

***Ausrichtung der baulichen Massnahmen auf «Wertsteigerung»***

*Wertsteigernde Massnahmen sind solche, welche eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit bzw. der Gebrauchsfähigkeit der Gesamtliegenschaft bezwecken und für die StWE-Gemeinschaft als Gesamtheit von Nutzen sind. Sie werden im StWE als nützliche bauliche Massnahmen bezeichnet und erfordern gemäss Art. 647d Abs. 1 ZGB als gesetzlich erforderliches Quorum die Zustimmung der Mehrheit der Eigentümer wie auch die Mehrheit der Wertquoten (Stockwerkeigentumsanteile) der StWE-Gemeinschaft (Qualifiziertes Mehr).*

*Wert steigernde bzw. nützliche Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen im StWE umfassen alle Massnahmen, die zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der StWE-Liegenschaft nicht unabdingbar sind, aber eine zeitgemässe Modernisierung bzw. Anpassung an den technischen Fortschritt darstellen.*

*Dies können z.B. der Ersatz einer bestehenden Heizungsanlage durch eine energetisch effizientere Anlage noch vor Ablauf ihrer eigentlichen Lebensdauer, zusätzliche Wärme- oder Schallisolation die Installation von Solaranlagen, Massnahmen zur Verbesserung der Sicherheit (z.B. Gegensprechanlage), eine Veränderung der äusseren Erscheinung der Überbauung aus ästhetischen Gründen, Komfort-Erhöhungen oder Aufwertungen gemeinschaftlicher Nutzungseinheiten wie Eingangsbereich und Einstellgarage sein.*

*Das Verständnis «Wertsteigerung» begünstigt eine langfristig orientierte, strategische Unterhalts- und Erneuerungsplanung. Das «Erneuerungshandeln» und Denken in sinnvoll aufeinander abgestimmten, organisatorisch wie finanziell vorteilhaften Massnahmenpaketen (bestehend aus notwendigen wie nützlichen baulichen Massnahmen) wird begünstigt.*

[Ort], [Datum]

.....

.....

*(Unterschriften der Mehrheit der StW-Eigentümer mit der Mehrheit der Wertquoten [Stockwerkeigentumsanteile] der StWE-Gemeinschaft [Qualifiziertes Mehr])*

#### 4.4. Zielsetzung C: 'Finanzierungsplanung'

##### *Herausforderung*

Die Einrichtung eines Erneuerungsfonds (EF) im StWE ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Gleichzeitig wird der Finanzbedarf für umfassende Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen häufig unterschätzt. Vor diesem Hintergrund kann es bei Nichtvorhandensein eines EF oder seiner häufig anzutreffenden Unterdotierung bei umfassenderem Erneuerungsbedarf zu einer finanziellen Überforderung einzelner StW-Eigentümer kommen. Ein gut geäufter EF kann derartigen Situationen vorbeugen und die Beschlussfassung zur Durchführung von Erneuerungsmassnahmen vereinfachen.<sup>212</sup>

Dabei bleibt jedoch oft unklar, was eine «gute» jährliche Äufnungshöhe für den EF ist. So sind sich Sommer und Gerster/Czok bei ihren Empfehlungen hinsichtlich der Höhe der jährlichen Beiträge an den EF im Rahmen von 0,2 - 0,5 Prozent<sup>213</sup> des Gebäudeversicherungswertes einig. Der SVIT geht hier dagegen deutlich weiter und empfiehlt jährliche Äufnungshöhen im Bereich von 0,7 – 1% des Gebäudeversicherungswertes, was gerade bei älteren StWE-Liegenschaften geboten erscheint.

Auch bei den Empfehlungen zur Maximalhöhe des EF gehen die Meinungen auseinander: Während Sommer von einer Sistierung bei Erreichung von 5% des Gebäudeversicherungswertes ausgeht, halten Gerster/Czok einer Obergrenze von 10% das Wort, da diese nach deren Auffassung generell hoch anzusetzen ist und insbesondere bei älteren Gebäuden noch zusätzlich erhöht werden soll<sup>214</sup>.

Darüber hinaus ist die «richtige» Sistierungshöhe des EF auch von der «Zielsetzung B: Erhaltungsziel» abhängig. Sollte eine StWE-Gemeinschaft im Rahmen dieser Zielsetzung beispielsweise beschliessen, auch ausgewählte nützliche Massnahmen (z.B. energetische Sanierung der Fassade) über den EF abdecken zu wollen, wäre allenfalls auch eine (ggf. temporäre) Sistierung bei 15% des Gebäudeversicherungswertes sinnvoll.

Die «richtige» jährliche Äufnungshöhe ist liegenschaftsspezifisch und wird stark vom Gebäudealter, Gebäudezustand sowie dem anstehenden Unterhalts- und Erneuerungsbedarf beeinflusst. Insofern liegt die Festlegung der jährlichen Äufnungshöhe des EF in der Kompetenz und der Verantwortung der StWE-Gemeinschaft. Dies kommt in bestehenden Reglementen oftmals zu wenig zur Geltung.

Normalerweise ist die Mittelverwendung aus dem EF beschränkt auf notwendige bauliche Massnahmen, von der alle StW-Eigentümer profitieren. Da in StWE-Gemeinschaften im Regelfall keine Diskussion hinsichtlich einer langfristigen Erhaltungsstrategie (s. Zielsetzung A) geführt wird, wird auch nicht thematisiert, welche Massnahmen (notwendige, nützliche und/oder luxuriöse) dem angestrebten Erhaltungsziel gerecht werden und welche Massnahmen in welcher Höhe über den EF gedeckt werden sollen. Dies kann die Umsetzung von Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten erheblich verzögern.

Denkbar sind für StWE-Gemeinschaften auch Modelle, bei denen umfassende Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen von vornherein nur anteilig über Mittel aus dem EF gedeckt werden und ein bestimmter prozentualer Betrag stets über private Rückstellungen der einzelnen StW-Eigentümer<sup>215</sup>

---

<sup>212</sup> Sommer, S. 210.

<sup>213</sup> Diese Empfehlung kann zumindest temporär überschritten werden bzw. sollte im Sinne einer abgesicherten Finanzierung für dringende Massnahmen überschritten werden.

<sup>214</sup> Vgl. Sommer, S. 289; Gerster/Czok, S. 111.

<sup>215</sup> Ausserordentliche Sonderzahlungen



zu decken ist. Dies ist jedoch für die StWE-Gemeinschaft nicht nachprüfbar und birgt die Gefahr, dass im Bedarfsfalle zum Zeitpunkt x einzelne StW-Eigentümer vereinbarte private Rückstellungen wider Erwarten nicht aufbringen können.

Üblicherweise unregelt bleibt in vielen Liegenschaften zudem, ob und wie die Gelder aus dem EF angelegt werden sollen<sup>216</sup>. Die StWE-Gemeinschaft sollte bestrebt sein, auch diesbezüglich einen gemeinschaftlichen Konsens zu erlangen. Dieser kann verschriftlicht ebenso integraler Bestandteil der Zielsetzung C «Finanzierungsplanung» werden.

### **Formulierungsvorschlag Zielsetzung C 'Finanzierungsplanung'**

*StW-Eigentümer A - StW-Eigentümer X<sup>217</sup> (Auflistung der Mehrheit der anwesenden StW-Eigentümer der StWE-Gemeinschaft [Name Liegenschaft]), verpflichten sich und durch Mehrheitsbeschluss auch die übrigen StW-Eigentümer der StWE-Gemeinschaft<sup>218</sup> [Name Liegenschaft], die langfristig angestrebte Finanzierungsplanung im nachfolgenden Sinn auszurichten:*

*Die StWE-Gemeinschaft verpflichtet sich mit dem ersten Jahr ihres Bestehens auf die Einrichtung eines Erneuerungsfonds mit einer jährlichen Fondseinlage in Höhe von 0,5 % des Gebäudeversicherungswertes. Jeder StW-Eigentümer trägt gemäss seiner Wertquote an die Fondseinlage bei. Die Äufnung des Erneuerungsfonds wird sistiert, sobald die Mittel 10% des Gebäudeversicherungswertes erreicht haben.*

*Ergänzend fixiert die StWE-Gemeinschaft schriftlich, welche baulichen Massnahmen (notwendige, nützliche, luxuriöse) mit welchem Anteil durch den Erneuerungsfonds / durch private Rücklagen gedeckt werden sollen.*

*Die Verwaltung wird beauftragt, die Bedarfsgerechtigkeit der jährlichen Äufnungshöhe sowie der Sistierungsgrenze des Erneuerungsfonds, in Abhängigkeit vom spezifischen Alter, baulichen Zustand und mittelfristigen Erneuerungsbedarf der Liegenschaft, zu prüfen und der StWE-Gemeinschaft begründete Anpassungsvorschläge zu unterbreiten. Als Grundlage dafür dienen die Prognose Erneuerungsfonds und die zukünftig zu erwartenden Unterhalts- und Erneuerungskosten gemäss Erneuerungsterminplan<sup>219</sup>. Auf dieser Grundlage wird die jährliche Einlagehöhe in den Erneuerungsfonds von der StWE-Versammlung festgelegt.*

[Ort], [Datum]

.....

.....

*(Unterschriften der Mehrheit der anwesenden StW-Eigentümer der StWE-Gemeinschaft [Name Liegenschaft])*

<sup>216</sup> Grundsätzlich ist eine zweckmässige Anlagestrategie mit angemessener Rendite bei genügender Sicherheit der Anlage anzustreben; ggf. mit entsprechender Beratung.

<sup>217</sup> Die Zielsetzung wird durch den Investor auf Grundlage des hier dargestellten Formulierungsvorschlages erstellt und als integrierender Bestandteil des Reglements verankert. Innerhalb der ersten drei Vertragsjahre ist durch die Verwaltung ein Vorschlag für die bedürfnisgerechte Anpassung der Zielsetzung auszuarbeiten. Dieser ist durch die StWE-Gemeinschaft zu diskutieren und mit einfacher Mehrheit der StW-Eigentümer zu beschliessen. Nach deren Festsetzung kann die Zielsetzung mit Erfüllung des jeweiligen Quorums jederzeit abgeändert werden, wobei ein 10-jähriger Rhythmus für entsprechende Anpassungen empfohlen wird.

<sup>218</sup> Nicht-Anwesende oder Nicht-Zustimmende, für welche die Zielsetzung aufgrund qualifiziertem Mehrheitsbeschluss auch gilt

<sup>219</sup> Bestandteile des «Tools 3: Instrumente zur Erneuerungsplanung von StWE»



## 5. Überblick Toolbox

Im Rahmen des Forschungsprojektes wurden über den vorliegenden **Themenbericht** hinaus folgende Tools erarbeitet, welche zusammen einer Umsetzung von Langzeitstrategien im StWE in den Bereichen Unterhalt und Erneuerung dienen.

Alle Faltblätter und Instrumente der «**Luzerner Toolbox**» können über [www.hslu.ch/cctp-stwe](http://www.hslu.ch/cctp-stwe) bezogen werden.

Tool 1: Informationen zu Stockwerkeigentum

*(Faltblatt und Themenbericht)*

Tool 2: Optimierter Erhaltungsprozess für Stockwerkeigentum

*(Faltblatt, Darstellungen und Themenbericht)*

Tool 3: Instrumente zur Erneuerungsplanung von Stockwerkeigentum

*(Faltblatt, drei Instrumente sowie Themenbericht)*

**Tool 4: Musterreglement und Zielsetzungen für Stockwerkeigentum**

*(Faltblatt und Themenbericht mit Vorschlägen für drei Zielsetzungen)*

Tool 5: Kommentiertes Pflichtenheft Verwaltung Stockwerkeigentum

*(Faltblatt und Themenbericht)*

Tool 6: Kommunikation und Konfliktmanagement im Stockwerkeigentum

*(Faltblatt und Themenbericht)*

Tool 7: Anreize Erneuerung von Stockwerkeigentum

*(Faltblatt und Themenbericht)*

Tool 8: Planerische Empfehlungen für Stockwerkeigentum

*(Faltblatt)*

## 6. Quellen/ Literatur

Birrer, Mathias (2011). *Stockwerkeigentum – Kaufen, finanzieren, leben in der Gemeinschaft* (5. aktualisierte Auflage). Zürich: Beobachter-Buchverlag.

Bösch René (2011). *Basler Kommentar ZGB II*. Basel.

Duden (1999). *Das große Wörterbuch der deutschen Sprache in 10 Bänden*. Mannheim/ Leipzig/ Wien/ Zürich.

Fischer, Robert; Ehrbar, Doris et al. (2012): *SanStrat – Ganzheitliche Sanierungsstrategien für Wohnbauten und Siedlungen der 1940er bis 1970er Jahre*. Horw: Hochschule Luzern – Technik & Architektur, Kompetenzzentrum für Typologie & Planung in Architektur (CCTP).

Gerster, Stefan; Czok, Benedikt W. (2011). *Rechtsfragen bei der Renovation von Stockwerkeigentum*. In Aebi-Müller, R. E.; Pfaffinger, M.; Wermelinger A. (Hg.), *Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2011* (S. 87-114). Bern: Stämpfli Verlag AG.

Hausverein (2008). *Muster-Reglement für Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften*. Bern.

Heinemann, Sandra (2010). *Bauliche Massnahmen und entsprechende Quoren im Stockwerkeigentum*. In: *Die Eigentumswohnung*. Zürich: HEV 11/2010. Verfügbar unter [http://www.hev-zuerich.ch/der\\_zuercher\\_hauseigentuemer/jahr-2010/ms-art-201011-12.htm](http://www.hev-zuerich.ch/der_zuercher_hauseigentuemer/jahr-2010/ms-art-201011-12.htm) (28.11.2012).

Müller, Claudio (26.11.2009) *Stockwerkeigentum: Mehr Fallstricke als Vorteile? Welche Herausforderungen stellen sich beim «alten» Stockwerkeigentum?* Zürich: Schweizer Immobiliengespräche. Verfügbar unter <http://www.immobilienbusiness.ch/.../IBG-20091126-stockwerkeigentum.pdf> (05.08.2010).

Sommer, Monika (2012). *Stockwerkeigentum* (1. Aufl. 2002, Text in 6. unveränderter Aufl.). Zürich: Hauseigentümergebiet Schweiz.

Schweizerisches Zivilgesetzbuch (Auszüge): Art. 712a – 712t; Art. 646 – 651; Art. 962a ZGB.

Wermelinger, Amédéo (2013). *Der Erneuerungsfonds: Fallstricke*, in: Amédéo Wermelinger (Hrsg.), *Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2013*. Bern: Stämpfli Verlag AG.

Wermelinger, Amédéo. *Das Stockwerkeigentum, SVIT-Kommentar Art. 712a-712t ZGB*.

Wermelinger, Amédéo (2010). *Zürcher Kommentar*. Zürich.