Investments in Liegenschaften im Stockwerkeigentum

Investoren, die Liegenschaften im Stockwerkeigentum erwerben, sehen oft Umbau- oder Umnutzungspotenzial als Hebel zur Wertsteigerung. Manchmal planen sie auch eine Projektentwicklung mit einem Abriss und Neubau bestehender Gebäude. Doch die rechtliche Umsetzung solcher Vorhaben ist gegebenenfalls komplex, insbesondere wenn zu Beginn nicht alle Stockwerkeinheiten erworben werden können.

Bekanntlich bedürfen bauliche Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen einer Liegenschaft im Stockwerkeigentum eines Beschlusses der Gemeinschaft. Je nachdem, ob es sich um notwendige, nützliche oder luxuriöse bauliche Massnahmen handelt, ist ein Beschluss der Stockwerkeigentümergemeinschaft (STWEG) mit einfachem Mehr, qualifiziertem Mehr (Köpfe und Wertquoten) oder Einstimmigkeit erforderlich. Diesbezüglich ist auch das Reglement der STWEG zu beachten.

Dies genügt aber nicht: Bei nützlichen baulichen Massnahmen ist zudem das Vetorecht der einzelnen Stockwerkeigentümer (Art. 647d Abs. 2 ZGB) zu beachten, das zwingender Natur ist und besteht, wenn eine solche Massnahme einem Stockwerkeigentümer den bisherigen Gebrauch seiner Stockwerkeigentumseinheit erheblich und dauerhaft erschwert oder für ihn unwirtschaftlich macht. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung geht hier relativ weit: So wurde der Bau eines neuen Eingangs und Lifts untersagt, da die Erdgeschosswohnung dadurch an Privatsphäre und Licht verlor und zusätzliche Immissionen entstanden (Entscheid 5A_79/2022).

Investitionen in Liegenschaften im Stockwerkeigentum bieten Chancen, erfordern aber eine sorgfältige Planung. Falls nicht alle Stockwerkeigentumseinheiten zu Beginn erworben werden können, sollte neben der Analyse des Umbau- und/oder Umnutzungspotenzials insbesondere vertieft geprüft werden, wie mit dem Vetorecht einzelner Stockwerkeigentümer umgegangen werden kann und welche entsprechenden Massnahmen im Sinne der Transaktionssicherheit implementiert werden können. Andernfalls besteht das Risiko, dass ein Projekt blockiert wird respektive nicht umgesetzt werden kann.

Thomas Jacaccia, Associate
+41 58 552 05 66
thomas.jacaccia@mll-legal.com

Dr. Wolfgang Müller MBA, Partner
+41 58 552 05 70
wolfgang.muller@mll-legal.com