

# Fachbericht zum Thema Erneuerungsfond bei Eigentümergeinschaften

Martina Lenherr, Geschäftsführerin Die Liegenschafter Immobilien AG

Das Stockwerkeigentum besteht in der Schweiz heute rund 56 Jahre. Seit 1. Januar 1965 wurden die Regelungen dazu entsprechend ins ZGB (Art. 712a ff.) aufgenommen. In all den Jahren haben sich Anforderungen und Bedürfnisse geändert und vermehrt stehen in älteren Liegenschaften gesamtheitliche Sanierungen an. Für die Finanzierung solcher umfangreichen Sanierungen steht im Idealfall ein gut geöffneter Erneuerungsfonds zur Verfügung.

Sie fragen sich nun, ob in Ihrer Stockwerkeigentümergeinschaft der Erneuerungsfonds für grössere Sanierungen ausreicht? Diese Frage kann nicht gesamtheitlich beantwortet werden. Wir zeigen Ihnen aber gerne auf, auf was zu achten ist und wie man eine Liegenschaft ganzheitlich und individuell beurteilen kann.

Im Grundsatz handelt es sich beim Erneuerungsfond um ein zweckgebundenes Sondervermögen, an welchem die Stockwerkeigentümer gemeinsam berechtigt sind. Eine gesetzliche Verpflichtung gibt es zwar nicht, aber wir empfehlen dringend allen Stockwerkeigentümergeinschaften frühzeitig einen Erneuerungsfond zu bilden. Zweck eines Erneuerungsfonds ist Äufnung finanzieller Mittel um künftig grössere Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten teilweise oder vollumfänglich finanzieren zu können.

Dieser ist dann auch durch jährliche Beiträge zu äufnen, deren Höhe durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer festgesetzt wird. In den meisten Liegenschaften wird dann auch im Reglement die Handhabung eines Erneuerungsfonds beschrieben. Hierzu ist zu wissen, dass verschiedene Formulierungen bestehen und die Höhe der vor-geschlagenen Einlagen ebenfalls unterschiedlich sein können. In den meisten Fällen wird die Höhe der Einlage in Promille zum Gebäudeversicherungswert angegeben (z.B. 2.5‰ bis 5‰). Diese Werte sind dann auch als Richtwerte zu verstehen und sind in den meisten Fällen nicht an die Lebensdauertabelle von Bauteilen geknüpft.

Aus der Praxis sehen wir oft, dass nach Erstellung einer Liegenschaftsanalyse die Eigentümer staunen, was für Kosten in Zukunft auf sie zukommen könnten und die getätigten Einlagen vielfach nicht ausreichen um sämtliche Sanierungen (Gebäudehülle, Liftanlagen, Haustechnik & Hausinterne Leitungen) vollumfänglich aus dem Erneuerungsfond zu finanzieren.

Dies liegt nicht daran, dass keine Einlagen getätigt worden sind, die Höhe der Einlagen wurde aber oft aufgrund der reglementarischen Regelungen und Bandbreite zu niedrig angesetzt.

## Folgende Formulierung resp. Anwendung in Bezug auf den Erneuerungsfond sehen wir als sinnvoll:

1) «Zur Bereitstellung der finanziellen Mittel für grössere Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen wird ein Erneuerungsfonds gebildet.»

Für jährliche Unterhaltsarbeiten oder kleine Reparaturen raten wir ab, die Kosten über den Erneuerungsfonds zu begleichen. Diese Kosten sollten in das jährliche Unterhaltsbudget integriert und über die Akontozahlungen begleichen werden.

2) «Der Erneuerungsfonds ist durch jährliche Einlagen zu äufnen, deren Höhe durch Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft festgesetzt wird und mindestens 4% des Gebäudeversicherungswertes betragen sollte. Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geöfnet werden, wenn er die Höhe von 6% des Gebäudeversicherungswertes erreicht hat. Solange der Fond die Höhe von 1% des Gebäudeversicherungswertes nicht übersteigt, sollen ihm keine Unterhalts-, Wiederherstellungs- & Erneuerungsarbeiten belastet werden. Die Beträge der einzelnen Stockwerkeigentümer bemessen sich nach den Wertquoten» Wir empfehlen auch den Erneuerungsfond gleich im ersten Jahr zu äufnen.



**Martina Lenherr**  
Geschäftsführerin  
MAS in Real Estate  
Management

**«Im Grundsatz handelt es sich beim Erneuerungsfond um ein zweckgebundenes Sondervermögen, an welchem die Stockwerkeigentümer gemeinsam berechtigt sind.»**



Mit solch definierten Einlagen ist gewährleistet, dass nach einer Nutzungsperiode einer Liegenschaft (ca. 20-30 Jahren) für die umfangreiche Renovationsarbeiten an Haustechnik oder Gebäudehülle, Geld angespart ist. So sehen wir auch ein grosser Vorteil, dass anstehende Sanierungsmassnahmen kurz-zeitiger in Auftrag gegeben werden können, wenn die benötigten finanziellen Mittel schon «angespart» sind. Auch schwierigere Diskussionen an Eigentümerversammlungen können in der Regel vermieden, zumindest reduziert werden.

Ein weiterer Vorteil ist, dass bei Renovationen nicht nur die aktuellen Eigentümer die Kosten übernehmen müssen, sondern auch die ehemaligen Eigentümer, welche in der Zwischenzeit bereits ausgezogen sind, ihren Anteil dazu beigetragen haben.

Zudem besteht die Möglichkeit, die jährlichen Einlagen als Unterhaltskosten in der Steuererklärung abzuziehen. Zu beachten ist noch, dass dem Stockwerkeigentümer beim Verkauf seiner Wohnung unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu steht. In der Regel werden die Einlagen in den Fond nach Massgabe der jeweiligen Wertquoten der Wohneinheiten berechnet und bezahlt. Bestehen aber anderweitige Nutzungseinheiten wie eine Tiefgarage, gesamtheitliche Heizanlage, Umgebung, ist zwingend auf den verwendeten Kosten-Verteilschlüssel zu achten.

Nicht möglich ist zum Beispiel in einer Tiefgarage, bei welcher die Betriebskosten anhand der Anzahl Parkplätze verteilt werden, den Ersatz des Garagentors durch den Erneuerungsfond der Liegenschaft zu begleichen, welcher ursprünglich durch die Wertquoten der Wohneinheiten geöfnet wurde. Bei Gemeinschaften mit solch unterschiedlichen Kosten-Verteilungen (meistens bei grösseren Überbauungen und Miteigentümergeinschaften) ist zwingend empfohlen verschiedene Erneuerungsfonds zu bilden.

Generell gilt; Aufwendungen zu Lasten des Erneuerungsfonds bedürfen ein Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft. Diese ist zu protokollieren und entsprechend schriftlich festzuhalten. Das erforderliche Quorum ist dasselbe, welches auch für die aus dem Erneuerungsfonds zu finanzierenden Aufwendungen erforderlich ist. Vorbehalten bleibt die Bevorschussung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung der Verwaltung keine anderen Mittel zur Verfügung stehen. Hier hat die Verwaltung die Pflicht, die Stockwerkeigentümer umgehend darüber zu orientieren. Die Einzahlungen in den Fonds sind auf ein separates, auf den Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft lautendes Konto zu erfolgen. Für die Eröffnung eines Kontos bestimmt in der Regel die Stockwerkeigentümergeinschaft 2 Stockwerkeigentümer, welche zusammen mit der Verwaltung zeichnungsberechtigt sind.

Insgesamt kann gesagt werden, dass ohne gemeinsame und nachhaltige Strategie zur Entwicklung der Liegenschaft der Erneuerungsfonds erfahrungsgemäss ungenügend geöfnet wird. Draus sehen wir in der Praxis, dass Stockwerkeigentümergeinschaften für gemeinschaftliche Teile in der Regel nur das Notwendigste in Auftrag gibt, was langfristig gesehen vielfach zu mehr Kosten und einen viel grösseren Zeitaufwand führt. Aus diesem empfehlen wir immer mehr eine Zustandsanalyse der Liegenschaft worin die anstehenden Instandstellungskosten anhand der paritätische Lebensdauertabelle von Bauteilen aufgezeigt werden. Die Analyse dient dann als Basis für die Planung einer nachhaltigen Strategie.

Im Rahmen der Bewirtschaftung übernehmen wir alle Aufgaben, die im Betrieb einer Liegenschaft an-fallen. Zusammen mit fachkundigen Partnern beraten wir alle Beteiligten in rechtlichen und unterhaltstechnischen Belangen.

Mit viel Engagement führen und betreuen wir Ihre STWEG-Gemeinschaft und freuen uns, vielleicht auch Sie künftig zu unseren Kunden zu zählen.

[www.liegenschafter.ch](http://www.liegenschafter.ch)  
[www.hammerretex.ch](http://www.hammerretex.ch)

Die Liegenschafter Immobilien AG  
Ruchstückstrasse 21 - 8306 Brüttsellen

Hammer Retex AG  
Sinslerstrasse 67 - 6330 Cham

**Die Liegenschafter.**

Ihr Immobilien Dienstleister

**Hammer Retex.**

Ihr Immobilien Dienstleister



IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG  
IMMOBILIENVERMARKTUNG  
PROJEKTENTWICKLUNG  
GENERALUNTERNEHMUNG  
INVESTMENT  
PROJEKTMANAGEMENT  
PORTFOLIOMANAGEMENT