

KREDITFINANZIERTER SANIERUNGEN

Stockwerkeigentümergeinschaften sind ohne Weiteres kreditfähig, soweit der Kredit für bauliche Massnahmen verwendet wird. TEXT – MICHEL DE ROCHE*

▶ FEHLENDE LIQUIDITÄT

Viele Stockwerkeigentümergeinschaften kommen in ein Alter, in dem grössere Sanierungen und Erneuerungen anstehen. Gleichzeitig fehlt diesen Gemeinschaften oft das hierfür erforderliche Kapital im Erneuerungsfonds. Insoweit die Stockwerkeigentümer die Liquidität für diese Arbeiten nicht kurzfristig aufbringen können, werden diese Arbeiten aufgeschoben.

Die Praxis geht bisher davon aus, dass es einer Stockwerkeigentümergeinschaft nicht möglich ist, als Gemeinschaft einen Kredit aufzunehmen. Es wird die Auffassung vertreten, dass es der Stockwerkeigentümergeinschaft an der dafür nötigen Rechtspersönlichkeit fehlt. Banken verlangen in dieser Situation, dass alle Stockwerkeigentümer als Solidarschuldner entsprechende Kreditverträge unterzeichnen, was wiederum auf Eigentümerseite berechnete Abwehrreflexe auslöst. Dies führte dazu, dass Fremdfinanzierungen von Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten bisher absolute Einzelfälle blieben.

Der Autor hat sich – gemeinsam mit Prof. Dr. Amédéo Wermelinger – der Frage angenommen, ob die bisherige Auffassung der Praxis einer wissenschaftlichen Prüfung standhält. Er ist zum Schluss gekommen, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft ohne Weiteres kreditfähig und auch kreditwürdig ist.¹

GRUNDLAGEN

Die Stockwerkeigentümergeinschaft entsteht automatisch mit der Begründung des Stockwerkeigentums. Sie ist jedoch keine juristische Person. Art. 712l ZGB räumt ihr dennoch beschränkte Vermögens-, Handlungs-, Prozess- und Betreuungsfähigkeiten ein. Diese sind dann gegeben, wenn die Gemeinschaft im Rahmen der gemeinschaftlichen Verwaltung des Stockwerkeigentums handelt. Die Gemeinschaft kann demgemäss Vermögen erwerben, namentlich Beitragsforderungen. Sie verfügt aber auch oft über angeäuftes Vermögen im Sinne des Erneuerungsfonds.

BILD: 123RF.COM

Sanierungen im Stockwerkeigentum können auch kreditfinanziert werden.



Zudem kann sie bewegliche Sache erwerben (z. B. Rasenmäher) oder Verträge mit Dritten abschliessen (z. B. Werkvertrag zur Sanierung des Dachs). Voraussetzung hierfür ist stets der Zusammenhang mit der gemeinschaftlichen Verwaltung.

KREDITFÄHIGKEIT

Die Verwaltungstätigkeit der Stockwerkeigentümergeinschaft umfasst u. a. sämtliche baulichen Massnahmen an gemeinschaftlichen Gebäudeteilen, also Instandhaltung, Instandsetzung, Verbesserung, Änderung, Modernisierung

usw. Schliesst die Stockwerkeigentümergeinschaft zulässigerweise Werkverträge für solche baulichen Massnahmen ab, haftet nur die Gemeinschaft im Ausserverhältnis zum Vertragspartner für die Kosten. Im Innenverhältnis haften die Stockwerkeigentümer – andere Regeln im Reglement vorbehalten – im Verhältnis ihrer Wertquoten.

Fehlt für die Deckung solcher Kosten im Vermögen der Gemeinschaft Liquidität, entstehen sog. Deckungsbeitragsforderungen. Dies im Unterschied zu den Vorschüssen, wenn solche Kosten geplan-

STOCK-
WERK-
EIGENTUM

Das Stockwerkeigentum wird 2025 sechzig Jahre alt. Bereits 2014 wurde mit dem Postulat Caroni ein Verfahren zur Überarbeitung der gesetzlichen Grundlagen des Stockwerkeigentums eingelei-

tet, welches bis heute dauert. Es ist zu erwarten, dass bis spätestens im Frühling 2024 ein Vorentwurf in die Vernehmlassung geschickt wird, welcher verschiedene Verbesserungen der Rechtslage mit sich brin-

gen wird. Interessierte sind dann dazu eingeladen, ihre Gedanken zum Vorentwurf in das Vernehmlassungsverfahren einzubringen.



Ansicht des Unterzeichneten eine wichtige Verwaltungshandlung im Sinn von Art. 647b ZGB dar. Sie muss demgemäss – andere Gemeinschaftsregeln vorbehalten – mit qualifiziertem Mehr nach Köpfen und Wertquoten beschlossen werden.

KREDITWÜRDIGKEIT

Wie gesehen verfügt die Stockwerkeigentümergeinschaft über das sog. Verwaltungsvermögen als Haftungssubstrat. Dieses umfasst auch die Beitragsforderungen, welche aufgrund des abzuschliessenden Darlehensvertrages entstehen. Dementsprechend entstehen jeweils Beitragsforderungen im Umfang der fällig werdenden Schulden der Gemeinschaft gegenüber dem Kreditgeber. Zur Sicherung der Beitragsforderungen kann die Gemeinschaft ein Pfandrecht eintragen lassen oder das Retentionsrecht geltend machen.

Bezahlt die Stockwerkeigentümergeinschaft die aus dem Kreditvertrag entstehenden Forderungen nicht, kann der Kreditgeber die Gemeinschaft betreiben. Im Rahmen dieses Verfahrens können die Beitragsforderungen gegen die Stockwerkeigentümer gepfändet werden. Der Kreditgeber kann dann das Pfandrecht zu seinen Gunsten eintragen lassen.

GESCHICKTE VERTRAGSGESTALTUNG

Durch eine geschickte Vertragsgestaltung kann der Kreditgeber seine Position weiter verstärken. Die Gemeinschaft kann z. B. verpflichtet werden, eine professionelle Verwaltung beizubehalten. Diese bietet Gewähr für ein sauberes Inkasso. Dieses führt wiederum dazu, dass die Gemeinschaft ihren Verpflichtungen zeitgerecht nachkommt. Als Kriterium kann beispielsweise die Mitgliedschaft beim SVIT oder der Fachkammer Stockwerkeigentum des SVIT vereinbart werden.

Der Kreditgeber kann sich zudem für verschiedene Situationen ein ausserordentliches Kündigungsrecht einräumen lassen, insbesondere für den Fall des Zahlungsverzugs. Nach Ablauf einer Mahnfrist kann der Kreditgeber den ganzen Restkredit inkl. aufgelaufener Zinsen fällig stellen und geltend machen. Die gut beratene Gemeinschaft wird dann im Rahmen einer ausserordentlichen Versammlung zusätzliche Deckungsbeiträge aller

termassen anfallen und die Gemeinschaft entsprechende Vorschüsse im Budget einkalkuliert.

Deckungsbeitragsforderungen können gemäss Art. 649 Abs. 2 ZGB von einem Stockwerkeigentümer vorgeschossen und nachträglich von den übrigen Stockwerkeigentümern eingefordert werden. Genauso kann jedoch auch ein Dritter, z. B. eine finanzierende Bank, diese Schuld zunächst tilgen und dann Rückzahlungen inkl. Zinsen von der Stockwerkeigentümergeinschaft einfordern. Das Gesetz verbietet die Kreditaufnahme der Gemeinschaft nicht und das Privatrecht ist grundsätzlich freiheitlich organisiert. Es besteht daher kein Grund, die Finanzierung baulicher Massnahmen mit Beizug von Drittmitteln zu untersagen.

Die Finanzierung von baulichen Massnahmen mit Drittmitteln stellt nach

Stockwerkeigentümer beschliessen, als eine Fälligkeitstellung des gesamten Restkredits in Kauf zu nehmen.

Der Kreditgeber kann sich im Weiteren für den Fall des Zahlungsverzugs bereits im Voraus die aus der Kündigung entstehenden Deckungsbeiträge der einzelnen Stockwerkeigentümer abtreten lassen. Die zahlungsfähigen und -willigen Stockwerkeigentümer werden diese Forderungen ohne Weiteres tilgen. Gegen die übrigen Stockwerkeigentümer kann der Kreditgeber dann u. a. auch das Gemeinschaftspfandrecht geltend machen.

FAZIT

Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist nach der Begründung nicht nur kreditfähig, sondern auch kreditwürdig. Es wird nun an den Finanzinstituten liegen, entsprechende Produkte auf den Markt zu bringen. ■

*DIESER BEITRAG IST EINE KURZFORM EINES WISSENSCHAFTLICHEN BEITRAGS, DEN DER UNTERZEICHNETE IM RAHMEN DES 13. LUZERNER TAGS DES STOCKWERKEIGENTUMS GEMEINSAM MIT PROF. DR. AMÉDÉO WERMELINGER PUBLIZIERT HAT (STOCKWERKEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT: KREDITFÄHIGKEIT UND KREDITWÜRDIGKEIT, AM LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2023, WERMELINGER AMÉDÉO, HRSG., BERN 2023, S. 59–90).



*MICHEL DE ROCHE

Der Autor ist Advokat mit Kanzlei in Basel und berät vornehmlich Kunden aus dem Immobilienbereich. Er war bis 2023 Präsident der Fachkammer Stockwerkeigentum.

ANZEIGE

Wartungs-Verträge

**Rohrreinigung
Kanal-TV Sanierung**

24h + Beratung

0848 852 856

rohrmax.ch