

Höhere Einlagen sind nötig

Oft wird der Erneuerungsfonds stiefmütterlich behandelt. Spätestens wenn grössere Sanierungen gemeinschaftlicher Teile anfallen, ist jeder Stockwerkeigentümer froh, wenn der Erneuerungsfonds vorher in ausreichender Höhe geäufnet worden ist.



In der Realität reicht der Erneuerungsfonds oft nicht zur Deckung von Sanierungskosten aus (Bild: 123rf.com).

OLIVER REINHARDT & ALEXANDER SCHALLER •

STOCKWERKEIGENTUM ALS QUALIFIZIERTES MITEIGENTUM. Nach der gesetzlichen Definition ist das Stockwerkeigentum der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte, in sich abgeschlossene Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

Andere Teile des Gebäudes verbleiben hingegen entweder gestützt auf gesetzliche Vorschriften oder auf Vereinbarung (in der Regel als Reglement ausgestaltet) im Miteigentum sämtlicher Stockwerkeigentümer.

Vereinfacht ausgedrückt verschafft Stockwerkeigentum einer Person Eigentum an einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Dazu gehört jedoch immer ein fix definierter Anteil an gemeinschaftlichen Gebäudeteilen wie bspw. Fassade oder Heizung. Diesen Anteil nennt man Wertquote.

DER ERNEUERUNGSFONDS. Für die zu Sonderrecht ausgeschiedenen Teile ist der jeweilige Eigentümer selbst verantwortlich und trägt die Kosten für Unterhalt und Erneuerung selbst. Die Kosten für Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile müssen hingegen von allen Stockwerkeigentümern zusammen getragen werden, in der Regel nach Massgabe ihrer Wertquote.

Insbesondere die Kosten für Erneuerungen fallen in grösseren periodischen Abständen von durchschnittlich 25 Jahren an. Für die Tragung dieser Kosten kann finanziell vorgesorgt werden, was in der Regel in Form eines sogenannten Erneue-

rungsfonds geschieht. Der Erneuerungsfonds wächst dabei durch anteilmässige, periodische Einlagen der Stockwerkeigentümer und sollte bis zum Zeitpunkt der Notwendigkeit einer Sanierung genügend geäufnet sein, um die anfallenden Kosten zu decken.

FOLGEN EINES ZU TIEFEN ERNEUERUNGSFONDS. In der Realität reicht der Erneuerungsfonds oft nicht zur Deckung von Sanierungskosten aus, weil entweder zu wenig oder zu spät darin eingezahlt worden ist. Die Folgen davon sind im besten Fall unerfreuliche Nachzahlungen seitens der Stockwerkeigentümer oder eine Verschiebung / Etappierung der Sanierung, was wiederum höhere Kosten verursachen kann. Im schlimmsten Fall können sich Stockwerkeigentümer zu einem Verkauf gezwungen sehen, wenn sie sich die Nachzahlungen nicht leisten können. Um solche Szenarien zu verhindern, lohnt es sich, frühzeitig einen Erneuerungsfonds in ausreichender Höhe zu bilden.

WIE HOCH SOLL ALSO DER ERNEUERUNGSFONDS SEIN? Eine einfache Antwort auf diese Frage gibt es nicht, weil die Sanierungskosten je nach Art der Sanierung im Einzelfall sehr unterschiedlich ausfallen können. Sie hängen unter anderem von Art und Umfang der Baumassnahmen, Region und gewähltem Bauunternehmen ab. Ganz allgemein formuliert, sollten die Einlagen in den Erneuerungsfonds stets dem Unterhaltsrückstand der gemeinschaftlichen Teile entsprechen.

Bei einem Kauf von Stockwerkeigentum in einer älteren Liegenschaft muss deshalb genau geprüft werden, in welchem Verhältnis der Unterhaltsrückstand zum Erneuerungsfonds steht. Auch wenn bspw. in den ersten 20 Jahren nach Erstellung eines Gebäudes in der Regel noch keine grösseren Sanierungsmassnahmen anstehen, ist es wichtig, dass ein Erneuerungsfonds geäufnet wird.

Unter Umständen können die Kosten für eine umfassende Sanierung der gemeinschaftlichen Teile jedoch rasch 20 bis 30% des Gebäudewerts betragen.

Dies gilt insbesondere auch für Einstellhallen: Je nach Konstruktionsweise können nach 30 bis 40 Jahren für Betoninstandsetzungen, Abdichtungsmassnahmen, Brandschutzmassnahmen,

Lüftungssanierung etc. hohe Kosten entstehen, welche bis zu 50% des Gebäudewerts entsprechen. Konkret empfiehlt es sich deshalb, den Erneuerungsfonds von Anfang an mit Beträgen zu äufnen, welche jedes Jahr mindestens 0,5 bis 1% des Gebäudeversicherungswerts entsprechen.

Von einer (häufig anzutreffenden) Deckelung des Erneuerungsfonds wird abgeraten. Eine solche (im Regelfall viel zu niedrige Deckelung) führt zwangsweise zu Finanzierungsschwierigkeiten, wenn dann plötzlich grössere Geldbeträge eingebracht werden müssen, die rasch im höheren fünf- bzw. tieferen sechststelligen Bereich liegen.

VORGEHEN BEI EINER SANIERUNG. In der Regel dauern Sanierungen aufgrund verschiedener zu fällenden Beschlüsse bezüglich Planungs- und Entscheidungsprozesse in Stockwerkeigentümergeinschaften wesentlich länger als bei Liegenschaften im Alleineigentum. Deshalb empfiehlt es sich, die Sanierungen in einer Stockwerkeigentümergeinschaft frühzeitig zu planen. Mit einer frühzeitigen Planung kann in den meisten Fällen vermieden werden, dass man aus einer Notlage heraus, mit unangenehmen zeitlichen wie auch finanziellen Folgen, reagieren muss. Die Sanierungen der gemeinschaftlichen Teile können in die zwei wesentlichen Bereiche der Haustechnik und der Gebäudehülle aufgeteilt werden:

– Bei Sanierungen der Haustechnik sind fast immer auch die einzelnen

Wohnungen und somit Teile im Sonderrecht betroffen. Wann immer möglich, empfiehlt es sich deshalb, Sanierungen in der Wohnung wie eine Badzimmererneuerung oder ein Küchenersatz (worüber grundsätzlich jeder Eigentümer selbst entscheiden kann) mit der Sanierung der gemeinschaftlichen Teile zu koordinieren, damit Zusatzkosten vermieden werden können. Dies gilt insbesondere, wenn nach ca. 40 Jahren eine umfassende Sanierung der Wasser- und Abwasserleitungen notwendig wird.

– Bei einer Sanierung der Gebäudehülle ist insbesondere die Schnittstelle zwischen den Fenstern im Sonderrecht und dem Mauerwerk als gemeinschaftlicher Teil zu beachten. Sobald eine energetische Verbesserung der Gebäudeisolation vorgesehen ist, hat dies auch einen Einfluss auf die Fenster. Auch hier ist ein koordinierter Ersatz und eine gemeinsame Beschaffung der Fenster von Vorteil.

STEUERLICH VORTEILHAFT. Einlagen in den Erneuerungsfonds sind in den meisten Kantonen und auf Stufe Bund als Liegenschaftsunterhaltskosten abzugsfähig und müssen durch die Stockwerkeigentümer an ihrem Hauptsteuerdomizil geltend gemacht werden. Voraussetzung ist jedoch im Allgemeinen, dass die Fondseinlagen ausschliesslich für Unterhalt, Reparatur oder Erneuerung von gemeinschaftlichen Teilen verwendet werden.

LUXUSSANIERUNGEN. Die Befürchtung, dass hohe Einlagen in den Erneuerungsfonds zu Luxussanierungen führen, erweist sich als unbegründet, wenn man bedenkt, dass zur Vornahme solcher Sanierungen ein einstimmiger Beschluss aller Stockwerkeigentümer erforderlich ist.

FAZIT. Der Erneuerungsfonds ist in der Regel zu tief. Dabei hat die Bildung eines gut gefüllten Erneuerungsfonds, welcher mindestens den aktuellen Unterhaltsrückstand abbildet, langfristige Vorteile. Die Durchführung von Sanierungsmassnahmen fällt wesentlich leichter, wenn das erforderliche Geld dazu vorhanden ist. Die Stockwerkeigentümer müssen sich nicht über die Zahlung der Sanierungskosten streiten und können die Einlagen in den Erneuerungsfonds erst noch steuerlich in Abzug bringen.



***OLIVER REINHARDT**
Der Autor ist seit 10 Jahren Notar mit Schwerpunkt Immobilien und Partner bei Häusermann+Partner in Bern.



***ALEXANDER SCHALLER**
Der Autor ist dipl. Immobilien-Treuhänder und Bereichsleiter Immobilien bei der Fambau Genossenschaft in Bern.

ANZEIGE



Software-Gesamtlösung für das Immobilienmanagement

> Universell einsetzbar – für Immobilienverwaltungen jeder Grösse > Integrierte Gesamtlösung für sämtliche Bedürfnisse der Immobilienbranche > Web-basierend für Nutzung übers Internet



Eichwatt 5 8105 Watt-Regensdorf
Telefon +41 44 738 50 70
info@fidevision.ch www.fidevision.ch

Ihr Vertriebspartner für
ABAIMMO
abacus business software

ANZEIGE

Konflikte im StWE mediativ klären
ME-Versammlungen moderieren
Moderator / Mediator M.A.
empfiehlt sich. Tel. 044 251 08 41
www.kreuzplatz-mediation.ch