

## Sanierung im Stockwerkeigentum



Rolf Bickel  
Rechtsanwalt und Fachanwalt SAV  
Bau- und Immobilienrecht  
Lindtlaw Anwaltskanzlei  
Kreuzlingen / Zürich

**Das Stockwerkeigentum (StWE) ist sehr gefragt: Jahr für Jahr nimmt der Bestand zu, so dass die Wohneigentumsquote in der Schweiz aktuell rund 38 Prozent beträgt. Gut 50 Jahre nach der Einführung steht die jüngste Form des Immobilieneigentums jedoch vor einer Bewährungsprobe, da immer mehr StWE-Liegenschaften in ein Alter kommen, in dem Sanierungen nötig sind.**

### Fragen klären

Im Kanton Thurgau müssen in den nächsten Jahren Tausende von Liegenschaften saniert werden. Das seit 2020 geltende Energiegesetz hat zudem viele Eigentümer dazu veranlasst, sich bereits früher als geplant Gedanken zur Zukunft ihrer Gebäude zu machen. Dabei gilt es komplexe Fragen zu beantworten, welche sich nur schon im Bereich der energetischen Sanierung einer Liegenschaft stellen:

- Welche Eingriffstiefe ist notwendig (Teil- oder Gesamtsanierung)?
- Welche (neuen) Energievorschriften und -gesetze von Kanton und Bund sind einzuhalten?
- Welches Heizsystem ist am besten geeignet?
- Soll auch die Gebäudehülle inkl. Dach energetisch saniert werden?
- Welche finanziellen Beiträge sind im Rahmen nationaler und kantonaler Förderprogramme erhältlich?

Am Anfang steht eine Analyse des Gebäudezustandes. Damit kann geklärt werden, welche Massnahmen aus baulicher Sicht nötig sind. Kombiniert mit einer Kostenaufstellung kann der Alleineigentümer danach das für ihn massgeschneiderte Sanierungsprojekt definieren. Anders bei Liegenschaften mit Stockwerkeigentum: Dort kommen spezifische rechtliche, finanzielle und organisatorische Themen dazu. Das macht die Sanierung im Stockwerkeigentum deutlich anspruchsvoller und komplexer.

### Mehrheiten beachten

Das Stockwerkeigentum stellt rechtlich eine Sonderform des Miteigentums dar. Die StWE-Gemeinschaft muss Beschlüsse zum Sanierungsumfang und zur Finanzierung gemeinsam fällen. Je nach baulicher Eingriffstiefe und finanzieller Tragweite des Projekts gelten dabei andere Mehrheiten. Für eine reine Erneuerung, wie etwa einen Heizungsersatz mit demselben System, genügt das einfache Mehr. Bereits eine wärmetechnische Sanierung der Gebäudehülle bedingt jedoch eine Mehrheit nach Köpfen und nach Wertquoten, ein sogenanntes qualifiziertes Mehr. Zusätzliche Vorgaben im Reglement der StWE-Gemeinschaft sind ebenfalls zu beachten.

### Finanzierung im Auge behalten

Zur Finanzierung gibt es bei StWE-Liegenschaften zwei Quellen: den Erneuerungsfonds und direkte Beiträge der Stockwerkeigentümer. Da die Erneuerungsfonds meist nicht auf Gesamtsanierungen ausgelegt sind, braucht es in der Regel beide Quellen. Zur Deckung ihrer direkten Beiträge können die Eigentümer eine Hypothek aufnehmen oder eine bestehende Hypothek aufstocken. Wie die Praxis zeigt, genügen bereits geringe Unterschiede bezüglich der finanziellen Möglichkeiten der Stockwerkeigentümer, um aus einer Gesamtsanierung einen Streitfall zu machen. In solchen Fällen können Förderbeiträge der öffentlichen Hand Entspannung bringen.

### Langfristig planen

Damit die Sanierung einer StWE-Liegenschaft gelingt, braucht es eine langfristige Planung, die neben den baulichen auch die rechtlichen und finanziellen Aspekte umfasst. Ebenfalls notwendig ist ein transparentes Vorgehen, das alle Stockwerkeigentümer als fair empfinden. StWE-Gemeinschaften sollten deshalb eine Verwaltung beauftragen, welche diesen Aufgaben gewachsen ist und sowohl die Anliegen der Gemeinschaft als auch jene der einzelnen Stockwerkeigentümer im Auge behält. Bei Liegenschaften mit einer grösseren Zahl von Wohnungen kann es zudem sinnvoll sein, für ein Sanierungsprojekt einen Ausschuss zu bilden.