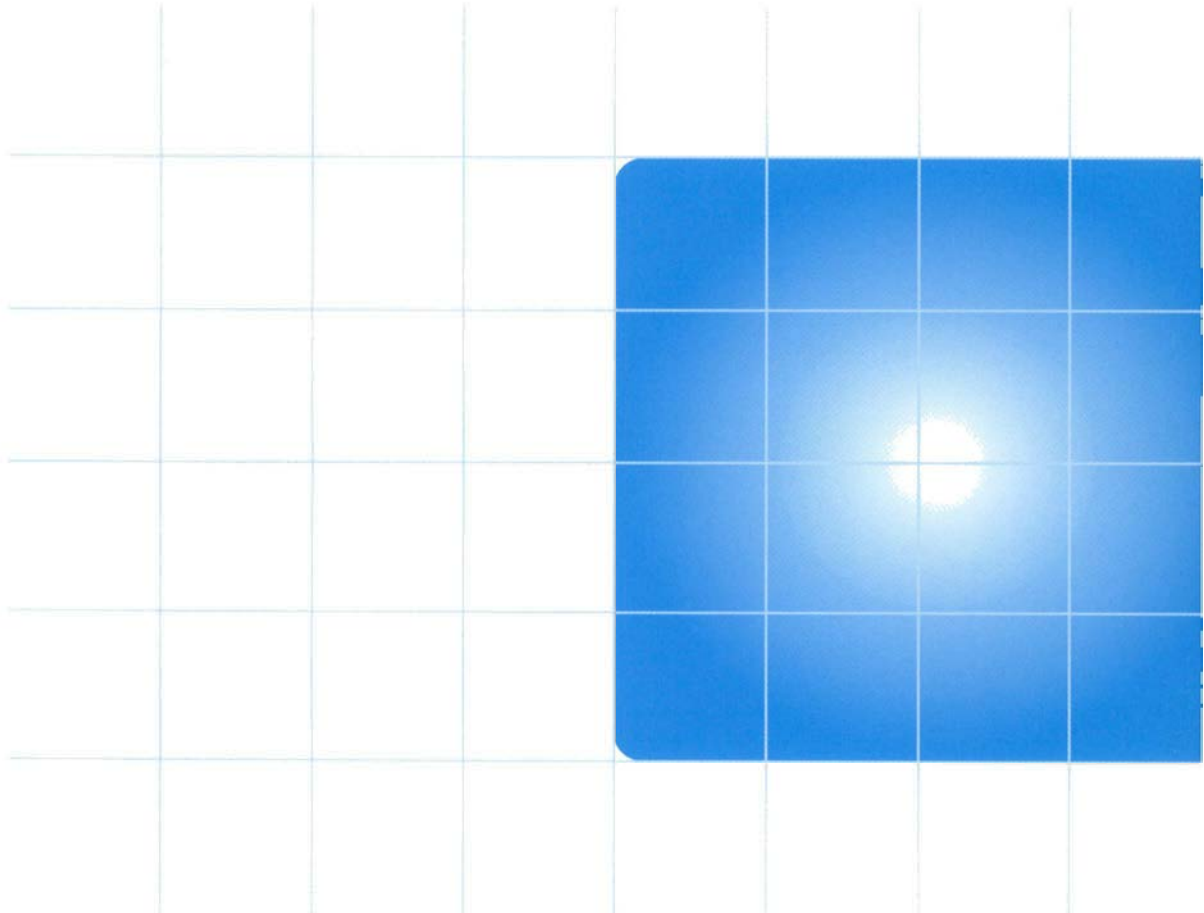


Zwischen Mietwohnung und Einfamilienhaus

Rechtsformen und Regelungsmöglichkeiten

Peter Würmli, Balthasar Bessenich, David Dürr, Jörg Hübschle



In der «Schriftenreihe Wohnungswesen» werden Berichte der Forschungskommission Wohnungswesen sowie allgemeine Schriften des Bundesamtes für Wohnungswesen publiziert.

Herausgeber

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

© by Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen 1998
Alle Urheber- und Verlagsrechte vorbehalten.
Auszugsweiser Nachdruck mit Quellenangabe erlaubt.

Bezugsquellen

EDMZ – Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale
3000 Bern

Bestellnummer

725.066d

Band 66
Schriftenreihe Wohnungswesen

Zwischen Mietwohnung und Einfamilienhaus

Rechtsformen und Regelungsmöglichkeiten

Peter Würmli, Balthasar Bessenich, David Dürr, Jörg Hübschle

Auftragnehmer	WOHNSTADT Bau-und Verwaltungsgenossenschaft Viaduktstrasse 12 4002 Basel
	Dürr Wüstiner Partner Rechtsanwälte und Notariat Centralbahnstrasse 7 4010 Basel
Projektleiter	Peter Würmli, Wohnstadt
Verfasser	Peter Würmli, Wohnstadt Dr. Balthasar Bessenich, Dürr Wüstiner Partner PD Dr. David Dürr, Dürr Wüstiner Partner Jörg Hübschle, Wohnstadt
Abschluss der Arbeit	Frühjahr 1998

Vorwort

Will man einem grösseren Anteil der Bevölkerung die Vorteile des selbstgenutzten Wohneigentums zugänglich machen, wie dies politische Vorstösse und Initiativen immer wieder fordern, braucht es vor allem vermehrte Anstrengungen in den Kernstädten und Agglomerationen. Die Eigentümerquote liegt dort deutlich unter dem gesamtschweizerischen Mittel, und sie lässt sich durch den traditionellen Einfamilienhausbau aufgrund der Bodenknappheit und des Preisniveaus nicht erhöhen. Das Augenmerk muss sich daher auf die Umwandlung bestehender Mietwohnungen und auf verdichtete Neubauten konzentrieren. Damit entstehen im Vergleich zur klassischen Form des Wohneigentums räumlich engere Formen des Zusammenlebens mit gemeinschaftlichen Siedlungs- und Gebäudeteilen. Dieses «Zusammenwohnen» weist ein beträchtliches Konfliktpotential auf, was entsprechende Regelungen nötig macht.

Bereits in der 1981 veröffentlichten Schrift «Gemeinschaftliches Eigentum in Wohnüberbauungen» (Band 19) wurden die von den gesetzlichen Vorschriften gegebenen Möglichkeiten zur Regelung der Eigentumsverhältnisse in gemeinschaftlichen Wohnformen aufgezeigt. Sie diente in der Zwischenzeit vielen Investoren und Bewohnergruppen als Entscheidungshilfe. In der vorliegenden Publikation wird diese Thematik wieder aufgenommen, aktualisiert und ausgeweitet. Sie gibt im ersten Teil einen Überblick über das Spektrum der für die Nutzung von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhaussiedlungen zur Verfügung stehenden Rechtsformen. In einem zweiten Teil werden die bei der Gründung und dem Betrieb von gemeinschaftlichem Wohneigentum möglichen Probleme behandelt und Regelungsmöglichkeiten aufgezeigt. Die Thematik wurde insofern ausgeweitet, als auch auf die verschiedenen Formen der Beteiligung und Mitwirkung eingegangen wird. Solche «Mischformen» zwischen Miete und Eigentum bieten zwar nicht alle Vorteile des selbstgenutzten Wohneigentums; sie können aber zu grösserer Wohnautonomie und damit zu grösserer Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner wie auch der Eigentümerschaft beitragen.

Es bleibt zu hoffen, dass sich die für die Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte nötigen Investoren und Bewohnergruppen finden und diese Schrift ihnen als Start- und Orientierungshilfe dienen kann.

Inhalt

1		
Einleitung		3
2		
Überblick über die verschiedenen Rechtsformen		5
2.1	Das Spektrum der rechtlichen Möglichkeiten	5
2.2	Rechtsformen für Mehrfamilienhäuser	6
2.3	Rechtsformen für Einfamilienhaussiedlungen	17
2.4	Das Baurecht	22
3		
Die verschiedenen Phasen gemeinschaftlicher Wohnformen		25
4		
Die ersten Schritte		27
4.1	Welche Trägerschaft für welches Projekt?	27
4.2	Provisorische Übergangsformen und Gründung	29
5		
Die Regelung des Zusammenlebens		31
5.1	Eigentumsverhältnisse und Nutzungsrechte	31
5.2	Handlungsspielräume	37
5.3	Gemeinschaftliche Arbeiten	42

6		
Das liebe Geld		45
6.1	Finanzielle Beteiligung	45
6.2	Haftung	49
6.3	Verteilung der laufenden Kosten	51
6.4	Sieben gute Jahre, sieben schlechte Jahre	54
6.5	Steuerliche Fragen	55
7		
Entscheidungsvorgänge		57
7.1	Organe der Gemeinschaft	57
7.2	Beschlussfassung und Stimmrechtsregelungen	62
7.3	Vorgehen im Konfliktfall	67
8		
Die Gemeinschaft verändert sich		71
8.1	Mobilität des Einzelnen	71
8.2	Auswahl der Nachfolgerinnen und Nachfolger	75
8.3	Veränderung der Gemeinschaft	77
8.4	Auflösung der Gemeinschaft	77
9		
Anhang		81
9.1	Beratungsstellen	81
9.2	Weiterführende Literatur	83

Einleitung

Die auf ein engeres Zusammenleben ausgerichteten Wohnformen zwischen Einfamilienhaus und Mietwohnung können mit dem Begriff 'gemeinschaftliche Wohneigentumsformen' umschrieben werden. Das Wort 'gemeinschaftlich' beinhaltet dabei höchst unterschiedliche Konstellationen, die vom Zusammenschluss Gleichgesinnter mit sehr weitgehenden sozialen und persönlichen Ansprüchen bis zur rein wirtschaftlich motivierten Zweckgemeinschaft reichen können. Die Gemeinschaftlichkeit kann sich dabei nur auf gemeinsam genutzte Infrastruktur- und Erschliessungseinrichtungen beziehen, sie kann aber auch die Wohnungen selber mit einschliessen. Je nach Ausmass der gemeinschaftlich organisierten Bereiche ergeben sich andere Konsequenzen bezüglich Organisation, Finanzierung und Kostenverteilung.

Die vorliegende Publikation geht die rechtliche Regelung gemeinschaftlicher Wohnformen auf zwei Ebenen an:

- In einem ersten Teil wird das Spektrum der für die Nutzung von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhaussiedlungen zur Verfügung stehenden Rechtsformen überblicksartig dargestellt. Zudem wird auf die für eine Gründung notwendigen Schritte und auf den Inhalt wichtiger Dokumente und Reglemente hingewiesen.
- In einem zweiten Teil werden die bei der Gründung und dem Betrieb von gemeinschaftlichem Wohneigentum auftretenden Probleme und Themenbereiche abgehandelt. Den Schwerpunkt bilden Verwaltung, Finanzierung, Beschlussfassung und Wechsel der Beteiligten. Neben allgemeinen Überlegungen werden Ausgestaltungsmöglichkeiten von Regelungen für die einzelnen Rechtsformen dargestellt und mit konkreten Formulierungsbeispielen für

solche Fälle ergänzt, in denen die Standard-Reglemente keine oder abweichende Lösungen aufweisen (vgl. auch Literaturliste im Anhang). Bei den Beispielen mit Quellenangabe handelt es sich um Ausschnitte aus publizierten Standard-Reglementen. Die übrigen Beispiele stammen aus bestehenden Reglementen, welche die Autoren selber zusammengetragen haben.

Wer rechtliche Regelungen für gemeinschaftliches Wohnen formuliert, muss gewisse gesetzliche Leitlinien beachten. Innerhalb dieser Leitlinien besteht aber je nach Rechtsform ein kleinerer oder grösserer Gestaltungsspielraum. Auch der Inhalt dieser Publikation muss sich an dieser Unterscheidung zwischen gesetzlich zwingenden und fakultativen Vorschriften orientieren: Wo gesetzliche Vorschriften den Gestaltungsspielraum einschränken, wird dies im Text so vermerkt. Alle über das gesetzliche Minimum hinausgehenden Regelungen sind als Vorschläge zu verstehen, die sich zwar auf Erfahrungswerte gründen, im konkreten Einzelfall aber nicht unbedingt sachgerecht sein müssen.

Überblick über die verschiedenen Rechtsformen

2.1. Das Spektrum der rechtlichen Möglichkeiten

Juristisch gesehen ist das rechtliche Gefäss für Wohneigentum das sachenrechtliche Grundeigentum. Dieses bezieht sich auf die Parzelle als zweidimensionalen Ausschnitt der Erdoberfläche. Diese Idealkonstruktion besitzt für das freistehende Einfamilienhaus durchaus seine Gültigkeit. Im dicht bebauten städtischen Kontext aber, wo sich der Boden, auf dem ein Gebäudekomplex steht, nur noch finanziell bemerkbar macht, als zu nutzende Fläche für den Einzelnen hingegen kaum eine Rolle spielt, wird zunehmend die Wohnung zum massgebenden Eigentumsobjekt. Um aber Eigentum bzw. eigentumsähnliche Verfügungsmöglichkeiten an Wohnungen zu schaffen, die Teil grösserer baulicher Ensembles sind, werden Zwischenformen wie das Stockwerkeigentum und juristische Hilfskonstruktionen z.B. in der Form von Mieterbeteiligungsmodellen nötig.

Die Spanne der Möglichkeiten reicht vom Eigentum an einem freistehenden Einfamilienhaus bis zum "Nichteigentum", dem blossen Nutzungsrecht, wie es die traditionelle Mietwohnung verkörpert. Massgebend für die Charakterisierung der Formen zwischen Eigentum und "Nichteigentum" ist, wie weit Eigentümer und Nutzer von Boden und Wohnung identisch sind. Der im Grundbuch

eingetragene Eigentümer einer Parzelle kann diese veräussern, verpfänden oder das Nutzungsrecht teilweise oder ganz an Dritte abtreten. Anstelle der grundbuchlichen Absicherung des Verfügungsrechts tritt bei der Miete oder der Pacht eine vertragliche Regelung des Nutzungsrechts. Im Gegensatz zum Eigentümer kann der Nutzer sein Haus oder seine Wohnung nicht verkaufen oder belehnen.

Die gesetzlichen Grundlagen sind für bestimmte Rechtsformen im Zivilgesetzbuch, für andere im Obligationenrecht zu finden. Die jeweiligen Bestimmungen gehen je nach Rechtsform unterschiedlich weit ins Detail, entsprechend unterschiedlich ist auch der Festlegungsspielraum im Einzelfall.

Wie bereits oben angedeutet wurde, hat die bauliche Dichte resp. die Art der Bebauung einen Einfluss auf die anzuwendende Rechtsform. So müssen etwa die Trennung zwischen allgemeinen und individuellen Bereichen, die Frage des baulichen Gestaltungsspielraums oder die Regelung des Zusammenlebens je nach baulichen Voraussetzungen unterschiedlich angepackt werden. Die nachfolgende Darstellung der einzelnen Rechtsformen ist daher in Rechtsformen für Mehrfamilienhäuser und Rechtsformen für Einfamilienhaussiedlungen unterteilt.

2.2. Rechtsformen für Mehrfamilienhäuser

Miete (OR Art. 253–274)

Die Miete stellt die klassische Form der rechtlichen Trennung zwischen Eigentümer und Nutzer dar. In einem konventionellen Mietverhältnis haben die Mieterinnen und Mieter keinen Einfluss auf die Verwaltung und Gestaltung der Liegenschaft. Sie sind mit dem Eigentümer lediglich über den Mietvertrag verbunden, der ihnen die Benutzung ihrer Wohnung ermöglicht. Das Mietrecht legt einen grossen Teil der Spielregeln für das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter fest.

Wichtige Bestandteile eines Mietvertrags:

- Vertragspartner
- Beschreibung des Objekts
- Höhe des Mietzinses und der Heiz- und Nebenkosten
- Mietbeginn, Mietdauer, Kündigungsfristen
- Bestimmungen betreffend Reparaturen, Hausordnung, Wohnungsabgabe, etc. (evtl. als separate Dokumente)

Mietverhältnisse mit Beteiligungsmöglichkeiten

Der Eigentümer einer Mietliegenschaft kann sich dazu bereit erklären, gewisse Mitspracherechte und Verwaltungsaufgaben wie Auswahl der Nachmieter, Unterhalt oder Gartengestaltung an die Mieterschaft zu übertragen. Wirtschaftliche Vorteile können sich für die Mieter bei entsprechender Ausgestaltung der Beziehungen zum Eigentümer durch eine niedrigere Miete oder tiefere Nebenkosten ergeben. Auf der organisatorischen Ebene erhalten die Mieterinnen und Mieter grösseren Einfluss auf Entscheidungen, die ihre Wohnung und ihr Wohnumfeld betreffen.

Eine eigentliche Eigentümerstellung ist mit einem Mieterbeteiligungsmodell nicht verbunden. Die Mieterinnen und Mieter nutzen ihre Wohnung weiterhin aufgrund eines Mietvertrages, die Liegenschaft bleibt im Eigentum des Vermieters. Dieser tritt der Mieterschaft resp. einem von ihr gebildeten Mieterverein (Verein: ZGB Art. 60–79) lediglich einen Teil seiner Befugnisse hinsichtlich Verwaltung und Nutzung der Mietobjekte ab.

Für die Beteiligung der Mieterinnen und Mieter an der Verwaltung einer Liegenschaft bietet sich folgendes Vorgehen an:

- Ausarbeitung bzw. Aushandlung einer Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieterverein. Diese bildet die Grundlage für die Einräumung von Beteiligungsmöglichkeiten an Verwaltung und Unterhalt.
- Erarbeitung der Statuten des Mietervereins. Sie sind die Basis für die (Teil-) Selbstverwaltung einer Liegenschaft oder einer Siedlung durch die Mieterschaft.
- konstituierende Vereinsversammlung (Genehmigung von Verwaltungsvereinbarung und Statuten, Wahl des Vorstandes).
- Abschluss der Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieterverein.
- evtl. finanzielle Beteiligung der Mieterschaft durch Abschluss von Darlehensverträgen.

Inhalt der Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieterverein:

- Aufgabenteilung zwischen Vermieter und Mieterschaft
(Zuständigkeitsbereich des Vermieters, Rechte und Pflichten der Mieterinnen und Mieter, Organisationsform der Mieterschaft)
- finanzielle Regelungen
- Änderung oder Kündigung der Vereinbarung
- Vorgehen bei Streitigkeiten

Inhalt der Statuten eines Mieter- oder Siedlungsvereins:

- Name, Sitz und Zweck
(Bezug zur Vereinbarung mit dem Vermieter)
- Mitgliedschaft
- Organisation
(Vereinsversammlung, Vorstand, Kontrollstelle, evtl. Arbeitsgruppen, Stimmrechtsverhältnisse)
- evtl. Finanzen
(Mitgliederbeiträge)
- Schlussbestimmungen
(Auflösung)
- Schlichtungsverfahren

Der für reguläre Mietverhältnisse übliche Mietvertrag sollte durch folgende Punkte ergänzt werden:

- evtl. obligatorische Mitgliedschaft im Mieterverein
- Hinweis auf die dem Mieterverein abgetretenen Verwaltungskompetenzen
- evtl. Hinweis auf Höhe des Mieterdarlehens
- bei finanzieller Beteiligung Hinweis auf Erhöhung des Kündigungsschutzes
- evtl. Regelung von Renovations- und Unterhaltmassnahmen, die von der Bewohnerschaft ausgeführt werden
(Kompetenzbereich, Entgelt, Vorgehen bei Wohnungswechsel)

Notwendige Bestandteile eines Darlehensvertrags (Mieterdarlehen)

- Darlehensbetrag
- Zinssatz und Zinsfälligkeit
- allfällige weitere Gegenleistungen des Vermieters
(Kündigungsschutz, Wohnrecht, etc.)
- Kündigungs- und Rückzahlungsbestimmungen
- Sicherstellung des Darlehens
- Gerichtsstand

Genossenschaft (OR Art. 828–926)

Die Rechtsform der Genossenschaft wird in der Schweiz seit Beginn dieses Jahrhunderts für den Bau, den Erwerb und die Verwaltung von Wohnraum eingesetzt. Die Wohngenossenschaft ist als klassische Selbsthilfeorganisation nicht gewinnorientiert und auf eine offene und demokratische Organisation ausgerichtet.

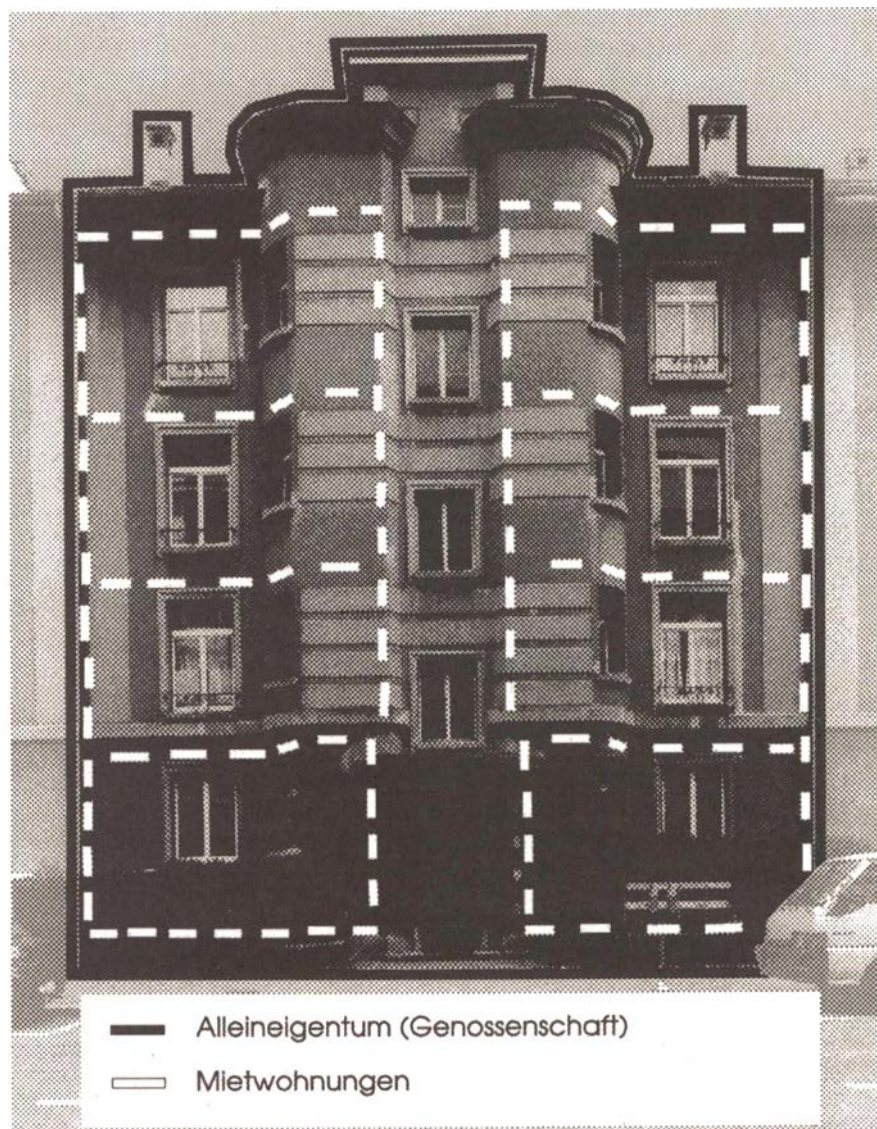


Abb. 1: Mehrfamilienhaus im Eigentum einer Genossenschaft

Die Genossenschaft wird von der Rechtsordnung als eine eigenständige Person behandelt, als so genannte juristische Person. Sie ist eine Vereinigung von mindestens sieben Personen zu einer Gemeinschaft, welche die gemeinsame Selbsthilfe für ihre Mitglieder bezweckt. Die Genossenschaft ist Trägerin von Rechten und Pflichten, sie kann insbesondere ein Grundstück oder eine Liegenschaft erwerben, in der ihre Mitglieder zusammen wohnen wollen. Die Genossenschaft ist Eigentümerin des Mehrfamilienhauses, die einzelnen Nutzer erhalten durch Mietverträge Nutzungsrechte wie bei einem normalen Mietverhältnis (Vgl. Abb. 1). Die Bewohner können aber - wenn sie Mitglieder der Genossenschaft sind - zusätzlich innerhalb der Genossenschaft ihre Mitbestimmungsrechte ausüben und so auf deren Entscheidungen Einfluss nehmen. Die Geschäfte der Genossenschaft werden durch den Vorstand, nicht durch die Mitglieder geführt. Der Vorstand ist gegenüber der Genossenschafterversammlung rechenschaftspflichtig. Die Kontrollstelle überprüft die Buchführung und berichtet der Genossenschafterversammlung.

Die Genossenschaft ist demokratisch organisiert: Jedes Mitglied hat nur eine Stimme, das Stimmrecht kann nicht vom Ausmass der finanziellen Beteiligung abhängig gemacht werden (so genanntes Kopfstimmrecht). Alle Genossenschafter haben die gleichen Rechte und Pflichten. Die von der Genossenschaft in Selbsthilfe erarbeiteten wirtschaftlichen Vorteile werden den Mitgliedern in der Regel durch die Verbilligung der Wohnkosten zugänglich gemacht. Ein Reingewinn kann den Genossenschaftern nur begrenzt ausgeschüttet werden, denn die Höhe der Verzinsung der Anteilscheine ist nach oben beschränkt.

Wertsteigerungen der Grundstücke im Besitz der Genossenschaft kommen nicht den Mitgliedern, sondern der Genossenschaft zugute. Tritt ein Genossenschafter aus, so kann die Wertsteigerung in der Regel nicht durch eine verteuerte Übertragung der Mitgliedschaft realisiert werden. Die einzige Möglichkeit besteht darin, dass die Statuten eine Abfindung ausscheidender Mitglieder anordnen. Der Abfindungsanspruch ist von Gesetzes wegen anhand des bilanzmässigen Reinvermögens unter Ausschluss der Reserven zu berechnen.

Zur Gründung einer Wohngenossenschaft sind folgende Schritte nötig:

- Erarbeitung der Statuten
- Prüfung des Namens der Genossenschaft durch das Handelsregister
- evtl. Prüfung der Statuten durch das Handelsregister
- konstituierende Generalversammlung (mindestens 7 Gründungsmitglieder)
- Eintrag ins Handelsregister
- evtl. Formulierung von Reglementen

Inhalt der Statuten:

- Name, Sitz und Zweck
- Allgemeine Grundsätze
(Zielsetzung, gemeinsame Anliegen)
- Mitgliedschaft
(Eintritts- und Austrittsbestimmungen)
- Finanzielle Bestimmungen
(Genossenschaftskapital, Fonds, Entschädigungen)
- Organisation
(Generalversammlung, Vorstand, Kontrollstelle, evtl. Arbeitsgruppen, Stimmrechtsverhältnisse)
- Bestimmungen über die Geschäftstätigkeit
(Unterschriftsberechtigung, Geschäftsführung, Vermietung)
- Schlussbestimmungen
(Auflösung)

Konstituierende Generalversammlung

Ein Gründungsprotokoll dokumentiert die im Verlauf der konstituierenden Generalversammlung gefassten Beschlüsse. Es enthält Angaben über:

- Anwesende
- Beschlüsse (insbes. Genehmigung der Statuten)
- Ergebnisse der konstituierenden Wahlen

Reglement

Ein Reglement gibt detailliertere Auskunft über Verfahrensregeln und Vorgehensweisen als die Statuten. Es enthält Bestimmungen, die eher periodischen Anpassungen unterworfen sein können, da eine Reglementsänderung einfacher durchzuführen ist als eine Statutenänderung. Anstelle eines einzelnen Reglements können auch mehrere ausgearbeitet werden, z.B. über:

- detaillierte Regelung der Tätigkeit des Vorstandes
- Bestimmungen zur Nutzung der gemeinschaftlichen Einrichtungen
- Hausordnung

Der für reguläre Mietverhältnisse übliche Mietvertrag sollte durch folgende Punkte ergänzt werden:

- obligatorische Mitgliedschaft in der Genossenschaft als Voraussetzung
- Höhe des zu zeichnenden Anteilscheinkapitals
- evtl. Regelung von Renovations- und Unterhaltmassnahmen, die von der Bewohnerschaft ausgeführt werden
(Kompetenzbereich, Entgelt, Vorgehen bei Wohnungswechsel)

Stockwerkeigentum (ZGB Art. 712)

Das Stockwerkeigentum ist eine besondere Form des Miteigentums. Es ist im Gesetz aber klarer und detaillierter geregelt als das gewöhnliche Miteigentum (ZGB Art. 646-655/682). Letzteres ist als rechtliche Form von Wohneigentum an Mehrfamilienhäusern zwar gelegentlich anzutreffen, stellt aber wegen der fehlenden räumlichen Definition der Eigentumsanteile nur selten eine sinnvolle Lösung für eine langfristige Regelung dar. Das Stockwerkeigentum geht bei der Verlagerung der Verfügungsrechte von einem Alleineigentümer auf die einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner eines Mehrfamilienhauses deutlich weiter als etwa die Genossenschaft, ist also stärker auf das einzelne Individuum ausgerichtet.

Stockwerkeigentum wird durch einen Eintrag im Grundbuch begründet, der sich entweder auf einen Vertrag zwischen mehreren Miteigentümern oder auf eine Erklärung eines Alleineigentümers, den so genannten Begründungsakt stützt. Die einzelnen Anteile werden durch eine Beteiligungsquote (z.B. 200/1000) definiert. Hinzu kommt ein mit diesem Anteil verbundenes Sonderrecht, bestimmte Räume ausschliesslich, d.h. in alleiniger Zuständigkeit zu benützen, zu gestalten und zu verwalten. Durch das Sonderrecht wird diese Art des Miteigentums räumlich festgeschrieben: Das Stockwerkeigentum beinhaltet Rechte, die sich auf einen oder mehrere genau definierte Räume eines Gebäudes beziehen (Vgl. Abb. 2). Diese können, müssen aber nicht ein gesamtes Stockwerk umfassen. In der Regel handelt es sich um eine Wohnung oder um Gewerberäume. Die einzelnen Stockwerkeigentumspartellen können beliebig verkauft, vermietet oder mit Hypotheken belastet werden.

Zur Besorgung der gemeinschaftlichen Angelegenheiten wie Verwaltung, Unterhalt und Erneuerung der Liegenschaft bilden die Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer eine Gemeinschaft. In den meisten Fällen werden Abmachungen, die von den gesetzlichen Vorgaben abweichen oder diese ergänzen, in einem Reglement festgehalten. Für die Ausführung der durch die Stockwerkeigentümergeinschaft beschlossenen Verwaltungshandlungen wird in der Regel ein Verwalter bestimmt. Die Kosten und Lasten werden auf die Stockwerkeigentümer im Verhältnis ihrer Anteile verteilt.

Im Einzelnen geht die Begründung von Stockwerkeigentum folgendermassen vor sich:

- Erarbeitung des Reglements
- räumliche Definition der Stockwerkeigentums-Einheiten (Aufteilungspläne) und Festlegung der Wertquoten
- evtl. Prüfung von Reglement und Aufteilungsplänen durch eine Fachperson
- Begründungsversammlung mit öffentlich beurkundetem Begründungsvertrag
- Eintrag ins Grundbuch
- evtl. Anstellung eines Verwalters und Abschluss eines Verwaltungsvertrags

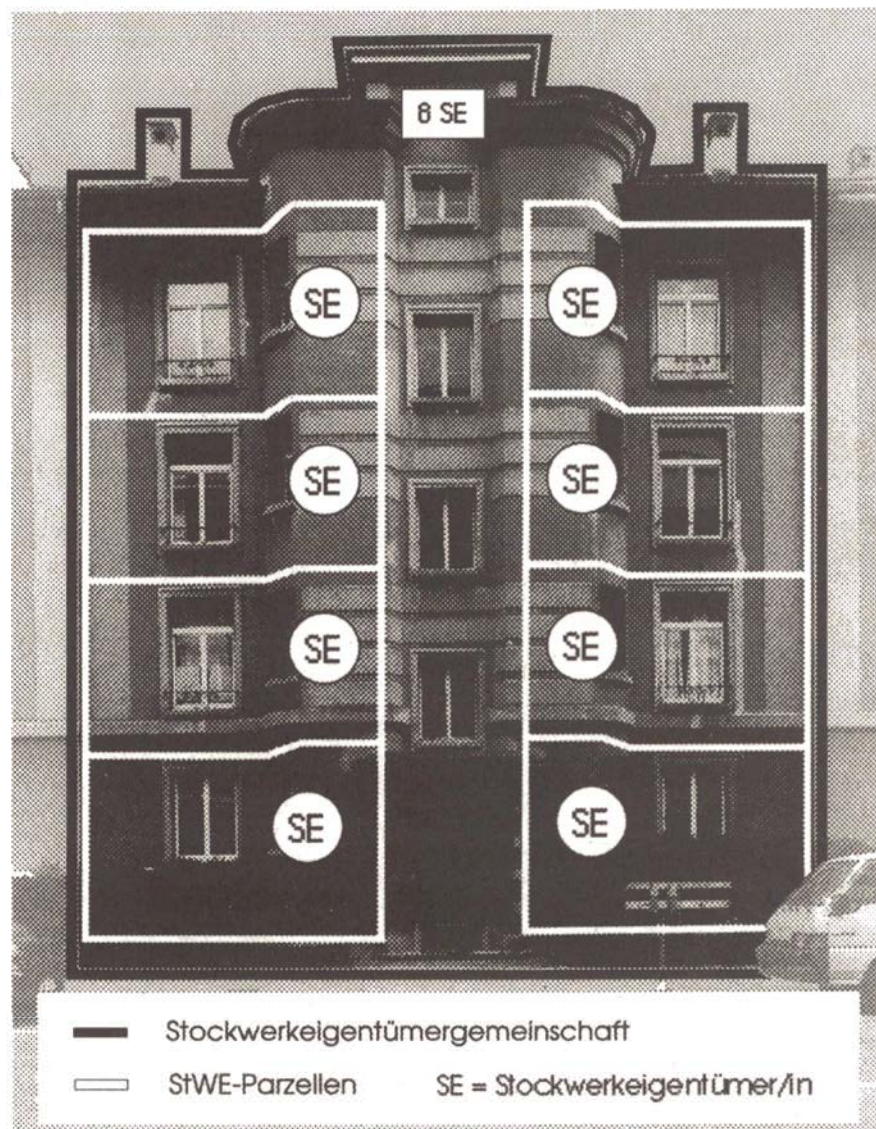


Abb. 2: Mehrfamilienhaus im Eigentum einer Stockwerkeigentümergeinschaft

Reglement

Die Ausarbeitung eines Reglements ist nicht zwingend, kann aber von jedem Mitglied der Stockwerkeigentümergeinschaft verlangt werden. Es enthält folgende Punkte:

- Aufteilung des Eigentums
- Verfügung über Stockwerkeinheit
- Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen
- Ausübung der ausschliesslichen Nutzungsrechte
- Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen
- Unterhalt, Umbau, Erneuerung
- Kostenordnung
- Organisation der Stockwerkeigentümergeinschaft

Aufteilungspläne

Auf einem Plan wird die Aufteilung der Liegenschaft in einzelne Anteile räumlich exakt festgehalten. Ein Aufteilungsplan enthält in der Regel folgende Angaben:

- Situation
- Grundrisse der einzelnen Einheiten (alle Geschosse)
- Kennzeichnung der Sonderrechte und der ausschliesslichen Nutzungsrechte

Festlegung der Wertquoten

Zusätzlich zur räumlichen Aufteilung wird eine wertmässige Aufteilung nach Hundertsteln (1/100 oder %) oder Tausendsteln (1/1000 oder ‰) vorgenommen. Die Festlegung der Quoten ist Sache der Beteiligten. Sie dient in erster Linie als Basis für die spätere Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten.

Bestandteile der Begründungsurkunde:

- Umschreibung des Grundstücks
- Aufteilung des Grundstücks
- Beschreibung der Stockwerkeigentumsanteile
(räumliche Ausscheidung, Wertquoten)
- Hinweis auf Aufteilungspläne
- Zweckbestimmung
(Festlegung der zukünftigen Nutzung)
- Ausschliessliche Nutzungsrechte
(Gartenflächen, etc.)
- Regelung der Nebenräume und Anlagen
- Verweis auf Reglement
- Pfandänderung
(Anpassung der hypothekarischen Belastung auf Einzelanteile)

Bestandteile eines Verwaltungsvertrags:

- Rechte und Pflichten des Verwalters/der Verwaltung
- Finanzielle Entschädigung
- Kündigungsbestimmungen
- Vorgehen im Konfliktfall

Weitere Rechtsformen

Neben den oben beschriebenen Rechtsformen gibt es weitere Eigentumsformen, die sich aber für die Regelung gemeinschaftlicher Wohnformen in Mehrfamilienhäusern nur beschränkt oder gar nicht eignen. Sie werden der Vollständigkeit halber kurz erläutert.

Das Gesamteigentum (ZGB Art. 652–654) ist deutlich zu unterscheiden vom Miteigentum oder Stockwerkeigentum. Es setzt zwingend eine unter allen Eigentümern bestehende persönliche Verbindung in der Form eines gemeinschaftlichen Rechtsverhältnisses voraus, wie es etwa bei Erbengemeinschaften und Ehegatten existiert. Beim Gesamteigentum erstreckt sich das Eigentumsrecht aller Beteiligten auf das ganze Objekt, welches umgekehrt als Ganzes im Eigentum aller Gesamteigentümer steht. Es besteht also weder eine rechnerische, noch eine räumliche Aufteilung wie beim Mit- oder Stockwerkeigentum. Eine individuelle Verfügung über die Liegenschaft oder über einen Teil davon durch den einzelnen Eigentümer ist also ausgeschlossen.

Eine weitere Möglichkeit, gemeinschaftliches Wohnen mit einer juristischen Person als Eigentümerin zu regeln, ist die Kapitalgesellschaft, wobei hier vor allem die Aktiengesellschaft (AG, OR Art. 620–763) und die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH, OR Art. 772–827) von Bedeutung sind. Es handelt sich dabei um Gemeinschaften, in denen Personen wirtschaftliche Zielsetzungen verfolgen, ein längerfristiges kaufmännisches Unternehmen betreiben, dabei Gewinn anstreben und unter sich verteilen wollen. Die Rechte und Pflichten der Mitglieder werden nach ihrer finanziellen Beteiligung bestimmt; für beide Rechtsformen ist ein Mindestkapital vorgeschrieben. Beide Rechtsformen sind im Gesetz eingehend geregelt. Wegen gewisser Mängel wie Doppelbesteuerung, kapitalbezogene Entscheidungsstrukturen oder beschränkte Verfügung über die eigene Wohnung eignet sich diese Rechtsform eher nicht für den Erwerb und die Verwaltung von gemeinschaftlichem Wohneigentum.

Beim gemeinschaftlichen Erwerb von Mehrfamilienhäusern wird immer wieder auch die Gründung einer Stiftung (ZGB Art. 80–89) erwogen. Die Rechtsform der Stiftung zeichnet sich dadurch aus, dass ein Vermögen einem besonderen Zweck gewidmet wird. Sie hat keine Mitglieder, sondern lediglich eine Verwaltung und allenfalls Destinatäre, d.h. Empfänger ihrer Leistungen. Jede Stiftung untersteht der Überwachung durch eine kantonale oder die eidgenössische Stiftungsaufsicht. Für den direkten oder indirekten Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum ist diese Rechtsform aber eher ungeeignet. Das Stiftungsvermögen darf grundsätzlich und auf ewig nur zur Erreichung des Stiftungszweckes verwendet werden. Da es also unzulässig ist, aus der Stiftung Rückzahlungen an die Stifter oder deren Rechtsnachfolger zu leisten, entfällt für die Bewohner jegliche Möglichkeit der Partizipation am Wert der Wohnobjekte.

2.3. Rechtsformen für Einfamilienhaussiedlungen

Alleineigentum

Die klassische Form der rechtlichen Regelung bei einem freistehenden Einfamilienhaus stellt das Alleineigentum dar. Der Einfamilienhauseigentümer verfügt völlig unabhängig über seine Parzelle. Meist ist er gleichzeitig auch Nutzer des in seinem Eigentum stehenden Hauses. Die nachbarrechtlichen Beziehungen sind auf ein Minimum an Regelungen, z.B. bei gemeinsamen Grenzmauern oder -zäunen, beschränkt.

Gemeinsame Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen

Sobald in einer Siedlung Gemeinschaftseinrichtungen und -anlagen wie Spielplätze, Zufahrtswege, Einstellhallen vorhanden sind, die von mehreren Parteien genutzt werden, sind zusätzliche Regelungen nötig. Dabei muss geklärt werden, welcher Rechtsform die gemeinschaftlichen Einrichtungen zugeordnet werden. Die einzelnen Einfamilienhäuser mit der jeweils zugehörigen Parzelle bleiben im Alleineigentum.

Die einfachste Möglichkeit der Garantierung gegenseitiger Nutzungsrechte ist die Eintragung von Dienstbarkeiten (ZGB Art. 730–792) im Grundbuch. Sie bietet die Möglichkeit, die Benutzung gemeinschaftlicher Anlagen zu regeln, die im Eigentum Einzelner stehen. Dienstbarkeiten sind vertraglich eingeräumte (Nutzungs-)Rechte an Grundstücken, die den Eigentümern bestimmter Grundstücke oder bestimmten namentlich genannten Personen (so bei Nutzniesung oder Wohnrecht) zustehen. Ein typisches Beispiel ist etwa die Einräumung von Weg- und Fussrechten (Vgl. Abb. 4). Die Eigenheit einer Dienstbarkeit besteht darin, dass der belastete Eigentümer sich verpflichtet, seine Eigentumsrechte einzuschränken, z.B. um einen Fussweg und dessen Benutzung durch die Siedlungsbewohner zu dulden. Dienstbarkeiten können auch gegenseitig unter mehreren Grundeigentümern vereinbart werden, z.B. wenn mehrere Grundstücke durch eine gemeinsame Strasse erschlossen werden und jeder beteiligte Eigentümer ein Stück Land für die Strasse zur Verfügung stellt. Die Rechtsverhältnisse an den einzelnen Parzellen ändern sich sonst nicht, es entsteht auch keine Gemeinschaft der Beteiligten wie etwa beim Stockwerk- oder Miteigentum.

Eine weitere Möglichkeit der Nutzung und rechtlichen Regelung von Gemeinschaftseinrichtungen ist das Miteigentum (ZGB Art. 646–655/682). Miteigentum wird im Zusammenhang mit einem Kaufvertrag begründet, wenn mehrere Eigentümer zusammen eine Parzelle kaufen und aufteilen, oder wenn ein Alleineigentümer eine Parzelle aufteilt und die einzelnen Anteile den

Eigentümern anderer Parzellen zuweist. Gegenstand des Miteigentums sind immer ideelle, rechnerische Anteile an einem Gesamtgrundstück. Für die Verwaltung von Gemeinschaftseinrichtungen von Einfamilienhaussiedlungen wird in der Regel so genannt unselbstständiges Miteigentum in der Form einer Anmerkungsparzelle begründet (Vgl. Abb. 3). Erschliessungsstrassen, Autoeinstellhallen, Heizanlagen u.ä. dienen oft einer Anzahl von Liegenschaften in gleicher Weise, und dies in der Regel auf lange Zeit. Dieser Funktion entsprechend können nun für die einzelnen Miteigentumsquoten anstelle der Namen der Eigentümer die Parzellen dieser Eigentümer eingetragen werden. Die Bildung einer Anmerkungsparzelle wird auch subjektive Verdinglichung genannt. Auf dem Grundbuchblatt einer Anmerkungsparzelle erscheinen die Einfamilienhausparzellen als Eigentümer, nicht bestimmte Personen. Erwirbt jemand ein Einfamilienhaus, so erwirbt er ohne weiteren Grundbucheintrag zugleich auch das Miteigentum an der zugehörigen Anmerkungsparzelle.

Die Begründung von Miteigentum erfordert einen Begründungsakt sowie die Formulierung einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die Regelung der gemeinschaftlichen Nutzung der Miteigentumsparzelle.

Inhalt der Begründungsurkunde:

- Umschreibung des Grundstücks
- Aufteilung des Grundstücks
- Beschreibung der Miteigentumsanteile
- Zweckbestimmung
(Festlegung der Nutzung)
- Verweis auf Nutzungs- und Verwaltungsordnung
- Pfandänderung
(Anpassung der hypothekarischen Belastung auf Einzelanteile)

Bestandteile der Nutzungs- und Verwaltungsordnung:

- Aufteilung des Eigentums
- Bindung an die Hauptparzelle
(bei unselbstständigem Miteigentum)
- Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen
- Unterhalt, Umbau, Erneuerung
- Kostenordnung
- Organisation der Miteigentümergeinschaft

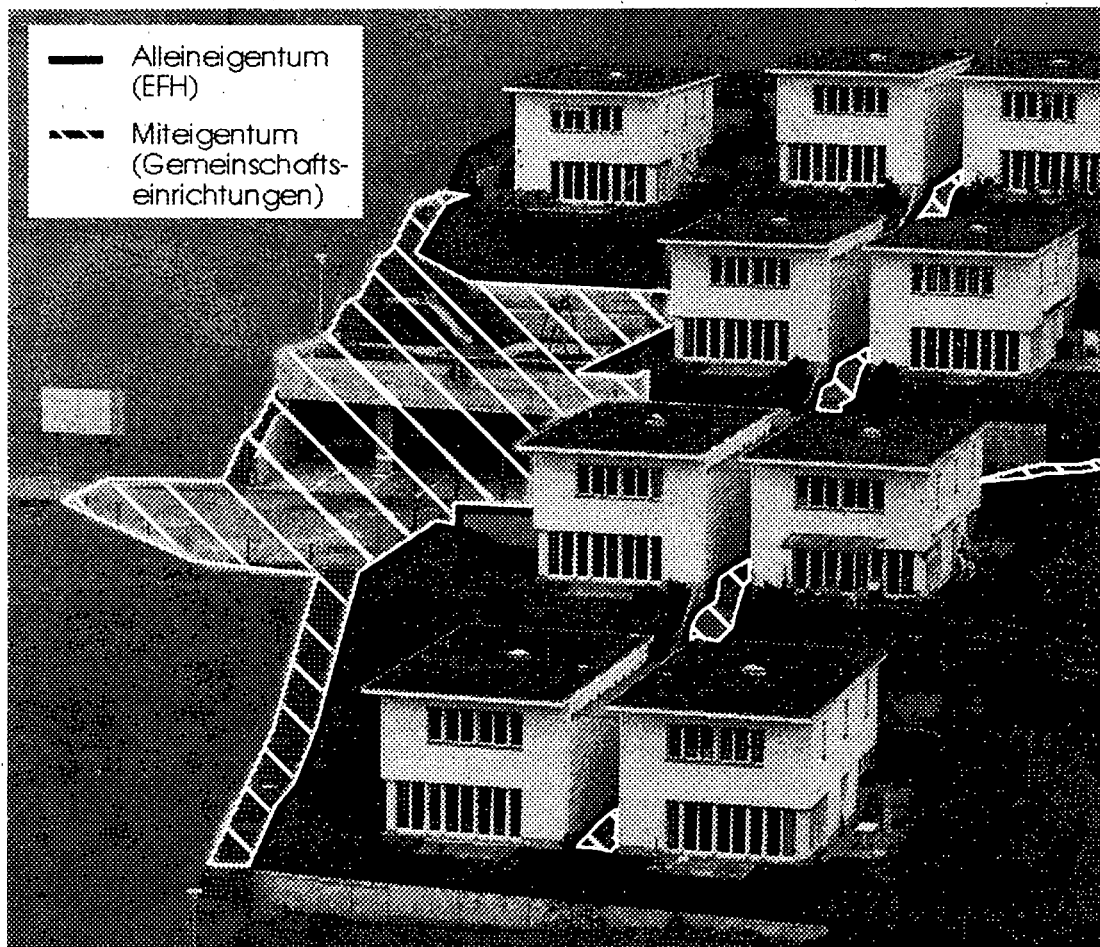


Abb. 3: Einfamilienhaussiedlung mit Anmerkungsparzelle für Gemeinschaftseinrichtungen

Eine dritte Variante für die Nutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen besteht darin, die gemeinschaftlichen Anlagen durch die Bildung einer eigenständigen Parzelle abzutrennen (Vgl. Abb. 4). Diese steht dann in der Regel im Eigentum einer juristischen Person, z.B. einer Genossenschaft oder eines Vereins. Diese juristische Person ist nicht mit grundbuchlichen Einträgen mit den anderen Parzellen verbunden, sondern die einzelnen Eigentümer sind als Mitglieder an der juristischen Person beteiligt.

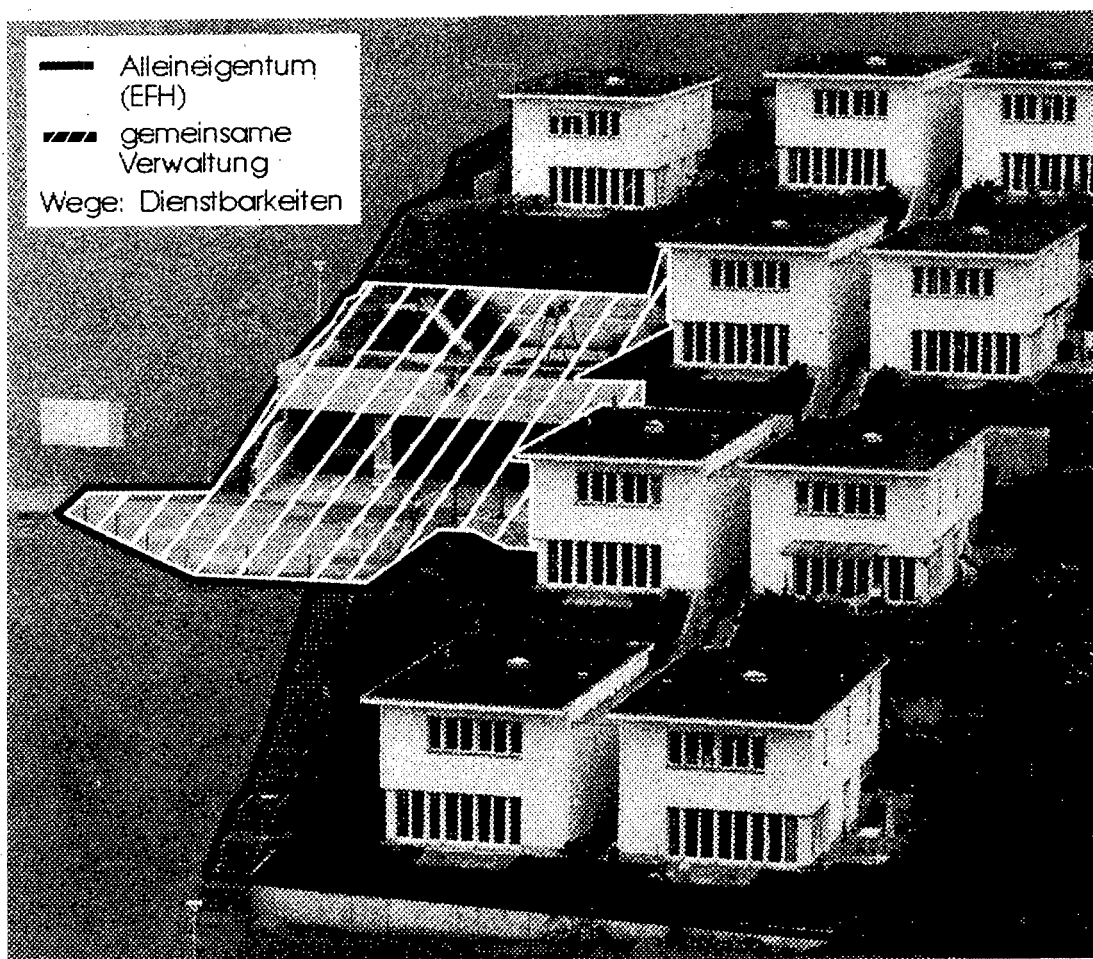


Abb. 4: Einfamilienhaussiedlung mit eigenständiger Parzelle für Einstellhalle und Spielplatz, Regelung der Fusswege durch Dienstbarkeiten

Gemeinschaftliche Verwaltung ganzer Siedlungen

Unter bestimmten Bedingungen kann es zweckmässig sein, nicht nur die Gemeinschaftseinrichtungen, sondern eine ganze Einfamilienhaussiedlung in gemeinschaftlicher Form zu nutzen und zu verwalten. Das Verwaltungs- und Nutzungskonzept der Bauherrschaft, der Wunsch nach gemeinschaftsorientiertem Siedlungsleben, aber auch baurechtliche Rahmenbedingungen können dazu führen, dass von einem Verkauf der einzelnen Wohneinheiten im Alleineigentum abgesehen wird.

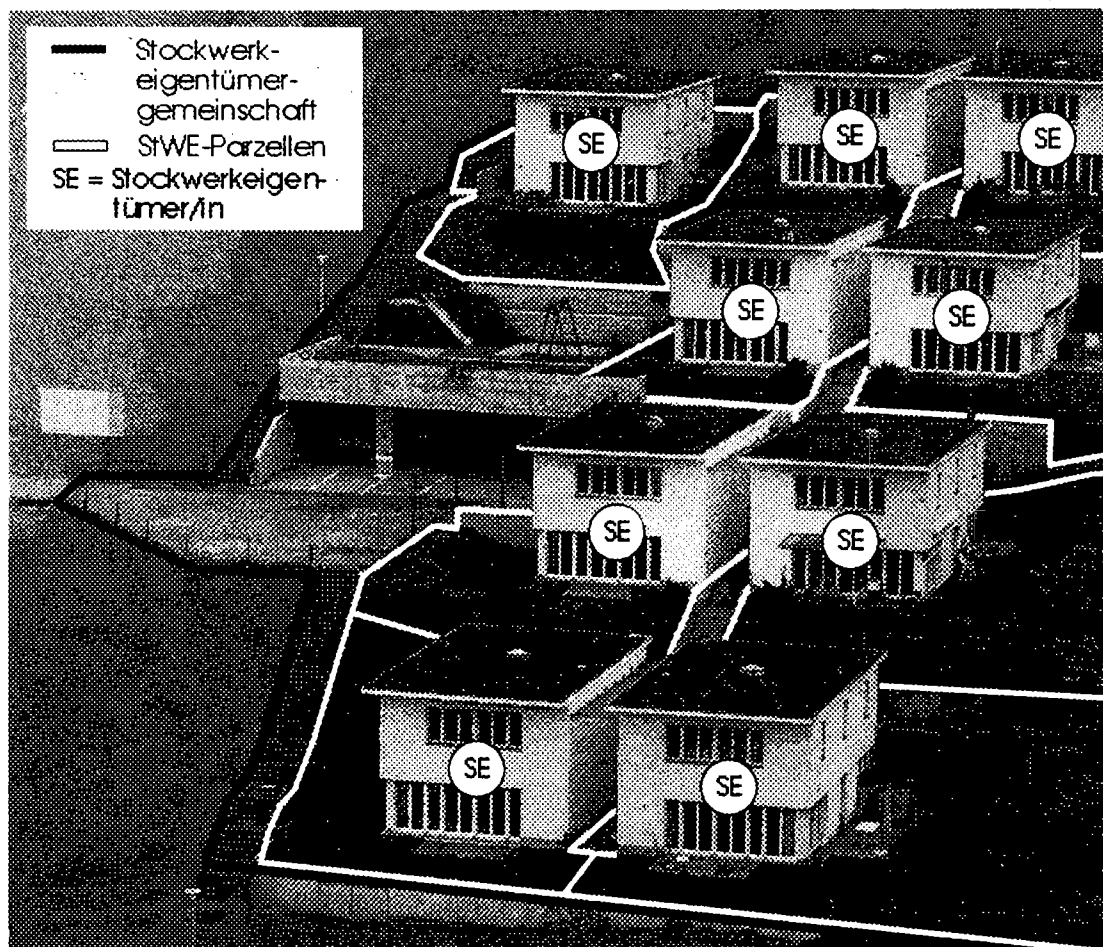


Abb. 5: Einfamilienhaussiedlung im Stockwerkeigentum

In den meisten Fällen bieten sich als Trägerschaft für die Verwaltung von Einfamilienhaussiedlungen entweder die Genossenschaft oder das Stockwerkeigentum an, die als Rechtsformen bereits im Zusammenhang mit der gemeinschaftlichen Nutzung von Mehrfamilienhäusern beschrieben wurden.

Im Falle der Genossenschaft stehen Wohnhäuser und Gemeinschaftseinrichtungen im Eigentum der Genossenschaft; die Bewohner der einzelnen Häuser schliessen für deren Nutzung Mietverträge mit der Genossenschaft ab, in der sie in der Regel gleichzeitig Mitglied sind. Der Verkauf einzelner Häuser kann nicht durch die Bewohner, sondern höchstens durch die Genossenschaft erfolgen.

Bei der Aufteilung einer Einfamilienhaussiedlung in Stockwerkeigentum sind im Prinzip die gleichen Regeln massgebend wie bei der Aufteilung eines Mehrfamilienhauses. Anders ist lediglich, dass hier die einzelnen Stockwerkeigentumspartellen nicht übereinander, sondern nebeneinander angeordnet sind (Vgl. Abb.5). Die einzelnen Eigentümer können ihre Einheiten vermieten, verkaufen oder verpfänden. Die Gemeinschaftseinrichtungen sind nicht zu Sonderrecht ausgeschieden, sondern gehören der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer und werden von dieser gemeinsam verwaltet.

2.4. Das Baurecht (ZGB Art. 675/779ff)

Das Baurecht bildet eine zusätzliche Variante zu den vorgängig beschriebenen Rechtsformen. Es wird wie das Stockwerkeigentum als Mittel zur Eigentumsförderung gesehen, weil der Inhalt des Baurechtes gegenüber dem Inhalt des gewöhnlichen Eigentums 'kleiner' und der Einstiegspreis für den Erwerber somit tiefer ist. Baurecht wird vor allem von der öffentlichen Hand und von gemeinnützigen Institutionen angewandt, weil es zwar die Nutzung eines Grundstückes durch Dritte ermöglicht, aber gleichzeitig die langfristige Verfügbarkeit des Bodens garantiert.

Bei einem Baurecht ist die Eigentümerposition räumlich begrenzt: sie beschränkt sich auf die Nutzung eines bestimmten Hauses, erfasst aber nicht den Boden. Der einzelne Benutzer, der Bauberechtigte, erhält durch den Baurechtsvertrag das Recht, das Grundstück des Landeigentümers, d.h. des Baurechtsgebers zu bebauen und zu nutzen. Das Eigentumsrecht des Landeigentümers wird durch das Baurecht beschränkt, er hat für die Dauer des Baurechtsvertrages die Überbauung zu dulden und kann keine Verfügungen treffen, welche das Gebäude betreffen.

Ein Baurecht darf höchstens 100 Jahre dauern; eine Verlängerung ist möglich, kann aber nicht im Voraus vereinbart werden. Mit dem Ende des Baurechtes geht das Haus an den Eigentümer des Landes zurück, es tritt der so genannte Heimfall ein. Als Entgelt für das Nutzungsrecht wird in der Regel die Zahlung einer Art Miete, des so genannten Baurechtszinses, vereinbart.

Grundlage des Baurechtsverhältnisses ist der Baurechtsvertrag. Er regelt das Verhältnis zwischen Hauptparzelle und Baurechtsparzelle bzw. zwischen Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer. Nach seiner Unterzeichnung wird er im Grundbuch eingetragen und ermöglicht die Ausscheidung einer separaten Baurechtsparzelle.

Bestandteile des Baurechtsvertrags:

- Bestellung des Baurechts
(Beschreibung von Parzelle, Baurechtsparzelle, Pfandrecht und Dienstbarkeit)
- Inhalt und Umfang des Baurechts
- Beginn und Dauer des Baurechts
- Erschließung und Infrastruktur
- Verfügungen über das Baurecht
(Veräußerung, Belastung, Vermietung)
- Kauf- und Vorkaufsrechte
- Heimfallregelung
(Ordentlicher Heimfall, vorzeitiger Heimfall)
- Baurechtszins
(Grundlage, Berechnungsmodus, Fälligkeit, Anpassung, Sicherstellung)

Die verschiedenen Phasen gemeinschaftlicher Wohnformen

Wer sich für gemeinschaftliches Wohneigentum oder für die Schaffung eigentumsähnlicher Beteiligungsformen interessiert, muss sich mit der Frage auseinandersetzen, wie Verwaltung, Finanzierung, Kompetenzverteilung und Entscheidungsfindung geregelt und in welcher Form solche Regelungen schriftlich festgehalten werden können. Dabei darf auch die zeitliche Entwicklung nicht ausser Acht gelassen werden. Alle Wohnprojekte lassen sich in drei Phasen unterteilen: in eine Gründungs-, eine Betriebs- und eine Auflösungsphase.



Während der Gründungsphase fallen viele Entscheidungen an: ein Objekt wird erworben, Verträge, Statuten und Reglemente müssen formuliert, finanzielle Fragen geklärt, unter Umständen muss sogar ein Bauprojekt realisiert werden. Der zeitliche Aufwand für die Beteiligten ist in dieser Phase sehr hoch; die Regelungssicherheit ist gering. Viele Entscheide sind noch nicht gefällt, detaillierte Bestimmungen noch nicht ausformuliert, Konflikte werden oft informell und spontan beigelegt. Dies ist auch sinnvoll, denn in dieser Phase sind vor allem Flexibilität und rasche Reaktion gefragt. Gleichzeitig ist aber auch Voraussicht notwendig. Während des Aufbaus eines Projekts werden viele Weichen gestellt und Entscheide getroffen, die sich auf die zukünftige Betriebsphase beziehen.

In der Betriebsphase rücken die möglichst reibungslose Organisation von Verwaltung und Zusammenleben sowie der Umgang mit Austritten aus der Gemeinschaft in den Vordergrund. Die für die Betriebsphase typischen Probleme machen sich erst nach einiger Zeit bemerkbar, nämlich dann, wenn der anfangs vorhandene Enthusiasmus verflogen ist und die Bereitschaft zur Übernahme von ehrenamtlichen Tätigkeiten abgenommen hat.

Vorkehrungen müssen schliesslich auch für die nicht immer auszuschliessende letzte Phase eines Projekts, nämlich dessen Auflösung getroffen werden. Der Begriff Auflösung bezieht sich hier nur auf die Organisation der Trägerschaft, ein konkretes Projekt kann - in einer anderen rechtlichen Form - durchaus weiter bestehen.

Im nächsten Kapitel werden zuerst jene Probleme behandelt, die vor allem in der Gründungsphase von Bedeutung sind. In den nachfolgenden Kapiteln verschiebt sich das Gewicht immer mehr zu den für die Betriebsphase typischen Fragestellungen, den Abschluss bilden Überlegungen zu Veränderungen der Trägerschaft und zur Auflösung der Rechtsform.

Die ersten Schritte

4.1. Welche Trägerschaft für welches Projekt?

Höchst unterschiedliche Ausgangssituationen können dazu führen, die Gründung einer neuen Wohnform ins Auge zu fassen und die möglichen rechtlichen Alternativen in Betracht zu ziehen:

- Eine Gruppe von Interessentinnen und Interessenten sucht Bauland, um gemeinsam Wohnraum für den Eigenbedarf zu erstellen.
- Die Mieterinnen und Mieter eines Mehrfamilienhauses möchten dieses gemeinsam erwerben und verwalten.
- Ein Investor erstellt eine Siedlung und möchte diese in geeigneter Form an die zukünftige Bewohnerschaft veräußern.
- Ein Vermieter möchte den Mieterinnen und Mietern mehr Mitsprachemöglichkeiten bei Verwaltung und Unterhalt zugestehen.

Die Wahl der richtigen Rechtsform ist ein wichtiger Entscheid, der von verschiedenen Faktoren abhängt. Die Initiantinnen und Initianten eines Projekts sollten sich vorgängig vor allem über die Rahmenbedingungen und die Wohnbedürfnisse der Beteiligten klar werden.

Als Rahmenbedingungen sind zu beachten:

- Wie gross ist die Gruppe und für wie viele Personen und Haushalte bietet das in Frage kommende Objekt Platz?

- Um welche baulichen Strukturen handelt es sich? Wird eine Trägerschaft für ein Mehrfamilienhaus oder für eine Einfamilienhaussiedlung gesucht?
- Welche Vorgaben bezüglich rechtlicher Form werden vom Verkäufer gemacht?
- Wie steht es mit den finanziellen Möglichkeiten der Beteiligten? Wie gross ist die Spannweite?
- Wieviel Individualität lässt das vorgesehene Objekt aufgrund der Grundrisse, der Gestaltung des Aussenraums und der Dichte der Bebauung zu? Welche Gemeinschaftseinrichtungen bestehen oder sind vorgesehen?

Im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Wohnbedürfnisse auf die Wahl der Rechtsform und die Ausgestaltung der detaillierten Regelungen sind folgende Fragen von Bedeutung:

- Wieviel Individualität und Privatsphäre wünschen die Beteiligten? Wie ausgeprägt sollen die Verfügungsmöglichkeiten über die eigene Wohnung sein?
- Welche Erwartungen bestehen hinsichtlich gemeinschaftlicher Aktivitäten, Räume und Einrichtungen?
- Welche Mitsprachemöglichkeiten werden gewünscht?
- In welchem Mass sind die Beteiligten bereit, Verantwortung zu übernehmen und sich an der Verwaltung und dem Betrieb zu beteiligen?
- Wie gross sind die Unterschiede bezüglich Haushaltsform, Alter, Beruf, Nationalität etc.?
- Wollen sich die Beteiligten längerfristig an ein Projekt binden oder überwiegen kurz- bis mittelfristige Interessen?

Aufgrund der baulichen, finanziellen und rechtlichen Rahmenbedingungen sowie der Wohnbedürfnisse lassen sich aus dem Spektrum der rechtlichen Möglichkeiten geeignete Rechtsformen herauschälen. Die gebräuchlichsten Formen für die Regelung in Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhaussiedlungen und für die Gemeinschaftseinrichtungen von Siedlungen wurden im vorangehenden Kapitel erläutert. Im konkreten Fall sind natürlich auch Kombinationen verschiedener Formen denkbar. So kann etwa die Einstellhalle einer Einfamilienhaussiedlung im genossenschaftlichen Rahmen genutzt werden, während die einzelnen Häuser im Alleineigentum stehen; oder die Form des Baurechts kann zusammen mit der Begründung von Stockwerkeigentum zum Erwerb eines Mehrfamilienhauses eingesetzt werden.

4.2. Provisorische Übergangsformen und Gründung

Wenn Bauland oder eine Liegenschaft zum Verkauf stehen, ist oft schnelles Handeln nötig. Interessierte müssen sich zusammenschliessen, sich über ihre finanziellen Möglichkeiten klar werden, den zur Diskussion stehenden Kaufpreis beurteilen und Kontakte mit Finanzierungsinstituten aufnehmen. Für eine gründliche Abwägung der zu wählenden Rechtsform und erst recht für die Ausarbeitung detaillierter Regelungen bleibt oft keine Zeit mehr. In einem solchen Fall ist es möglich, Bauland oder eine Liegenschaft mit einer provisorisch gebildeten Rechtsform zu erwerben und anschliessend zur definitiven Ausgestaltung der detaillierten Regelungen zu schreiten. Wenn möglich sollte jedoch schon entschieden werden, ob die zukünftige Rechtsform für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Wohneigentums mehrere natürliche oder eine juristische Person sein sollen. Je nach späterer Rechtsform kommen folgende Übergangsformen in Frage:

- einfache Gesellschaft (wenn später Miteigentum oder Stockwerkeigentum vorgesehen ist)
- juristische Person in Gründung (Genossenschaft)

Der nachträgliche Wechsel der Rechtsperson ist zwar möglich, er kann aber mit Aufwand und Kosten verbunden sein. So können Pfandänderungen nötig werden, die finanzierende Bank muss ihre Zustimmung geben, je nach Kanton wird der Wechsel zudem als Handänderung betrachtet und löst zusätzliche Kosten aus.

Der Zeitbedarf für die Gründung einer Rechtsform kann unterschiedlich hoch sein. Entscheidend ist nicht der Aufwand für die eigentlichen Rechtsgeschäfte wie etwa der Eintrag ins Handelsregister oder ins Grundbuch. Diese können faktisch innert weniger Tage durchgeführt werden. Ausschlaggebend für die Dauer der Gründungsphase ist vielmehr der zeitliche Aufwand, um die Beteiligten zusammenzubringen und die nötigen Entscheidungen zu fällen. Wenn etwa sehr divergierende Interessen unter einen Hut gebracht werden müssen, kann der ganze Prozess statt einiger Wochen durchaus einige Monate dauern.

Die Regelung des Zusammenlebens

5.1. Eigentumsverhältnisse und Nutzungsrechte

Gemeinschaftliche Wohnformen erfordern oft bereits bei der Definition der Rechtsform eine klare Trennung zwischen allgemeinen und individuellen Bereichen. Diese müssen klar bezeichnet werden, ausserdem muss festgelegt werden, wem welche Flächen gehören. Während es bei der tatsächlichen Nutzung Übergangszonen geben mag, müssen auf der rechtlichen Ebene die Eigentumsverhältnisse und Nutzungsrechte für alle Flächen eindeutig verankert werden.

Die Frage der Aufteilung stellt sich nicht für alle Rechtsformen in gleicher Weise. So ist etwa bei einer Genossenschaft, die eine ganze Siedlung oder ein Mehrfamilienhaus besitzt, sowie bei rein vertraglichen Beteiligungsmodellen der Eigentümer von Wohnungen, Nebenräumen und Aussenraum stets der Gleiche. Die einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner nehmen lediglich über ihre Mitgliedschaftsrechte und über vertragliche Regelungen Einfluss. Beim Stockwerkeigentum oder bei Einfamilienhaussiedlungen mit Alleineigentum gehören hingegen die einzelnen Wohnungen den jeweiligen Mitgliedern der Gemeinschaft.

Wichtig ist auch die Zuweisung von Nebenräumen wie Kellerabteilen, Autoeinstellplätzen oder Pflanzgärten, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern zwar individuell genutzt, von den Wohnungen aber räumlich getrennt sind. Auch das Eigentum an Gemeinschaftseinrichtungen wie Spielplatz, Gemeinschaftsraum oder Zufahrten muss geklärt und falls nötig zum Eigentum an den einzelnen Wohnungen in Bezug gebracht werden. Bei grösseren Projekten oder komplizierteren Regelungen empfiehlt es sich, die Lage und Abgrenzung allgemeiner und individueller Flächen in einem Aufteilungsplan festzuhalten.

Verschiedene Varianten und Mischformen sind je nach Projekt und Bedürfnissen der Beteiligten denkbar:

- **Mietverträge mit Beteiligungsmöglichkeiten:**

Die Zuständigkeit für gemeinschaftliche Bereiche kann auch bei regulären Mietverhältnissen an die Bewohnerinnen und Bewohner übertragen werden. Dies kann in grösseren Siedlungen soweit gehen, dass Nutzung, Verwaltung und Gestaltung einzelner Liegenschaften gesamthaft der Mieterschaft überlassen wird. Es ist in einem solchen Fall von Vorteil, wenn sich die Mieterinnen und Mieter zu einem Verein zusammenschliessen. Interne Entscheidungsabläufe können so formell festgelegt werden, und der Vermieter verfügt über einen festen Ansprechpartner, mit dem Vereinbarungen über die Nutzung und Verwaltung von Aussenraum und Nebenräumen (Gemeinschaftsraum, Waschküche, Bastelraum, etc.) getroffen werden können.

Beispiel : Verwaltungsvereinbarung Vermieter – Siedlungsverein

Dem Siedlungsverein obliegen folgende Pflichten:

- Pflege und Verwaltung des gesamten gemeinsam genutzten Wohnumfelds der Siedlung
- Verwaltung und Regelung der Benützung des Gemeinschaftsraumes
- Verwaltung und Verwendung des vom Vermieter zur Verfügung gestellten Unterhaltsbeitrages.

Für den internen Verwaltungsbereich der Wohnhäuser sind die einzelnen Hausgemeinschaften verantwortlich.

- **Genossenschaft:**

Die Wohnungen werden über Mietverträge den einzelnen Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern zur Nutzung überlassen, stehen aber im Eigentum der Genossenschaft. Je nach Art der Liegenschaft können zudem Mietverträge für Garagen-, Abstellplätze oder Pflanzplätze abgeschlossen werden. Alle andern Räume und Einrichtungen gehören zum gemeinschaftlichen Bereich und werden von der Genossenschaft als Ganzes verwaltet.

- **Stockwerkeigentum:**

Die Wohnungen und andere abgetrennte und eigenständig zu nutzende Räumlichkeiten (Büros, Gewerberäume, Arztpraxen) werden in der Begründungsurkunde als Sondernutzungsbereiche ausgeschieden. Für jede Stockwerkeinheit wird im Grundbuch ein eigenes Grundbuchblatt eröffnet. Die individuellen Anteile der einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer werden als Bruchteile (Prozente oder Promille) des Ganzen über so genannte Wertquoten definiert. Für ihre Festlegung können verschiedene Faktoren herangezogen werden:

- Fläche der einzelnen Einheiten
- Rauminhalt der einzelnen Einheiten
- Lage der Stockwerkeinheiten (Strassen- oder Gartenseite, Immissionen, Stockwerk, Aussicht)
- Anteile der zur Einheit gehörenden ausschliesslichen Nutzungsrechte (Garten, Nebenräume)

Die räumliche Festlegung der Anteile erfolgt mit der Ausarbeitung von Aufteilungsplänen.

Beispiel: Reglement Stockwerkeigentum

Das Grundstück ist in folgende Stockwerke aufgeteilt:

Stockwerk	Miteigentumsanteil, Wertquote	Sonderrecht
Nr.		
1	134/1000	4-Zimmer-Wohnung im zweiten Obergeschoss und Kellerabteil im Untergeschoss
...	...	...

Für die Zuteilung der Nebenräume und allgemeinen Flächen stehen verschiedene Möglichkeiten offen:

- Zuteilung zu einer Stockwerkeinheit in ausschliesslicher Nutzung: Individuelle zugängliche Balkone und Veranden können dem Sonderrecht der betreffenden Einheit zugewiesen werden. Allgemein zugängliche Gartenflächen und Dachterrassen dürfen hingegen nur mit entsprechenden Reglementsbestimmungen einem bestimmten Eigentümer vorbehalten werden.

Beispiel: Reglement Stockwerkeigentum

Den Eigentümern einer einzelnen Stockwerkeinheit werden gemäss der Stockwerkbegründungsurkunde zugeteilt:

- Balkone: an diejenigen Eigentümer, von deren Einheit aus die Einrichtung zugänglich ist.
- Gartenflächen: an die Eigentümer der unmittelbar anliegenden Einheiten.

- Zugehörigkeit zur eigentlichen Stockwerkeinheit: Nebenräume wie Keller- oder Estrichabteile können in die Definition der Stockwerkeinheit einbezogen werden, auch wenn sie räumlich nicht mit der Haupteinheit verbunden sind. Eine unabhängige Veräusserung ist dann ausgeschlossen.
- Begründung von Dienstbarkeiten: Diese können zu Lasten des gemeinschaftlichen Grundstücks und zu Gunsten eines einzelnen Stockwerkeigentumsanteils definiert werden, um etwa die Nutzung von Abstellplätzen oder Kellerabteilen zu regeln. Das Nutzungsrecht ist in diesem Fall fest mit der jeweiligen Stockwerkeinheit verbunden.
- Ausgestaltung eines gemeinschaftlichen Bereichs zu einer eigenen Stockwerkeinheit: Dies ist möglich und sinnvoll, sofern die Anlage oder der Raum in sich abgeschlossen ist und einen eigenen Zugang hat, also etwa bei Bastelräumen oder gemeinschaftlich genutzten Tiefgaragen. Die Einheit erhält eine eigene Wertquote und kann separat veräussert und belastet werden.
- Nutzung in gemeinschaftlichem Eigentum: Es empfiehlt sich, für die Verwaltung aller halböffentlichen Räume, die gemeinschaftlichen Bedürfnissen dienen, in gemeinschaftlichem Eigentum zu belassen und nicht als besondere Stockwerkeinheit auszuscheiden. Zwingend vorgeschrieben ist dies sogar für folgende Teile: den Boden, alle elementaren oder die äussere Gestalt des Hauses prägenden Gebäudeteile sowie alle Anlagen und Einrichtungen, die wie etwa Treppenhaus oder Verkehrswege der Nutzung des Hauses durch alle Eigentümer dienen.

Beispiel: Reglement Stockwerkeigentum

Gemeinschaftliche Teile

Gemeinschaftlich ist alles, was nicht ausdrücklich zu Sonderrecht ausgeschieden ist. Es sind dies insbesondere:

- das Recht an Grund und Boden mit Einschluss der Bepflanzung;
- die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und die Festigkeit der Gebäude und Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind;
- die Teile, welche die äussere Gestaltung und das Aussehen der Gebäude bestimmen;
- alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern oder mehreren von ihnen für die Benützung der Räume dienen, gleichgültig ob sie sich innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden;
- die Hauseingänge, die Vorplätze, das Treppenhaus mit den Vorräumen zu den Wohnungen, schliesslich im Keller der Korridor, der Wasch- und der Heizungsraum.

- Gemeinschaftseinrichtungen von Einfamilienhaussiedlungen:

Während bei mehr oder weniger dicht gebauten Siedlungen die einzelnen Wohneinheiten in der Regel im Alleineigentum abgetrennt und verwaltet werden, muss bei den Gemeinschaftseinrichtungen eine andere Lösung gefunden werden.

Wege und einfache Infrastrukturbauten wie etwa offene Autounterstände können mit Dienstbarkeiten zur Benutzung durch die Gemeinschaft freigegeben werden. Diese regeln die gegenseitigen Benützungsrechte an bestimmten Teilen der einzelnen, im Alleineigentum stehenden Parzellen in dauerhafter Weise.

Beispiel: Dienstbarkeitsurkunde

Gegenseitiges Durchgangsrecht

Auf der Parzelle 1:

Last und Recht: Durchgangsrecht z.G. und z. L. 2, 3,

Auf der Parzelle 2:

Last und Recht: Durchgangsrecht z.G. und z. L. 1, 3,

Auf der Parzelle 3:

Last und Recht: Durchgangsrecht z.G. und z. L. 1, 2,

Die genaue Lage des oberirdischen Verbindungsweges ist im beiliegenden Situationsplan vom, Massstab 1:500, der einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunde bildet, blau eingezeichnet.

Für grössere gemeinschaftliche Einrichtungen bietet sich die Verwaltung im Miteigentum an. Die individuellen Bereiche der Einfamilienhaus-Parzellen stehen in Alleineigentum, der gemeinschaftliche Bereich hingegen wird als eigene Parzelle, als so genannte Anmerkungs- oder Korporationsparzelle ausgeschrieben, an der jede Einfamilienhaus-Eigentümerin und jeder Einfamilienhaus-Eigentümer zu gleichen Teilen im Miteigentum beteiligt ist.

Beispiel: Einfamilienhaussiedlung mit Korporationsparzellen

Aufbau der Siedlung ...

1. Die Siedlung ... setzt sich aus Reiheneinfamilienhäusern auf individuellen Hausparzellen und aus Korporationsparzellen zusammen, welche in der Regel im Miteigentum zu den individuellen Parzellen gehören und bestimmten Zwecken dienen.
2. Aus dem Mutationsplan Nr. ... vom ... ist die Begrenzung der Parzellen ersichtlich.
3. Die Siedlung ... umfasst nachstehende Parzellen, für welche je ein gesondertes Grundbuchblatt besteht:

Parz. Nr.	Halt	Beschreibung
1	20 a 35 m ²	Korporationsparzelle (interne Erschliessungsstrassen und -wege mit Kehrplatz, Besucherparkplätze Nr. ... - ... mit je einem Containerplatz pro Gruppe, Abgang in die unterirdische Einstellhalle sowie zwei Zugänge zu den überdeckten Durchgängen für Block 2 und 5, ferner Zugänge zu den vier Innenhöfen.

4. Die Parzelle 1 wird im Sinne von Art. 32 der Grundbuchverordnung als Korporationsparzelle ausgestaltet und je in ... Miteigentumsanteile aufgeteilt. In der Eigentümerkolumne dieser Parzellen sind die Parzellennummern der berechtigten individuellen Hausparzellen, nämlich ... - ... mit je 1/... Miteigentumsanteil eingetragen.
5. Die Miteigentumsparzellen Nr. ... - ... stehen als Anmerkungsgrundstücke im Sinne von Art. 32 GBV im Eigentum der jeweiligen Eigentümer der Hausparzellen Nr. ... - Die Zuordnung erfolgt im Einzelnen wie folgt:

Miteigentumsparzelle	Hauptgrundstück
MEP Nr. ...	Parzelle Nr. ...
MEP Nr. ...	Parzelle Nr. ...
...	...

Eine weitere Möglichkeit zur Trennung individueller und gemeinschaftlicher Bereiche bietet das Baurecht. Grundsätzlich wird mit der Konstruktion des Baurechts zwar das Eigentum am Boden und an den Gebäuden voneinander getrennt, es kann aber durchaus auch ein Instrument zur Ausscheidung individueller Einflussbereiche sein. Ein einzelnes Haus mitsamt Umschwung entspricht dann einer Baurechtsparzelle, der Boden und die allgemeinen Anlagen gehören der Gemeinschaft oder einer dritten, unabhängigen Partei. Als juristische Form für eine Gemeinschaft, an der auch die Baurechtsnehmer beteiligt sind, bietet sich die Genossenschaft an.

Beispiel: Reglement Genossenschaft mit Baurecht für Einfamilienhaus-Eigentümer

Art. 1 Genossenschaft, Genossenschafter, Mieter

¹ Die Wohnbaugenossenschaft ist Eigentümerin des gesamten Landes und der im Anhang aufgeführten Gemeinschaftsanlagen.

² Die Genossenschafter sind als Bauberechtigte Nutzer der im Genossenschaftseigentum stehenden Sache und Eigentümer eines Hauses auf dem im Nutzungsrecht von der Genossenschaft überlassenen Land. Ein Baurecht entspricht einem Stimmrecht.

5.2. Handlungsspielräume

Die Spannweite des Spielraums, welcher dem Einzelnen innerhalb und ausserhalb der eigenen vier Wände zugestanden wird, reicht vom stark individualistisch ausgerichteten freistehenden Einfamilienhaus bis zur Mietwohnung in der anonymen Grosssiedlung. Die meisten gemeinschaftlichen Eigentumsformen sind irgendwo zwischen diesen Polen anzusiedeln.

Die zentrale Frage ist in der Regel, wo die Grenze zwischen allgemeinem und individuellem Einfluss- und Gestaltungsbereich verlaufen soll, also wo der Entscheidungsspielraum des Einzelnen aufhört und wo die Gemeinschaft mitreden kann oder muss. Grundsätzlich wird diese Frage bereits mit der rechtlichen Verankerung des Eigentums an Haupt- und Nebenräumen geregelt (vgl. Kap. 5.1), aber nicht bei allen Rechtsformen und in allen Bereichen gleich präzise. Definitionsbedürftig sind vor allem das Ausmass der baulichen Gestaltungsmöglichkeiten in der Wohnung oder dem Einfamilienhaus selber, die Möglichkeit, diese weiterzuvermieten, die Regelung des Zusammenlebens sowie die Nutzung von halböffentlichen Bereichen.

Bauliche Eingriffe

Abhängig von Gebäudetyp und baulicher Dichte ist der gestalterische Spielraum des Einzelnen unterschiedlich gross. So gilt für Mehrfamilienhausüberbauungen die generelle Regel, dass alles, was die Gebäudehülle, die Tragstruktur oder gemeinschaftliche Anlagen betrifft, Sache der Gemeinschaft ist. Bei der Vornahme von Veränderungen in der eigenen Wohnung gehen die Möglichkeiten des Einzelnen je Rechtsform unterschiedlich weit:

- **Rechtsformen mit Mietverhältnissen:**

Normalerweise hat die Mieterin bzw. der Mieter nur beschränkte Möglichkeiten, die Ausgestaltung der eigenen Wohnung selber zu bestimmen. Das Mietrecht verlangt die schriftliche Zustimmung des Vermieters; dieser kann zudem seine Einwilligung davon abhängig machen, dass die vorgenommenen Veränderungen beim Auszug rückgängig gemacht werden. Allerdings hat ein Vermieter die Möglichkeit, mit entsprechend ausgestalteten Mietverträgen den Spielraum einzelner Mieterinnen und Mieter beträchtlich zu erweitern. Wenn es sich um eine Genossenschaft handelt, empfiehlt es sich zudem, Ausbau- und Gestaltungsrechte der Bewohnerinnen und Bewohner in einem Reglement festzuhalten. Private Liegenschaftseigentümer können die der Mieterschaft zugestandenen Gestaltungsmöglichkeiten in einer Vereinbarung festhalten.

Bestimmte Veränderungen wie das Streichen der Wände mit einer anderen Farbe oder der Ersatz eines Bodenbelags können in vielen Fällen dem Einzelnen überlassen werden. Vorsicht ist bei baulichen Eingriffen geboten, die sich auf Tragstruktur oder Haustechnik auswirken, wie etwa Grundrissänderungen oder der Einbau von Duschkabinen und Waschmaschinen. Hier sollte der Vermieter das letzte Wort haben. Das gleiche gilt auch für Massnahmen wie Balkonausbauten oder das Anbringen von Katzentüren, die sich auf die äussere Erscheinung des Hauses oder auf die Nutzung der allgemeinen Räume auswirken. Empfehlenswert ist in jedem Fall der Einbezug einer Klausel, die dem Vermieter das Recht gibt, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands auf Kosten der Mieterin bzw. des Mieters zu verlangen. Umgekehrt sollte aber auch eine Regelung über eine allfällige Abgeltung der Mieter-Investitionen bei einem Auszug getroffen werden.

Beispiel: Mietvertrag

Änderungen am Mietobjekt müssen vorgängig mit dem Vermieter abgesprochen werden; dieser behält sich die Zustimmung oder Ablehnung vor.

Beispiel: Reglement Hausgenossenschaft

- Wohnraumeinteilung und Grundrissveränderungen
Veränderungen dieser Einteilung und der sanitären Einrichtungen, auch im Treppenhaus, können nur mit Zustimmung der Mehrheit der Hausbewohner vorgenommen werden.
- Renovation der Wohnungen und verwendete Materialien
Bevor bauliche und gestalterische Veränderungen vorgenommen werden, müssen diese an der Hausbewohnerversammlung vorgestellt und genehmigt werden.
Die Hausbewohnerversammlung kann Veränderungen verbieten oder mit der Auflage genehmigen, dass Veränderungen bei Auszug (nach Rücksprache durch die Hausbewohnerversammlung mit dem/r NachfolgerIn) rückgängig gemacht werden müssen.

- Stockwerkeigentum:

Es besteht ein Sonderrecht des einzelnen Stockwerkeigentümers, Veränderungen an der Wohnung vorzunehmen, solange sie nicht die Tragstruktur betreffen, nicht das Erscheinungsbild der Liegenschaft als Ganzes verändern (z.B. Fenster, Balkone) und solange sie nicht die Ausbau- und Gestaltungsrechte der anderen Eigentümerinnen und Eigentümer erschweren.

Streitpunkt ist oft das Ausmass der Gestaltungsfreiheit auf den individuellen Gartenflächen oder Dachterrassen. Da diese nicht zu Sonderrecht ausgeschieden werden können, muss reglementarisch festgelegt werden, wie gepflanzt, eingezäunt und gebaut werden darf. Vor allem wenn Mauern erstellt oder Gartenschöpfe gebaut werden sollen, scheiden sich oft die Geister. Hier empfiehlt sich unter Umständen die Formulierung eines Zusatzreglements, welches die Bau- und Bepflanzungsfragen abschliessend festlegt.

- Einfamilienhaussiedlungen

Hier stellt sich die Frage der Gestaltungsfreiheit anders. Die Bewohnerinnen und Bewohner sind Eigentümer ihres Hauses und können dieses im Rahmen der öffentlichen Bauvorschriften umgestalten. In Siedlungen in verdichteter Bauweise muss auf die Bedürfnisse der Nachbarinnen und Nachbarn Rücksicht genommen werden, z.B. bei der Veränderung gemeinsamer Mauern oder bei der Gestaltung des Aussenraums. Wenn der Boden im Baurecht abgegeben wird, so kann der Baurechtsgeber gewisse Einschränkungen formulieren, etwa im Hinblick auf eine einheitliche und harmonische Gestaltung des Gesamtbilds der Siedlung.

Unabhängig vom Projekt und von der Rechtsform zeigen sich bei der Definition der baulichen Gestaltungsfreiheit die Unterschiede zwischen Start- und Betriebsphase. Diejenigen Mitglieder einer Gemeinschaft, die bereits in der Planungs- oder Erwerbsphase eines Projektes dabei sind, haben meist grössere

Einflussmöglichkeiten auf die Gestaltung der individuellen und allgemeinen Räume. Nachfolgende Mieterinnen und Mieter bzw. Käuferinnen und Käufer müssen mit dem Ausbaustand Vorlieb nehmen, den ihre Vorgänger definiert haben, ihr eigener Gestaltungsspielraum geht dann aber - oft schon aus Kostengründen - deutlich weniger weit.

Nutzung und Vermietung der eigenen Wohnung

Was die Nutzungsmöglichkeiten der eigenen Wohneinheit, aber auch der gemeinschaftlichen Einrichtungen betrifft, so kann es hier vor allem in Mehrfamilienhäusern zu Problemen kommen, da aufgrund des engeren Zusammenlebens eher Beeinträchtigungen auftreten können. Bei Rechtsformen mit Mietverträgen bestimmt in der Regel der Vermieter die Art der Nutzung. Zu Auseinandersetzungen über die Art der Nutzung kommt es eher bei Liegenschaften im Stockwerkeigentum. Generell empfiehlt es sich, die Umschreibung der Nutzungsrechte entweder in den Statuten oder einem Reglement zu verankern oder konkrete Benützungsvorschriften in einer separaten Nutzungsordnung aufzustellen. Zu beachten sind immer auch die geltenden gesetzlichen Vorschriften wie Wohnanteilpläne oder Zonenordnung, welche die Art der gewünschten Nutzung einschränken können.

In einer solchen Nutzungsordnung kann beispielsweise festgelegt werden, ob die Räume auch als Büros oder für Gewerbezwecke genutzt werden dürfen. Dabei ist vor allem darauf zu achten, ob durch neue Nutzungen nicht die Wohnqualität beeinträchtigt wird. Zu Problemen führen meist Grenzfälle, in denen eine neue Nutzung nicht in das bisherige Nutzungsmuster einer Liegenschaft oder einer Siedlung passt. So ist etwa eine Nutzung durch stilles Gewerbe (z.B. Büroräume) erst dann problematisch, wenn sie mit einem starken Kundenverkehr einhergeht, der das Ruhebedürfnis der andern Nutzerinnen und Nutzer beeinträchtigt. Dies kann insbesondere auch bei Anwalts- und Arztpraxen, aber auch bei Vereins- und Versammlungslokalen der Fall sein. Noch direkter werden die Nutzungskonflikte, wenn eigentliche gewerbliche Nutzungen, die mit Lärm- oder Staubimmissionen verbunden sind, in eine Wohnliegenschaft integriert werden sollen.

Beispiel: Reglement Stockwerkeigentum

- Die Stockwerkeinheiten Nr. ... bis Nr. ... sind zu Wohnzwecken bestimmt. Eine gewerbliche Nutzung der zu Wohnzwecken bestimmten Einheiten ist nur erlaubt, sofern sie keine Störungen für den Wohnbetrieb verursacht.
- Die Einheit Nr. ... kann für gewerbliche Zwecke verwendet werden, wobei nur stilles Gewerbe zugelassen ist.

Nach Rechtsform unterschiedlich geregelt sind die Möglichkeiten, die eigene Wohnung zu vermieten. Bei Mietverträgen sind die mietrechtlichen Bestimmungen massgebend. Diese lassen eine Untervermietung zwar prinzipiell zu, verpflichten die Mieterin bzw. den Mieter aber, das Untermietverhältnis dem Vermieter mitzuteilen.

Wenn eine Stockwerkeigentümerin oder ein Stockwerkeigentümer die eigene Wohnung an Dritte vermietet, ist sie bzw. er dafür verantwortlich, dass die Mieterschaft sich an die im Reglement und in allfälligen Zusatzordnungen enthaltenen Regeln hält. Zudem sollte die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft die Möglichkeit haben, bei gravierenden Problemen von der vermietenden Eigentümerpartei die Kündigung verlangen zu können. Eine Informationspflicht gegenüber der Verwaltung im Falle einer Vermietung sollte ebenfalls in das Stockwerkeigentümerreglement aufgenommen werden.

Beispiel: Reglement Stockwerkeigentum

- Jeder Eigentümer ist berechtigt, seinen Anteil zu veräussern, zu verpfänden oder zu vermieten. Er kann ihn mit Dienstbarkeiten belasten.
- Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem ihrer Mitglieder dafür, dass die Gemeinschaftsordnung durch alle Personen beachtet wird, die seinem Haushalt oder Betrieb angehören oder denen er durch Vertrag oder sonstwie den Aufenthalt in seiner Stockwerkeinheit oder deren Gebrauch gestattet.
- Vom Eigentümer, dessen Mieter die Störung oder Beeinträchtigung verursacht, kann, wenn wiederholte Reklamationen fruchtlos geblieben sind, verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch ordentliche Kündigung oder gegebenenfalls durch Kündigung aus wichtigen Gründen sobald wie möglich auflöst.
- Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Verwaltung zu unterrichten, wenn er seine Stockwerkeinheit Dritten zum Gebrauch überlässt.

Regelung des Zusammenlebens und Nutzung allgemeiner Einrichtungen

Bei der Regelung des gegenseitigen Zusammenlebens gilt es, einen Mittelweg zu finden, der gegenseitige Rücksichtnahme garantiert ohne die Nutzungsrechte des Einzelnen mehr als nötig einzuschränken. Gerade beim engen Zusammenwohnen in Mehrfamilienhäusern treten immer wieder Konflikte auf, die mit der gegenseitigen Wahrung der Privatsphäre zu tun haben. In Einfamilienhaussiedlungen verlagern sich entsprechende Konflikte eher auf Aussenraum und Gemeinschaftseinrichtungen. Prinzipiell müssen sich die Beteiligten fragen, ob die Bereitschaft zur Konfliktlösung im direkten Gespräch und der Rückgriff auf

allgemeine gesetzliche Vorschriften (z.B. bezüglich Nachtruhe) genügen oder ob bestimmte Verhaltensregeln in einer eigenen Haus- bzw. Siedlungsordnung detailliert festgehalten werden sollen.

Was die Nutzung allgemeiner Einrichtungen wie etwa Waschküche, Garten oder Gemeinschaftsraum betrifft, so empfiehlt es sich, vor allem bei häufig frequentierten Räumen ein separates Nutzungsreglement aufzustellen. Die Möglichkeiten reichen vom einfachen Waschplan bis zum ausgefeilten Reglement für den Betrieb eines Gemeinschaftsraums, in welchem Nutzungszweck, Zuständigkeit, Reservationsmodalitäten, Reinigung, allfällige Kostenübernahmen sowie die Nutzung durch Dritte festgelegt werden. Sich überschneidende Nutzungsansprüche verschiedener Parteien sowie unklar geregelte Zuständigkeiten für die Reinhaltung und – damit zusammenhängend – für die Lagerung und Deponierung von Gegenständen, Fahrzeugen, etc. in allgemeinen Räumlichkeiten können zu Problemen führen. Die Formulierung eines Minimums an Regeln ist wohl unumgänglich, aber darüber hinaus liegt es an den Beteiligten selber zu bestimmen, wie viel Ordnung und Sauberkeit sie wünschen bzw. welches Mass an Unordnung sie tolerieren können.

Beispiel: Reglement Genossenschaft mit Baurecht für Einfamilienhaus-Eigentümer

Art. 14 Nutzung der Gemeinschaftsanlagen

- ¹ Für eine kurzfristige Sondernutzung ist die Verwaltung zu informieren.
- ² Die Benützung der Anlagen und Einrichtungen durch Aussenstehende bedarf auf jeden Fall der Einwilligung der Verwaltung und ist in der Regel gebührenpflichtig.

5.3. Gemeinschaftliche Arbeiten

In jedem Haus und jeder Siedlung fallen regelmässig Arbeiten an, die erledigt werden müssen. Sie reichen von der Treppenhausreinigung über die Gartenpflege und die Ausführung kleinerer Reparaturen bis zur Erledigung der administrativen Arbeiten, zu denen die Führung der Buchhaltung, das Erstellen der Steuererklärung oder die Kontrolle des Mietzins- bzw. Beitragsinkassos gehören. Als erstes muss abgeklärt werden, was es überhaupt zu tun gibt. Sobald feststeht, welche Arbeiten anfallen, kann bestimmt werden, was individuell erledigt werden muss und welche Tätigkeiten Aufgabe der Gemeinschaft sind.

Zu Diskussionen führt immer wieder die Frage des baulichen Unterhalts. Beim Stockwerkeigentum ist der Unterhalt innerhalb der zu Sonderrecht oder

zur alleinigen Nutzung ausgeschiedenen Räume Sache der Einzeleigentümerin bzw. des Einzeleigentümers, der Unterhalt der allgemeinen Teile Sache der Gemeinschaft (über die jeweiligen Entscheidungsbefugnisse vgl. Kap. 7.2). Für alle im Mietverhältnis benutzten Wohnungen ist das Mietrecht massgebend. Kleinere Arbeiten innerhalb der Wohnung – der Maximalbetrag richtet sich nach ortsüblichen Erfahrungswerten – sind Sache der Mieterschaft, umfassendere Arbeiten sind Sache der Gemeinschaft bzw. des Vermieters. Alle Arbeiten ausserhalb der Wohnung sind ebenfalls Sache des Vermieters. Sie werden auch bei andern Rechtsformen in der Regel von externen Fachleuten ausgeführt.

Bei der Verteilung der Arbeiten gibt es prinzipiell drei verschiedene Möglichkeiten:

- Erledigung durch alle Beteiligten im Rotationsprinzip,
- Feste Aufteilung unter den Beteiligten im Ressortprinzip,
- Einsetzung eines bezahlten Hauswartes oder Verwalters.

Wenn sich alle im Rotationsprinzip an den gemeinschaftlichen Arbeiten beteiligen, muss jeder gewisse Arbeiten in regelmässigem Abstand ausführen. Diese Lösung ist vor allem gängig für Arbeiten wie Treppenhausreinigung oder Gartenpflege. Sie spart Kosten und sorgt für eine 'gerechte' Verteilung lästiger Aufgaben. Probleme ergeben sich, wenn Einzelne ihre Pflichten nicht oder nicht so gründlich erledigen, wie dies die Mitbewohnerinnen und Mitbewohner erwarten. In solchen Fällen hilft neben Appellen an die Fehlbaren möglicherweise eine präzisere Definition der zu verrichtenden Tätigkeiten bzw. des zu erreichenden Sauberkeitsgrades. Bei wiederholter Nicht-Erledigung kann die Gemeinschaft Ersatzvornahme durch einen Dritten oder ein anderes Mitglied zu Lasten des Säumigen veranlassen.

Bestimmte Arbeiten können einzelnen Beteiligten fest zugewiesen werden. Empfehlenswert ist eine solche Zuteilung bei Arbeiten, die gewisse Fachkenntnisse – etwa im handwerklichen oder kaufmännischen Bereich – erfordern. Die Erledigung der Arbeiten kann – bei mehr oder weniger gleichmässiger Aufgabenverteilung – ehrenamtlich oder gegen Entgelt erfolgen. Konfliktstoff bietet häufig die Trennung zwischen bezahlten und unentgeltlich erledigten Arbeiten. Ehrenamtlich tätige Haus- oder Siedlungsbewohner und -bewohnerinnen können sich gegenüber den Entlohnten benachteiligt fühlen. Probleme können auch entstehen, wenn Einzelne immer mehr 'Ämter' an sich reissen und versuchen, über Aufgabekumulierung und Informationsmonopol eine informelle Machtposition einzunehmen. Eine geschickte Aufgabenverteilung sowie eine regelmässige Kontrolle der Verwaltung, des Vorstands oder der Gemeinschaft als Ganzes können solchen Tendenzen vorbeugen.

In manchen Fällen wird auch die Anstellung eines bezahlten Hauswartes oder Verwalters erwogen. Diese Lösung führt in der Regel zu höheren Nebenkosten, ermöglicht aber in gewissen Fällen die Vermeidung zeitraubender Diskussionen und Auseinandersetzungen über Putzpläne, Sauberkeitsvorstellungen oder korrekte Rechnungsführung. Wenn niemand der Beteiligten die notwendigen Fachkenntnisse besitzt, empfiehlt es sich, die anfallenden Arbeiten an aussenstehende Fachkräfte wie Putzinstitute, Wartungsfirmen oder Treuhänder zu übergeben. Nachteilig auswirken kann sich eine solche Lösung dann, wenn sich die Bewohnerschaft überhaupt nicht mehr an Unterhalt, Verwaltung und Betrieb beteiligt und so die Reinlichkeit und Instandhaltung der allgemeinen Einrichtungen vernachlässigt wird. Gerade in langfristiger Hinsicht und bei Liegenschaften oder Siedlungen mit vielen Beteiligten kann aber eine professionelle Ausführung der anfallenden Arbeiten die 'pflegeleichteste' Variante sein.

Beispiel: Siedlungsreglement Genossenschaft**Pflege und Unterhalt**

- a) Arbeiten für die Pflege und den Unterhalt des genossenschaftlichen Eigentums obliegen den Genossenschaftern zu gleichen Teilen. Sie organisieren sich zu diesem Zweck selber.
- b) Den Genossenschaftern können bestimmte Teile der Genossenschaftsflächen und -anlagen zur dauernden Pflege zugeteilt werden. Mit der technischen Wartung bzw. der Verantwortung für die Wartung und Reparatur von technischen Gemeinschaftsanlagen wird ein Genossenschaftsmitglied betraut. Es sorgt für die Pflege der Anlagen und entscheidet über Massnahmen bei Störungen.
- ...
- d) Ist ein Genossenschafter abwesend, so hat er zur Erledigung seiner Aufgaben für einen Stellvertreter besorgt zu sein.
- e) Sollte der einzelne Genossenschafter die ihm übertragenen Unterhalts- und Pflegearbeiten vernachlässigen, so wird er von der Verwaltung auf sein Versäumnis aufmerksam gemacht. Bei fruchtloser Mahnung kann diese die erforderlichen Arbeiten nach vorausgehender Mitteilung auf Kosten des säumigen Genossenschaftern vornehmen oder vornehmen lassen.

Die Möglichkeiten und Probleme der Verteilung der Kosten, welche bei der Ausführung gemeinschaftlicher Arbeiten anfallen, werden in Abschnitt 6.3 behandelt.

Das liebe Geld

6.1. Finanzielle Beteiligung

Beschaffung und Absicherung des Eigenkapitals

Je nach Rechtsform muss die Mittelbeschaffung anders geregelt werden, auch die Mindesthöhe des nötigen Eigenkapitals kann unterschiedlich sein. Von Bedeutung ist zudem, wie unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten der Beteiligten am besten Rechnung getragen werden kann und wie weit es möglich ist, Dritte, die nicht im betreffenden Haus oder der betreffenden Siedlung wohnen, in die Finanzierung einzubeziehen.

- **Mietverhältnisse:**

Bei normalen Mietverhältnissen wird die Finanzierung vom Vermieter geregelt. Die Mieterin bzw. der Mieter muss allenfalls in der Form eines Mietzinsdepots gewisse Sicherheiten leisten. Denkbar ist darüber hinaus eine finanzielle Beteiligung der Mieterinnen oder Mieter in der Form von Mieterdarlehen.

Bei einer Genossenschaft bestehen zwar auch Mietverhältnisse, aber die Eigenkapitalbeschaffung erfolgt über die Zeichnung von Anteilscheinkapital. Es empfiehlt sich, die Höhe der Pflichtanteilscheine, welche die einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner zeichnen müssen, nach der Wohnungsgröße zu staffeln. Der Einbezug von Geldern der zweiten Säule ist möglich, muss

aber von den einzelnen Genossenschaftlern in die Wege geleitet werden. Der Einbezug von Sparkapital der dritten Säule ist hingegen problematisch. Zusätzliches Eigenkapital kann über Anteilscheine Dritter sichergestellt werden. Bei der Zeichnung von Anteilscheinen oder bei der Gewährung von Mieterdarlehen stellt sich das Problem der Absicherung des investierten Kapitals. Es besteht zwar eine Forderung gegenüber dem Eigentümer oder sogar ein Beteiligungsrecht in der Form eines Anteilscheins. Diese Forderung kann aber wertlos sein, wenn die Genossenschaft resp. der Vermieter Misswirtschaft betrieben hat. Um sich gegen die Folgen solcher Entwicklungen etwas besser zu schützen, können Hypothekarsicherheiten oder Wohnrechte auf die Immobilie im Grundbuch eingetragen werden, die auch dann Bestand haben, wenn die Liegenschaft im Konkurs der Eigentümer verkauft wird.

Beispiel: Darlehensvertrag

7. Dieser Darlehensvertrag und der Mietvertrag vom ... sind gegenseitig integrierende Bestandteile. Ist das Darlehen geleistet, wird der Mietvertrag vermierterseits unkündbar, solange der Mieter lebt bzw. seine Ehefrau, und der Vermieter hat die Pflicht, das Mietverhältnis für diese Dauer im Grundbuch vormerken zu lassen. Vorbehalten bleibt die Auflösung des Mietvertrages aus wichtigem Grund. Nimmt das Mietverhältnis ein Ende, ist der Mieter verpflichtet, die Löschung der Vormerkung im Grundbuch zu bewilligen.

Beispiel: Mietvertrag

- 2.2 Beide Parteien sind berechtigt, diesen Vertrag unter Beachtung einer Kündigungsfrist von drei Monaten, jeweils auf 31. März, 30. Juni und 30. September mit eingeschriebenem Brief zu kündigen (vorbehalten bleibt Art. 16 dieses Vertrags).

...

16. Der Mieter kann mit dem Vermieter einen Darlehensvertrag für ein Mieterdarlehen abschliessen. Dieser Mietvertrag und ein solcher Darlehensvertrag bilden je integrierende Bestandteile. Art. 2 Abs. 2 dieses Mietvertrags wird diesfalls durch Art. 7 des Darlehensvertrages ergänzt.

Beispiel: Grundbuchliche Absicherung des Mietvertrags

Ermächtigung zur Vormerkung einer Miete auf Sektion ... Parzelle ...
Die Unterzeichnende (Vermieter) hat mit ... (Mieter) am ... einen Miet- und am ... einen Darlehensvertrag abgeschlossen. Diese sind nach Art. 7 des Darlehensvertrags gegenseitig integrierende Bestandteile.

Art. 2 Abs. 2 des Mietvertrags wird durch Art. 7 des Darlehensvertrags ersetzt. Der dort vereinbarte Darlehensbetrag wurde vom Mieter bezahlt. Demnach wird das Grundbuchamt ermächtigt, die Miete für die Dauer des Lebens des Mieters vorzumerken. Ferner verpflichtet sich die Unterzeichnende, dereinst auch eine Miete zu Gunsten des allenfalls überlebenden Ehepartners vorzumerken.

- **Stockwerkeigentum/Einfamilienhaussiedlungen im Alleineigentum:**

Bei diesen Rechtsformen ist die Beschaffung des Eigenkapitals Angelegenheit jedes einzelnen Eigentümers. Das notwendige Eigenkapital beträgt üblicherweise 20% der Anlagekosten, die restlichen 80% werden mit einer Bank fremdfinanziert. Dabei erfolgt in der Regel eine Aufteilung in eine erste (65%) und eine zweite Hypothek (15%). Für die zweite Hypothek werden oft zusätzliche Sicherheiten, z.B. in der Form einer Versicherungspolice, verlangt; zudem muss sie innerhalb einer gewissen Zeitspanne – meist 25 Jahre – zurückbezahlt werden.

Bei einer Stockwerkeigentumsbegründung muss der Wert der einzelnen Anteile und somit auch die Höhe des jeweils notwendigen Eigenkapitals gemeinsam festgelegt werden. Dies geschieht häufig über die Ausscheidung der Wertquoten (Vgl. auch Kap. 3.2.1). Die Wertquote spiegelt zwar primär das Verhältnis der Stockwerkeinheiten untereinander wider und steht in keinem direkten Verhältnis zum Verkehrswert. Bei einer Neuaufteilung bildet sie aber eine gute Grundlage für die Aufteilung der Anlagekosten, auch wenn sie allfällige Qualitätsunterschiede infolge unterschiedlichem Innenausbau nicht berücksichtigt.

- **Baurecht:**

Der Erwerb eines Hauses im Baurecht hat den Vorteil, dass der Kapitalbedarf der Käuferin bzw. des Käufers tief gehalten werden kann. Die Kosten für den Landanteil fallen weg bzw. werden über die jährliche Entrichtung des Baurechtszinses abgegolten. Der einzelne Bewohner muss also lediglich das für den Erwerb des Hauses notwendige Eigenkapital aufbringen.

Verzinsung des investierten Kapitals

Anlass zu Diskussionen kann auch die Frage der Verzinsung des Eigenkapitals geben. Bei individuellem Wohneigentum dient das investierte Eigenkapital in der Regel direkt zur Senkung der Wohnkosten. In Genossenschaften entscheidet die Gesamtheit der Beteiligten über die Verzinsung des Eigenkapitals. Wenn Bewohnerschaft und Mitglieder der Genossenschaft identisch sind und alle gleichviel investiert haben, wird in der Regel auf die Verzinsung des Eigenkapitals verzichtet. Etwas anders sieht es aus, wenn von dritter Seite oder von einzelnen Beteiligten ein verhältnismässig hoher Betrag in die Genossenschaft eingebracht worden ist. Dann wird in den meisten Fällen der Ruf nach einer Verzinsung laut werden. Statt nun das gesamte Anteilscheinkapital zu verzinsen, kann auch eine Trennung zwischen nicht verzinsten, an die Miete einer Wohnung gebundenen Pflichtanteilscheinen und zu verzinsenden Gönner-Anteilscheinen vorgenommen werden. Bei Genossenschaften darf der Zinssatz

von Gesetzes wegen den landesüblichen Zinsfuss für langfristige Darlehen nicht übersteigen.

Beispiel: Statuten Genossenschaft ¹

Art. 18 Verzinsung

- ¹ Die Anteilscheine dürfen höchstens zum für die Befreiung von der Eidgenössischen Stempelabgabe zulässigen Zinssatz verzinst werden.
- ² Die Generalversammlung setzt im Rahmen der Vorschriften des Obligationenrechts und allfälliger Bestimmungen öffentlich-rechtlicher Natur die Verzinsung fest. Dabei sind die Vermögenslage und der Geschäftsgang zu berücksichtigen.
- ³ Die Anteile sind jeweils vom ersten Tag des der Einzahlung folgenden Monats an verzinslich.

Beteiligung an Wertveränderungen

Was die Weitergabe von Wertveränderungen betrifft, so ist zu unterscheiden zwischen der Abgeltung baulicher Investitionen und der Beteiligung an Veränderungen des Marktwertes. Während bei baulichen Veränderungen über die Verrechnung bereits getätigter Vorleistungen bzw. Investitionen diskutiert wird, kann eine Anpassung an den Marktwert - wenn überhaupt - erst zum Zeitpunkt der Veräusserung vorgenommen werden.

• **Mietverhältnisse:**

Mieterinnen und Mieter haben kein gesetzlich verankertes Recht auf eine Entschädigung von wertvermehrenden Eigenleistungen. Sie können im Gegenteil sogar dazu verpflichtet sein, diese Eigenleistungen beim Auszug wieder rückgängig zu machen. In einem Vertrag zwischen Mieterschaft und Vermieter oder mit einem entsprechenden Passus in einem Haus- oder Siedlungsreglement kann die Frage der Entschädigung im Rahmen der bestehenden gesetzlichen Vorschriften aber geregelt werden. Dabei sollte festgelegt werden, welche Eingriffe in welcher Höhe – unter Berücksichtigung der Altersentwertung – entschädigt werden und ob der Vermieter oder die Nachmieterschaft für eine allfällige Entschädigung aufkommen müssen.

¹ Musterstatuten SVW

Beispiel: Reglement Genossenschaft

Entschädigungen für Renovationen bei Wohnungswechsel

- a) Für die genehmigten Renovationen bezahlt die Genossenschaft Materialien, die zur Erhaltung der Bausubstanz benötigt werden. ...
- b) Die Entschädigung für die geleistete Renovationsarbeit geht zu Lasten eines/r späteren Nachfolgers/in. Sie beträgt max. 5 Monats-Wohnzinse (exkl.) mit einer Amortisationsfrist von 10 Jahren.

Änderungen des Marktwertes werden in der Regel nicht an die Mieterschaft weitergegeben. Genossenschaften dürfen Anteilscheine von austretenden Mitgliedern nur zum Nominalwert zurückzahlen. Ein Sonderfall wäre hingegen die Umwandlung von Genossenschaftswohnungen in Stockwerkeigentum. Da in der Regel die bisherigen Bewohner die Wohnungen übernehmen, wird beim Verkauf der Wohnungen der Ertragswert und nicht der Verkehrswert der Wohnungen massgebend für die Festlegung des Verkaufspreises sein.

- Stockwerkeigentum/Alleineigentum:
Bei den direkteren Eigentumsformen wie Baurecht, Miteigentum oder Stockwerkeigentum werden Wertveränderungen - aufgrund baulicher Investitionen oder als Folge von Marktentwicklungen - direkt über den Verkaufspreis ausgeglichen.

6.2. Haftung

Bei der Frage der Haftung muss unterschieden werden, gegenüber wem die Gemeinschaft oder der Einzelne geradestehen muss:

- gegenüber Gläubigern
- gegenüber geschädigten Dritten
- gegenüber Mitbewohnern/Miteigentümern

Bei der Haftung gegenüber Gläubigern, z.B. Geldgebern oder Handwerkern, ist entscheidend, wer der Vertragspartner oder Auftraggeber ist. Juristische Personen haften in der Regel selber, die einzelnen Mitglieder können nicht zur Rechenschaft gezogen werden. Bei Genossenschaften sichern sich Geldgeber und Unternehmer deshalb gelegentlich mit so genannten Solidarbürgschaften ab, bei denen die Unterzeichner der Bürgschaft persönlich für einen bestimmten Betrag haften. Bei Eigentumsformen mit direktem Eigentum haften die

einzelnen Eigentümerinnen bzw. Eigentümer. Im Falle des Stockwerkeigentums haftet jede Eigentümerin und jeder Eigentümer höchstens im Verhältnis der jeweiligen Wertquote für einen geschuldeten Betrag, nicht aber für die Anteile, die von den anderen Beteiligten geschuldet werden.

Beispiel: Statuten Genossenschaft ²

Art. 15 Haftung

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.

Wenn Dritte (Passanten, Nachbarn, etc.) geschädigt werden, muss zuerst die Verantwortlichkeit abgeklärt werden. Massgeblich ist hier die Trennung zwischen allgemeinen und individuellen Bereichen (vgl. Kap. 5.1). Kommt etwa eine Person infolge eines heruntergefallenen Blumentopfs zu Schaden, so ist die Bewohnerin bzw. der Bewohner der fraglichen Wohnung verantwortlich. Wurde der Schaden aber durch einen vom Dach eines Mehrfamilienhauses gefallenen Ziegelstein verursacht, so muss die ganze Gemeinschaft für den Schaden haften.

Bei der Haftung gegenüber Mitbewohnern oder Miteigentümern ist ebenfalls in erster Linie die Aufteilung zwischen allgemeinen und individuellen Teilen massgebend. Allenfalls können in den Mietverträgen resp. Reglementen bestimmte Abweichungen formuliert werden.

Beispiel: Reglement Stockwerkeigentum ³

§8 Haftung der Stockwerkeigentümer

Jeder Stockwerkeigentümer haftet den übrigen Stockwerkeigentümern für Schäden, die durch die Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Instandhaltungsverpflichtungen an ihren Räumlichkeiten oder am gemeinschaftlichen Eigentum entstanden sind. Dies gilt auch für Schäden, die durch Personen seines Haushalts oder seines Geschäftsbetriebes verursacht wurden oder durch sonstige Personen, denen er die Benützung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen überlässt. Er haftet nicht, wenn er beweist, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.

² Musterstatuten SVW

³ Tina Peter-Ruetschi: Das schweizerische Stockwerkeigentum, S. 66

6.3. Verteilung der laufenden Kosten

Bei der Nutzung von gemeinschaftlichem Wohneigentum fallen wie bei andern Wohnformen laufende Kosten an. Sie werden je nach Rechtsform individuell getragen oder verteilt.

Bei einer Verteilung können verschiedene Schlüssel verwendet werden:

- zu gleichen Teilen (nach Wohnung oder nach Mitglied)
- nach Anteilen (Miteigentum)
- nach Wertquoten (Stockwerkeigentum)
- nach Grundstücks- bzw. Wohnungsfläche
- nach Gebäudewert
- nach tatsächlichem Verbrauch

Oft werden je nach Art der Kosten verschiedene Schlüssel verwendet. Prinzipiell sollten alle Kosten, die objektiv gemessen werden können (Heizung, Warmwasser), verbrauchsabhängig abgerechnet werden. In grösseren Siedlungen empfiehlt sich die Bildung von Untergemeinschaften, die für bestimmte Aufwendungen (z.B. Treppenhausreinigung, Betrieb separater Waschküchen) unabhängig von den andern Beteiligten aufkommen.

In der Regel muss mit folgenden Arten von Ausgaben gerechnet werden:

- Zins- und Amortisationszahlungen an Kreditgeber
(Hauptanteil der laufenden Kosten)
- Reparaturen und kurzfristiger Unterhalt
- Abgaben und Versicherungen
- Steuern
- Betriebskosten
(Heizung, Hauswartung, etc.)
- Verwaltungsaufwand
- Rückstellungen und Einlagen in evtl. vorhandene Fonds (vgl. Kap.3.3.4)

- **Mietverhältnisse:**

Hier trägt der Vermieter alle für den Betrieb und Unterhalt anfallenden Kosten. Sie müssen durch die Mietzinseinnahmen gedeckt werden, die Kostenverteilung erfolgt über die Mietzinskalkulation. Für den Einzelnen ist die jährliche Verteilung der Kosten nur teilweise, nämlich über die Heiz- und Nebenkostenabrechnung nachvollziehbar.

Die Überwälzung der Grundkosten via Mietzinskalkulation unterliegt den mietrechtlichen Bestimmungen und muss im Streitfall gegenüber der staatlichen Schlichtungsstelle offengelegt werden. Spätere Erhöhungen müssen mit Kostensteigerungen, wertvermehrenden Investitionen, etc. begründet werden können. Wenn die mietrechtlichen Erhöhungsmöglichkeiten bereits voll ausgeschöpft sind, bietet sich einer Genossenschaft aber die Möglichkeit, gewisse Kosten (z.B. für die Bildung eines Fonds) über Mitgliederbeiträge der Genossenschaft einzuziehen.

- **Stockwerkeigentum:**

Die Kosten, welche für die Nutzung der eigenen Stockwerkeinheit anfallen, werden von jeder Eigentümerin bzw. jedem Eigentümer selber getragen. Dazu gehören insbesondere die Fremdkapitalzinsen. Die Auslagen für den Betrieb und Unterhalt der gemeinschaftlichen Einrichtungen werden auf alle Stockwerkeigentümer verteilt. Dies geschieht laut Gesetz nach den Wertquoten. Die Verteilung der Kosten nach Wertquoten ist aber nicht absolut zwingend, stattdessen kann auch ein anderer Verteilschlüssel festgelegt werden. Kubus- oder flächenabhängige Verteiler sind aber zumindest in jenen Fällen problematisch, wo bauliche Erweiterungen der Stockwerkeinheiten möglich sind. Eine Ausrichtung der Kostenverteilung auf die auch langfristig stabilen Wertquoten ist auf jeden Fall empfehlenswert. Mit der Bezahlung von periodischen Beiträgen wird das für die Verwaltung einer Liegenschaft oder Siedlung notwendige Geld vorgeschossen, bei der jährlichen Abrechnung der gemeinschaftlichen Kosten werden allfällige Differenzen ausgeglichen.

- **Gemeinschaftseinrichtungen von Einfamilienhaussiedlungen:**

Bei Gemeinschaftseinrichtungen in Miteigentums-Konstellation sind die individuellen Bereiche von vornherein ausgegrenzt. Lediglich die normalerweise eher bescheidenen Kosten für die gemeinsamen Infrastrukturbereiche müssen unter den Beteiligten aufgeteilt werden. In der Regel erfolgt dies zu gleichen Teilen.

- **Baurecht:**

Bei einem Baurechtsverhältnis stellen sich keine Verteilungsprobleme, denn der Baurechtsnehmer trägt alle bei der Nutzung des Gebäudes anfallenden Lasten selbständig. Als besondere laufende Kosten fallen hingegen die Aufwendungen für den Baurechtszins an, der gewissermassen einen Mietzins für die Benutzung des Bodens darstellt.

Als Grundlage zur Berechnung des Zinses dient in der Regel ein Basiswert, der mit einem vereinbarten Zinssatz multipliziert wird. In den meisten Fällen wird ein reduzierter Verkehrswert als Basiswert verwendet. Bei der Aushandlung des Zinssatzes sind verschiedene Richtgrößen denkbar, wobei die Wahl des Zinsfusses auch vom vereinbarten Anpassungsmodus abhängig ist. Da sich Baurechtsverhältnisse in der Regel über längere Zeiträume erstrecken, wird in den meisten Fällen eine Anpassung an veränderte Verhältnisse vereinbart, wobei zwischen den Interessen beider Parteien abgewogen werden muss. Angepasst werden kann sowohl der Basiswert als auch der verwendete Zinssatz. Was den Rhythmus der Anpassungen betrifft, so hat sich ein Abstand von fünf oder zehn Jahren als sinnvoll erwiesen.

Beispiel: Baurechtsvertrag**IV Baurechtszins**

- Grundsätze für die Festlegung des Baurechtszinses
Grundlage für die Festsetzung des Baurechtszinses ist der Verkehrswert des Bodens. Dieser Bodenwert wird zum jeweiligen Zinssatz der ... Kantonalbank für erstrangige Alt-Hypotheken auf Wohnbauten verzinst.
- Erstmalige Festsetzung des Baurechtszinses
Bei Abschluss dieses Baurechtsvertrages wurde der Verkehrswert von den Parteien auf Fr. ... festgesetzt. Der massgebende Bodenwert beläuft sich auf zwei Drittel dieses Verkehrswertes oder Fr. ... pro Quadratmeter. Für die massgebende Liegenschaftsfläche ergibt dies somit einen Bodenwert von Fr. ... Dieser Bodenwert ist zum derzeit geltenden Zinssatz von ...% zu verzinsen.
- Anpassung des Baurechtszinses
Sollte infolge einer grundlegenden Veränderung der allgemeinen Verhältnisse, wie sie bei Abschluss dieses Baurechtsvertrages bestanden haben, der vereinbarte Baurechtszins keine angemessene Gegenleistung für die Einräumung des Baurechts mehr darstellen, so kann jeder der Vertragspartner verlangen, dass der Bodenwert, welcher der Berechnung des Baurechtszinses zugrunde liegt, nach jeweils 10 Vertragsjahren, gerechnet vom 1. Januar des auf das Jahr des Baubeginns folgenden Kalenderjahres, überprüft und gegebenenfalls den geänderten Verhältnissen angepasst wird.

6.4. Sieben gute Jahre, sieben schlechte Jahre

Häufig wird in der Startphase, also beim Erwerb oder Bau die Bereitstellung von Reserven für spätere Zeiten vernachlässigt, weil die finanzielle Belastung so hoch ist, dass lediglich die laufenden Kosten für Finanzierung, Betrieb und Unterhalt gedeckt werden können. Es empfiehlt sich aber, so bald als möglich einen Reservefonds für grössere Reparaturen, bauliche Erneuerungen oder sonstige unvorhergesehene Auslagen zu äufnen. Die Einlagen in einen solchen Fonds erhöhen zwar die jährlichen gemeinsamen Kosten, tragen aber gleichzeitig dazu bei, diese konstant zu halten, indem sie die Kosten für grössere bauliche Investitionen gleichmässig auf die einzelnen Betriebsjahre verteilen.

Es ist von Vorteil, den Zweck und die maximale Höhe eines Reservefonds bereits bei der Ausarbeitung von Statuten oder Reglementen festzuhalten, und die entsprechenden Entscheidungskompetenzen klar zu regeln (vgl. auch Kapitel 7.1 und 7.2). Oft fällt es gerade bei grösseren Gemeinschaften im nachhinein schwer, alle Beteiligten von der Notwendigkeit langfristig angelegter Reserven zu überzeugen, vor allem wenn sie Erhöhungen der Eigentümerbeiträge resp. der Mietzinsen zur Folge haben.

Anlass zu Diskussionen gibt immer wieder die Höhe des Fonds. Einerseits sollte er die Wohnkosten der einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner nicht zu stark belasten, andererseits muss er genügend Geld für die Sicherstellung des Verwendungszwecks, z.B. Abdeckung zukünftiger Renovationskosten, enthalten. Als Berechnungsgrundlage für einen Erneuerungsfonds können entweder der Gebäudeversicherungswert oder die jeweils mit einem Baukostenindex aktualisierten Anlagekosten herangezogen werden. Unabhängig von der gewählten Anpassungsmethode empfiehlt sich als Richtwert für die jährlichen Einlagen ein Betrag in der Höhe von 0,5% des Liegenschaftswertes.

Auf die Einlagen in einen Fonds können keinerlei Rückzahlungsansprüche geltend gemacht werden. Wenn ein Mitglied der Gemeinschaft aus seiner Wohnung auszieht, ist eine Rückerstattung der in den Fonds einbezahlten Mittel also ausgeschlossen (vgl. auch Kap. 8.1). Wichtig ist ferner, dass die Verwendung der Gelder eines Fonds klar geregelt ist. Die Freigabe der Mittel darf nur mit einem Beschluss der Gemeinschaft möglich sein. Der Fonds sollte dazu dienen, ausserordentliche Ausgaben zu bestreiten, aber keinesfalls dazu, laufende Ausgaben abzudecken. Denkbar ist zudem die Einrichtung weiterer Fonds, z.B. eines allgemeinen Reservefonds oder eines Sozialfonds zur Unterstützung von Haushalten mit finanziellen Problemen.

Beispiel: Reglement Stockwerkeigentum

Art. ... Erneuerungsfonds

Jeder Jahreskostenvoranschlag (Budget) enthält Einlagen in den Fonds zur Bestreitung aller Unterhalts - und Erneuerungsarbeiten. Die jährlich in den Erneuerungsfonds zu leistenden Beiträge sind durch einen mit einfacher Mehrheit gefassten Beschluss der Stockwerkeigentümer so festzulegen, dass ein maximaler Fondsbestand von 10% aller Gebäudeversicherungssummen innert 10 Jahren erreicht wird. Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu.

6.5. Steuerliche Fragen

Steuerliche Vor- und Nachteile der einzelnen Rechtsformen sollten zwar in die Entscheidungsfindung einbezogen werden, sie sind aber erfahrungsgemäss für den Erfolg eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts weniger wichtig als häufig angenommen wird.

Entscheidend für die Beurteilung der Steuersituation ist, ob der Einzelne Grundeigentümer ist oder nicht. Ersteres ist der Fall bei:

- Stockwerkeigentum
- Miteigentum an gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen
- Baurecht: Alleineigentum am Gebäude
- Dienstbarkeitskonstellationen: Eigentum an Haus und Boden

Bei natürlichen Personen fallen Steuern von Bund, Kantonen und Gemeinden auf Einkommen und Vermögen an. In den oben genannten Fällen gehört die Liegenschaft oder ein Teil davon zum Vermögen und muss entsprechend versteuert werden. Die genauen Verhältnisse sind von Kanton zu Kanton unterschiedlich, in der Regel kann aber die auf der entsprechenden Parzelle lastende Verschuldung vom Gesamtvermögen abgezogen werden. Für die Ermittlung der Einkommenssteuer muss der Ertrag versteuert werden, der als Folge des Grundeigentums zu Stande gekommen ist, wobei der Aufwand für Schuldzinsen, Betrieb und Unterhalt in Abzug gebracht werden kann. Bei einer Nutzung durch den Eigentümer bzw. die Eigentümerin selber muss ein fiktiver Ertrag, der so genannte Eigenmietwert, eingesetzt werden.

Etwas anders ist die steuerliche Situation bei Mietverhältnissen, also wenn Grundeigentümer und Bewohnerschaft nicht identisch sind. Dies ist der Fall bei:

- Mietverträgen mit Beteiligungsmöglichkeiten
- Genossenschaften

Hier verläuft die Besteuerung von Eigentümern und Bewohnerschaft getrennt. Die Mieterin bzw. der Mieter versteuert das persönliche Einkommen und Vermögen, während der Liegenschaftseigentümer seinen Mietertrag selber sowie die Liegenschaft als Teil seines Vermögens versteuert. Bei juristischen Personen mit Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner findet eine Art Doppelbesteuerung statt. Die juristische Person versteuert das gesamte Grundeigentum – in der Regel dessen Ertragswert – als Teil des Kapitals, der Mieter bzw. die Mieterin muss zudem seine/ihre Beteiligung an der Genossenschaft als Vermögen versteuern.

Welche Steuern fallen für Grundeigentümer überhaupt an?

- Liegenschaftserwerb: Handänderungssteuer.
- Betrieb der Liegenschaft: Liegenschaftssteuer (je nach Kanton auch Grund- oder Grundstückssteuer), Einkommenssteuer (natürliche Personen: Eigenmietwert, juristische Personen: Mietertrag), Vermögenssteuer.
- Verkauf der Liegenschaft: Handänderungssteuer (Aufteilung zwischen Käufer und Verkäufer kantonal unterschiedlich geregelt), evtl. Grundstücksgewinnsteuer.

Entscheidungsvorgänge

Wenn mehrere Personen am Erwerb und an der Verwaltung einer Liegenschaft beteiligt sind, bilden sie eine Gemeinschaft, deren Tätigkeit mit gewissen Regeln ausgestaltet werden muss. Die nötigen Gremien müssen definiert, deren Kompetenz muss festgelegt, die Entscheidungsabläufe müssen vorgespurt, Konfliktlösungsmöglichkeiten vorgesehen werden.

7.1. Organe der Gemeinschaft

Die Zahl und die Funktion der einzelnen Gremien kann je nach Rechtsform höchst unterschiedlich sein. Zwei Gremien werden aber in fast allen Eigentumsformen gebildet :

- die Versammlung aller Beteiligten ('Legislative'): Sie fällt als oberstes Organ wichtige Entscheide, z.B. über die Änderung von Statuten und Reglementen, nimmt die Jahresrechnung ab und bestimmt die Zusammensetzung und Kompetenzen der anderen Organe.
- ein Ausschuss zur Leitung der Geschäfte ('Exekutive'): Er besteht aus wenigen Personen und ist aktives, ausführendes Organ, das weniger weitreichende Entschlüsse fasst und durch seine rasche Handlungsfähigkeit die normale Verwaltungstätigkeit garantiert.

Je grösser eine Gemeinschaft ist, desto grösser wird auch die Notwendigkeit

zur Spezialisierung und Differenzierung, d.h. zur Schaffung zusätzlicher Gremien wie Kommissionen, Ausschüsse, Projektgruppen und dergleichen. Die nachfolgende Auflistung zeigt die normalerweise üblichen sowie die für jede Rechtsform gesetzlich vorgesehenen, also obligatorischen Organe im Überblick:

	oberstes Organ	ausführendes Organ	weitere Organe
Mietverhältnis mit Beteiligungsmöglichkeiten (Verein)	Vereinsversammlung (obligatorisch)	Vorstand (obligatorisch)	Kontrollstelle
Genossenschaft	Genossenschafterversammlung (obligatorisch)	Vorstand bzw. Verwaltung (obligatorisch)	Kontrollstelle (obligatorisch) Kommissionen, Projektgruppen
Stockwerkeigentum	Versammlung der Stockwerkeigentümer (obligatorisch)	Verwalter (oft extern im Auftrag der Versammlung)	Ausschuss (bei grösseren Gemeinschaften)
Miteigentum	Versammlung der Miteigentümer		

Wichtig ist bei der Bildung der einzelnen Organe eine klare und sinnvolle Festlegung der jeweiligen Zuständigkeiten. Nur so lassen sich Doppelspurigkeiten, aber auch die Überlastung einzelner Gremien oder unnötige administrative Aufblähungen vermeiden. Die grundsätzliche Kompetenzverteilung wird vom obersten Organ, also der Versammlung aller Beteiligten festgelegt. Dessen Kompetenzen umfassen in der Regel folgende Befugnisse:

- Erlass und Abänderung von Nutzungs- und Verwaltungsordnung, Reglementen oder Statuten
- Einsetzung und Wahl von Organen
- Genehmigung von Jahresrechnung, Budget und Kostenverteilung
- Schaffung von Fonds
- Auflösung der Gemeinschaft
- Entscheidung über wichtige Investitionen

Für die Einberufung der Mitgliederversammlung sollten in jenen Fällen, in denen es das Gesetz nicht verlangt, gewisse Formvorschriften festgelegt werden. Wichtig sind die Regelung der Zuständigkeit zur Einberufung, ein minimaler Tagungsrhythmus, eine nicht unterschreitbare Einberufungsfrist sowie weitere Formvorschriften wie schriftliche Einladung und vorgängige Traktandenliste.

Für die Aufgabenverteilung und Organisation der einzelnen Gremien gibt es je nach Rechtsform unterschiedliche Vorgaben:

- Mietverhältnis mit Beteiligungsmöglichkeiten/Verein:

Hier ist grundsätzlich zu unterscheiden zwischen den Vereinbarungen mit dem Vermieter und der Organisation der Mieterinnen und Mieter unter sich, in der Regel in der Form eines (Mieter-)Vereins. Die Kompetenzverteilung zwischen Vermieter und Bewohnerschaft muss als erstes festgelegt werden. Dies kann etwa in der Form einer gemeinsamen vertraglichen Vereinbarung geschehen, welche die Grundlage für die Ausarbeitung der Vereinsstatuten bildet. Der Mieter- oder Siedlungsverein funktioniert dann in herkömmlicher Art gemäss den Bestimmungen des Vereinsrechts und besteht aus einem Vorstand und einer Mitgliederversammlung, allenfalls noch aus einer Kontrollstelle. Bei grösseren Siedlungen können Arbeitsgruppen geschaffen werden, beispielsweise zur Pflege der Grünflächen oder zur Verwaltung des Gemeinschaftsraums.

Beispiel: Verwaltungsvereinbarung

1. Zweck der Verwaltungsvereinbarung ist es, die Kompetenzbereiche des Siedlungsvereins zu bestimmen und Zuständigkeiten zu regeln.
2. Der Siedlungsverein wird durch seinen Vorstand gegenüber ... (Vermieter) vertreten und bestimmt ein Vorstandsmitglied als Kontaktperson für die Liegenschaftsverwaltung.
3. ... (Vermieter) überträgt folgende Rechte an den Siedlungsverein:
 - Vertretung der Interessen der Siedlung gegenüber ... (Vermieter) als Liegenschaftsverwalterin
 - Organisation und Koordination der Aufgaben gemäss Statuten des Siedlungsvereins
4. Dem Siedlungsverein obliegen folgende Pflichten:
 - Pflege und Verwaltung des gesamten gemeinsam genutzten Wohnumfelds der Siedlung
 - Verwaltung und Regelung der Benützung des Gemeinschaftsraumes
 - Verwaltung und Verwendung des von ... (Vermieter) zur Verfügung gestellten Unterhaltsbeitrages.
5. Für folgende Zuständigkeitsbereiche ist ... (Vermieter) verantwortlich:
 - Technische Wartung der Heizungsanlage und weiterer technischer Einrichtungen
 - Grobe Gartenarbeiten (Bäume und Hecken schneiden, Dachunterhalt)
 - Abschluss von Mietverträgen (unter Berücksichtigung der Vorschläge der Hausgemeinschaften für Nachmieter)
 - Information des Vorstands bei der Vermietung von disponiblen Räumen, Garantearbeiten und grösseren Reparaturen

Beispiel: Statuten Siedlungsverein**Art. 2**

Zweck des Vereins ist die gemeinsame Nutzung und Pflege des Siedlungsumfeldes und des Gemeinschaftsraumes sowie die Vertretung gemeinsamer nachbarschaftlicher Interessen auf der Basis der Verwaltungsvereinbarung mit ... (Vermieter), welche die Siedlung erstellt hat.

Art. 5

Die Organe des Vereins sind:

- a) Mitgliederversammlung
- b) Vorstand
- c) Kontrollstelle

Art. 6

Die Mitgliederversammlung ist oberstes Organ des Vereins. Sie hat folgende Befugnisse

- Festsetzung und Änderung der Statuten
- Wahl des Vorstandes und der Kontrollstelle
- Abnahme des Vereinsbudgets, der Jahresrechnung und des Jahresberichts
- Regelung und Beschlussfassung über Angelegenheiten im Interesse des Vereinszweckes.

Art. 7

Die Mitgliederversammlung wird nach Bedarf einberufen, mindestens einmal pro Jahr als Generalversammlung. Die Einladungen haben schriftlich mindestens 20 Tage im voraus durch den Vorstand zu erfolgen. Die Traktanden sind anzugeben.

Art. 12

Der Vorstand besteht aus mindestens fünf Mitgliedern. Arbeitsgruppen können weitere VertreterInnen in den Vorstand delegieren. ... (Vermieter) ist von Amtes wegen (aufgrund des Verwaltungsvertrags) vertreten. Der Vorstand konstituiert sich selbst und regelt die Zeichnungsberechtigung.

Art. 13

Der Vorstand ist Ansprechpartner für die Liegenschaftsverwaltung. Er ist für Vereinsgeschäfte verantwortlich, die nicht anderen Gremien vorbehalten sind. Er ist für den Informationsaustausch in der Siedlung besorgt und sorgt für die Einhaltung der in der Verwaltungsvereinbarung festgehaltenen Rechte und Pflichten.

Art. 14

Die Kontrollstelle besteht aus zwei RechnungsrevisorInnen. Sie prüfen die Jahresrechnung und erstatten der Mitgliederversammlung anlässlich der Generalversammlung Bericht.

Art. 15

Für wichtige Aufgabenbereiche kann der Vorstand Arbeitsgruppen einsetzen, die zeitlich begrenzte oder dauernde Aufgaben übernehmen. Die Arbeitsgruppen organisieren sich selber und erstatten dem Vorstand regelmäßig Bericht.

- **Genossenschaft:**

Die Generalversammlung ist hier von Gesetzes wegen oberstes Organ und besitzt bestimmte unübertragbare Befugnisse. Dazu gehören die Festsetzung und Änderung der Statuten, die Wahl des Vorstandes und der Kontrollstelle sowie die Abnahme der Jahresrechnung. Einberufen wird sie durch den Vorstand, durch die Kontrollstelle oder auf Verlangen eines Zehntels aller Genossenschafter. Der Vorstand führt das Tagesgeschäft, die Kontrollstelle überwacht die Rechnungsführung. Welche Kompetenzen der Verwaltung übertragen werden, ist Sache der Generalversammlung. Hier ist ein Abwägen zwischen den Zielen Handlungsfähigkeit und basisdemokratische Kontrolle äusserst wichtig, vor allem wenn es um heikle Entscheide wie etwa bauliche Massnahmen oder den Erwerb von Grundstücken geht.

- **Stockwerkeigentum:**

Die Versammlung der Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer regelt alle Angelegenheiten, die sie nicht anderen Organen übertragen hat. Dazu gehören neben den eingangs genannten Aufgaben:

- Abschluss von Versicherungen des Gebäudes bzw. der Siedlung
- Bestellen und Abberufen des Verwalters. Dessen Bestellung ist zwar gesetzlich nicht zwingend, d.h. in kleineren Liegenschaften kann die Verwaltung auch gemeinschaftlich geführt werden. Jede Eigentümerin bzw. jeder Eigentümer kann aber die Ernennung eines Verwalters durch den Richter verlangen, falls sie gegen seinen/ihren Wunsch in der Eigentümerversammlung nicht zu Stande kommt.

- Festsetzung der jährlichen Kostenbeiträge und Fondseinlagen.

Neben der Verwaltung kann bei grösseren Stockwerkeigentümergeinschaften auch ein aus einem Teil der Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Ausschuss gebildet werden, dem gewisse Aufgaben übertragen werden. Die Versammlung aller Stockwerkeigentümer wird in der Regel vom Verwalter einberufen, es kann aber auch eine Einberufung durch den Ausschuss, falls vorhanden, oder durch die Mehrheit der Eigentümerinnen und Eigentümer vorgesehen werden. Eine Begrenzung der Einberufungsmöglichkeit auf eine Mehrheit ist sinnvoll, damit die Versammlung nicht für jedes unbedeutende Geschäft zusammenkommen muss, sondern nur dann, wenn es von einem Grossteil der Beteiligten als notwendig erachtet wird.

- **Gemeinschaftseinrichtungen von Einfamilienhaus-Siedlungen:**

Wenn die gemeinschaftlichen Bauten und Anlagen im Miteigentum genutzt werden, fassen die Miteigentümerinnen und Miteigentümer alle Beschlüsse gemeinsam an einer Miteigentümerversammlung. Zur Ausführung der Verwaltungshandlungen kann auch eine Verwaltung beauftragt werden. In grösseren Miteigentümergeinschaften empfiehlt es sich, die Einberufungs-

seren Miteigentümergeinschaften empfiehlt es sich, die Einberufungsformalitäten in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung festzuhalten. Bei einer Regelung mit Dienstbarkeitsverträgen bestehen keine Gemeinschaften im rechtlichen Sinne und deshalb auch keine bestimmenden oder ausführenden Organe.

Beispiel: Reglement Miteigentümergeinschaft**Verwaltung**

Die Verwaltung der Einstellhalle und der allgemeinen Räume erfolgt entweder gemeinsam durch die Miteigentümer oder in deren Auftrag durch einen Dritten (Treuhandfirma oder beauftragter Miteigentümer). Zur Auftragserteilung bedarf es eines Mehrheitsbeschlusses der Miteigentümer. Kommt ein solcher nicht zu Stande, so wird die Verwaltung endgültig vom Amtsgerichtspräsidenten von ... bestimmt.

7.2. Beschlussfassung und Stimmrechtsregelungen

In vielen Fällen können Entscheide einträchtig und ohne grosse Diskussionen gefällt und umgesetzt werden. Problematisch wird es erst, wenn Konflikte entstehen oder wenn handfeste materielle Interessen berührt werden, was bei der Verwaltung von Grundeigentum über kurz oder lang der Fall ist.

In der Startphase eines Projektes ist es oft noch möglich, Konflikte informell, also ohne geregelte Bestimmungen beizulegen, da meist noch genügend Kompromissbereitschaft vorhanden ist und Besitzstände noch nicht so ausgeprägt sind. Doch es empfiehlt sich, schon vor dem Übergang in die Betriebsphase genauer festzulegen, wer bei welchen Entscheiden mitzureden hat und welche Mehrheitsverhältnisse für eine Abstimmung jeweils erforderlich sind.

Die auftauchenden Zielkonflikte können komplex werden: So ist es sicher wichtig, möglichst demokratische Entscheide zu garantieren, und auch Minderheiten sollten ihre Art des Wohnens angemessen leben können, ohne von der Mehrheit bei wichtigen Fragen 'überfahren' zu werden. Andererseits soll die Gefahr der Handlungsunfähigkeit und Blockierung – etwa bei festgefahrenen Fronten zwischen zwei gleich starken Interessengruppen – unbedingt vermieden werden.

Im Zusammenhang mit Stimmrechtsregelungen sind folgende Begriffe von Bedeutung:

- Beschlussfähigkeit: Sie wird in der Regel durch bestimmte Formvorschriften bezüglich Einberufung und bezüglich Mindestanzahl anwesender Mitglieder definiert.
- Stimmrecht: Das Stimmrecht gibt an, wer sich bei der Abstimmung über bestimmte Beschlüsse beteiligen kann und wie seine bzw. ihre Stimme zählt.
- Mehrheiten: Neben der Definition der Beschlussfähigkeit und der Regelung des Stimmrechts muss auch festgelegt werden, welche Beschlüsse mit welchen Mehrheitsverhältnissen als angenommen gelten. Zur Berechnung der Mehrheiten können unterschiedliche Grundgesamtheiten definiert werden, auf die sich eine allfällige Mehrheit beziehen muss. Je nachdem, ob die Mehrheit aller Stimmberechtigten, aller Anwesenden oder aller Stimmenden massgebend ist, kommt der Präsenz an einer Versammlung und der Zahl der Stimmenthaltungen ein unterschiedliches Gewicht zu.

Folgende Mehrheiten sind üblich:

- relatives oder einfaches Mehr: mehr zustimmende als ablehnende Stimmen (Stimmenthaltungen spielen keine Rolle, auch weniger als die Hälfte der Stimmen können bei einer Wahl oder einem Entscheid mit mehreren Optionen ausreichen).
- absolutes Mehr: mehr als die Hälfte der Anwesenden bzw. der Stimmberechtigten stimmt für einen Entscheid oder wählt einen Kandidaten.
- qualifiziertes Mehr: Entscheidung durch einfache Mehrheit der Beteiligten, zudem muss der grössere Teil der Sache zustimmen (bei Stockwerkeigentum also mind. 501/1000). Die Mehrheiten können auch auf höhere Werte angesetzt werden (z.B. 2/3 oder 3/4).
- Einstimmigkeit: alle müssen zustimmen, in gewissen Fällen auch alle ausser einem.

In der Regel wird die für einen Entscheid verlangte Mehrheit an Stimmen nach der Tragweite des Entscheids abgestuft:

- gewöhnliche Verwaltungshandlungen
- wichtigere Verwaltungshandlungen
- Massnahmen zur Werterhaltung und Schadensverhütung
- bauliche Massnahmen grösseren Umfangs (Wertsteigerung)
- Reglements-, Statutenänderungen

Damit die Gemeinschaft funktionsfähig bleibt und wichtige Entscheide nicht wegen fehlender Mehrheiten blockiert werden, sollte als generelles Prinzip das einfache Mehr der Anwesenden für alle Beschlüsse gelten. Für Wahlen empfiehlt sich zumindest für erste Wahlgänge das absolute Mehr. Nur bei wirklich grundsätzlichen und weitreichenden Beschlüssen sollte von dieser Regel abgewichen werden. Für gewisse grundsätzliche Entscheidungen wie z.B. die Auflösung der Rechtsform (Vgl. auch Kap. 8.4) sind höhere Mehrheiten sogar gesetzlich vorgeschrieben. Auch bezüglich Beschlussfähigkeit sollten die Minimalbedingungen nicht allzu restriktiv formuliert werden. Andernfalls droht Handlungsunfähigkeit, wenn zu viele Mitglieder den Versammlungen fernbleiben.

Für die Entscheidung über gewöhnliche Verwaltungshandlungen kann zwecks speditiverer Abwicklung mit so genannten Zirkulationsbeschlüssen gearbeitet werden. Dies bedeutet, dass für bestimmte Entscheide lediglich die schriftliche Meinung aller zuständigen Mitglieder eingeholt wird, solange nicht ein Mitglied eine mündliche Beratung verlangt. Zirkulationsbeschlüsse sollten an der nächsten Sitzung bzw. Versammlung protokolliert werden.

• Genossenschaften:

Für die Stimmrechtsregelung in Genossenschaften werden vom Gesetz lediglich einige allgemeine Grundsätze festgelegt.

- Beschlussfähigkeit der Generalversammlung: Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist oder als Universalversammlung, d.h. wenn alle Mitglieder anwesend sind.
- Stimmrecht: Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme, unabhängig von der Höhe des von ihm investierten Kapitals. Eine Stellvertretung durch ein anderes Mitglied ist möglich, jedoch kann kein Mitglied mehr als eine/n andere/n Genossenschafter/in vertreten. Es empfiehlt sich, die Möglichkeit der Vertretung durch im Haushalt lebende Familienangehörige auch in den Statuten zu verankern.
- Erforderliche Mehrheiten: In der Regel gilt auch bei der Genossenschaft für Sachentscheide das Prinzip des einfachen Mehrs auf der Basis der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen ist im ersten Wahlgang das absolute Mehr, im zweiten Wahlgang das einfache Mehr massgebend. Einer Sta-

tutenänderung oder einer Auflösung der Genossenschaft müssen von Gesetzes wegen mindestens zwei Drittel der anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter zustimmen. Auch für die Beschlussfassung innerhalb des Vorstands gilt üblicherweise das einfache Mehr, wobei der Vorsitzenden bzw. dem Vorsitzenden bei Stimmengleichheit die Möglichkeit des Stichentscheids eingeräumt werden kann. Für wichtige Vorstandsentscheidungen können absolute Mehrheiten oder sogar einstimmige Entscheide vorgesehen werden.

- Stockwerkeigentum:

Im Gegensatz zu andern Rechtsformen sind hier die gesetzlichen Vorgaben weitaus detaillierter und restriktiver, vor allem was das Stimmrecht und die für einzelne Entscheide notwendigen Mehrheiten betrifft.

- Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung: Laut Gesetz muss mindestens die Hälfte aller Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer, die zugleich mindestens die Hälfte aller Anteile vertreten, anwesend sein, damit die Beschlussfähigkeit erreicht wird. Für eine zweite Versammlung genügt 1/3 aller Eigentümerinnen und Eigentümer, der aber aus mindestens zwei Personen bestehen muss.
- Stimmrecht: Das Gesetz ordnet an, dass jedem Stockwerkanteil eine Stimme zusteht, auch wenn dieser von mehreren Personen gemeinschaftlich erworben wurde. Auch das Stimmrecht eines Nutzniessers (Mieter, Wohnrechtsberechtigter) ist gesetzlich geregelt. Ohne andere Absprachen ist die Nutzniesserin bzw. der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung stimmberechtigt, ausser bei der Beschliessung von nützlichen oder lediglich der Verschönerung dienenden Massnahmen. Der Eigentümer einer Einheit kann seine Nutzniesserin bzw. seinen Nutzniesser aber auch ermächtigen, ihn generell, d.h. bei allen Entscheiden an der Versammlung zu vertreten. Um den Eigentümerinnen und Eigentümern grösserer Einheiten bei der Beschlussfassung mehr Gewicht zu verleihen, kann das qualifizierte Mehr verwendet werden, das sich auf die Mehrheit von Kopfstimmen und Anteilen stützt. Eine reine Ausrichtung des Stimmrechts auf die Wertquoten ist in der Praxis zwar immer wieder anzutreffen, rechtlich gesehen aber eigentlich nicht erlaubt.
- Erforderliche Mehrheiten: Generell gilt auch hier das Prinzip des einfachen Mehrs, davon abweichend schreibt das Gesetz aber bestimmte Mehrheitsverhältnisse zwingend vor. Folgende Beschlüsse erfordern eine qualifizierte Mehrheit:
 - wichtigere Verwaltungshandlungen (darunter fallen auch nützliche bauliche Massnahmen, d.h. Eingriffe zur Werterhaltung oder -erhöhung wie etwa der Einbau einer Zentralheizung)
 - Erlass und Abänderung eines Reglementes

- Einstimmigkeit ist für die folgenden Beschlüsse erforderlich:
 - Änderung der Zuständigkeitsordnung für Verwaltungshandlungen und bauliche Massnahmen
 - Veräusserung oder Belastung der Liegenschaft
 - Veränderung der Zweckbestimmung
 - Änderungen der Wertquoten, Abänderungen der Sonderrechtsbereiche in Verbindung mit einer Quotenänderung, Festlegung gemeinschaftlicher Teile
 - Begründung, Änderung und Aufhebung von Vorkaufs- und Einspracherechten
 - Massnahmen zur Verschönerung und zur Hebung der Bequemlichkeit (luxuriöse Massnahmen)

Die Durchführung von Massnahmen zur Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit sowie zur Abwehr von drohendem oder wachsendem Schaden (z.B. Bruch einer Wasserleitung) kann von jeder Stockwerkeigentümerin bzw. jedem Stockwerkeigentümer allein, also ohne entsprechende Mehrheit der Gemeinschaft, veranlasst werden.

- Gemeinschaftseinrichtungen

Die Regelung der Beschlussfassung für die Verwaltung von Gemeinschaftseinrichtungen ist in den meisten Fällen weniger problematisch als bei ganzen Liegenschaften oder Siedlungen, da nicht alle Flächen eines Hauses bzw. einer Siedlung betroffen sind. Bei einer Lösung mit Miteigentumspartellen sind folgende Unterschiede zum Stockwerkeigentum zu beachten:

- Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung: Das Gesetz enthält keine Vorschriften über die Mindestanzahl anwesender Miteigentümer. In der Praxis sind Mindestanteile von 3/4 oder der Hälfte aller Eigentümerinnen und Eigentümer üblich, damit die Versammlung beschlussfähig ist. Um auch bei mangelndem Interesse der Beteiligten ein Funktionieren der Gemeinschaft zu gewährleisten, sollte bei einem Nichtzustandekommen der Mindestzahl nach einer bestimmten Frist eine zweite Versammlung einberufen werden können, die in jedem Fall beschlussfähig ist.
- Stimmrecht: Das Stimmrecht der Miteigentümer bemisst sich in erster Linie nach Köpfen. Je nach den zu fassenden Beschlüssen kann aber auch die Grösse der Anteile der Beteiligten eine Rolle spielen.

Wenn bestehende Gemeinschaftseinrichtungen mit einem Verein verwaltet werden, können Regelungen in ähnlicher Form wie bei einer Genossenschaft angewandt werden.

7.3. Vorgehen im Konfliktfall

Die Formulierung von Regeln für das gemeinschaftliche Zusammenwohnen hat zum Ziel, Konflikte zu vermeiden und diese, falls sie doch auftreten, in die Richtung einer möglichst gütlichen Lösung zu lenken. Für den Fall, dass dies nicht möglich ist, sollten Schlichtungsmöglichkeiten und -instanzen vorgesehen werden. Die in Statuten, Reglementen oder Nutzungs- und Verwaltungsordnungen verankerten Regelungen erfahren ihre Bewährungsprobe erst dann, wenn es zu tiefgreifenden Auseinandersetzungen kommt. Nun zeigt es sich, ob die vorgesehenen Schlichtungsmechanismen funktionieren und ob mit den vorhandenen Bestimmungen die Differenzen bereinigt werden können. Gleichzeitig sollen die bestehenden Gremien weiter arbeiten können, ohne durch Konfliktsituationen in ihrer Tätigkeit völlig blockiert zu werden.

Ähnlich wie bei der Frage der Stimmrechtsregelung sind auch bei Konfliktlösungen Unterschiede zwischen Start- und Betriebsphase erkennbar. Zu Beginn eines Projekts ist die Bereitschaft zu klärenden Gesprächen und Kompromissen in der Regel höher als beim alltäglichen Zusammenwohnen. Probleme können in der Planungs- oder Aufbauphase eines Projekts meist informell gelöst werden, zudem ist - wenn es hart auf hart kommt - auch der Ausstieg einzelner Beteiligter noch leichter zu bewerkstelligen.

Die konkreten Auseinandersetzungen können verschiedener Natur sein. Grundsätzlich empfiehlt es sich, Lösungsmechanismen für folgende Konfliktbereiche in den entsprechenden Reglementen festzuhalten:

- Kompetenzfragen: Ein Mitglied ist der Ansicht, ein Beschluss der Versammlung oder eine Anordnung der Verwaltung verletze bestehende Bestimmungen oder sei unter Verletzung von Formvorschriften zu Stande gekommen.
- Schlichtung: Der Konflikt zweier oder mehrerer Mitglieder - z.B. wegen Lärmbelästigung - kann nicht von diesen allein beigelegt werden und muss von der Gemeinschaft geschlichtet werden.
- Sanktionen: Die Gemeinschaft muss Beschlüsse gegenüber einzelnen oder mehreren ihrer Mitglieder durchsetzen.

Bezüglich der Anfechtung von Beschlüssen muss unbedingt festgehalten werden, innerhalb welcher Fristen, in welcher Form und an welches Gremium diese eingereicht werden muss. Solange niemand gegen einen Beschluss Einspruch erhebt, gilt dieser als rechtskräftig, auch wenn er im Widerspruch zu Statuten, Reglementen oder anderen Satzungen steht.

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, Streitigkeiten unter den Mitgliedern einer Gemeinschaft oder zwischen einzelnen Mitgliedern und der Verwaltung zu

schlichten. Folgender 'Instanzenweg' ist denkbar:

- internes Schlichtungsverfahren: Vor dem Beizug externer Stellen wird versucht, das Problem in einem Gespräch mit einem neutralen Mitglied der Gemeinschaft oder in der Mitgliederversammlung zu lösen.
- Gerichtsverfahren: Wenn Konflikte nicht innerhalb der Gemeinschaft gelöst werden können, so bleibt entweder der Weg über die ordentlichen Gerichte oder die Anrufung eines Schiedsgerichts.

Etwas anders ist das Vorgehen, wenn sich Einzelne nicht an die Spielregeln halten und den Interessen der Gemeinschaft zuwiderhandeln. Für die Durchsetzung von Beschlüssen bieten sich jeder Gemeinschaft verschiedene Sanktionsmöglichkeiten:

- Genossenschaft:

- Setzung von Fristen für die Befolgung von Beschlüssen.
- Ausschluss durch die Verwaltung. Ein Ausschluss sollte nur dann ausgesprochen werden, wenn jemand seine Pflichten als Mitglied und Mieter grob verletzt. Das Ausschlussverfahren ist in jedem Fall langwierig. Die/der Betroffene hat in der Regel das Recht auf eine Berufung vor der Generalversammlung. Diese hat eine aufschiebende Wirkung auf das Ausschlussverfahren. Die aufschiebende Wirkung sollte sich aber nicht auf die Kündigungsfrist bei der Auflösung des Mietverhältnisses beziehen (s. unten).
- Kündigung des Mietvertrags. Fast wichtiger als der Ausschluss aus der Genossenschaft ist die Auflösung des Mietverhältnisses. Wenn Mietzinszahlungen ausbleiben oder sich eine Mieterin bzw. ein Mieter aufgrund ihres/seines Verhaltens als untragbar für die Gemeinschaft erweist, so kommt deren/dessen rascher Entfernung aus der Liegenschaft oberste Priorität zu. Das Mietrecht regelt die Bestimmungen für ordentliche und ausserordentliche Kündigungen.

Ausserordentliche Kündigungen, d.h. Kündigungen, bei denen die vertraglichen Kündigungsfristen nicht beachtet werden müssen, können bei Zahlungsverzug sowie bei schwerwiegenden Vertragsverletzungen ausgesprochen werden. Als schwerwiegende Vertragsverletzungen gelten etwa die dauernde Belästigung der Mitbewohnerinnen und Mitbewohner oder gravierende Beschädigungen der Wohnung bzw. der allgemeinen Einrichtungen.

Eine ordentliche Kündigung muss mit einer Frist von drei Monaten oder mit der vertraglich vereinbarten Frist erfolgen. Sowohl ordentliche wie ausserordentliche Kündigungen können von der Mieterin bzw. vom Mieter bei der staatlichen Schlichtungsstelle angefochten werden.

- **Stockwerkeigentum/Miteigentum:**

- Setzung von Fristen für die Befolgung von Beschlüssen.
- Festlegung von Vertragsstrafen, Verzugszinsen oder Ersatzvornahmen (Durchführung von Massnahmen durch die Gemeinschaft auf Kosten des Betroffenen). Vertragsstrafen oder Verzugszinsen können etwa angebracht sein, wenn geschuldete Beiträge nicht oder nicht in der verlangten Höhe entrichtet werden. Ersatzvornahmen drängen sich auf, wenn eine Eigentümerin bzw. ein Eigentümer wichtige Unterhaltsarbeiten in der eigenen Wohnung unterlässt oder verhindert.
- Sicherung von Forderungen der Gemeinschaft durch Pfand- und Retentionsrechte. Damit die Gemeinschaft auch im Falle einer Zahlungsverweigerung oder -unfähigkeit noch Möglichkeiten zur Sicherung ausstehender Beträge hat, kann sie ein Pfandrecht auf die entsprechende Einheit eintragen lassen oder – beim Stockwerkeigentum – dessen Eintragung verlangen, wenn keine anderweitigen Sicherheiten bestehen. Ausserdem verfügt eine Stockwerkeigentümergemeinschaft ähnlich wie ein Vermieter über ein Retentionsrecht, mit dem auf die bewegliche Habe in den Räumen einer säumigen Eigentümerin bzw. eines säumigen Eigentümers zurückgegriffen werden kann. Die Höhe der mit einem Pfand- oder Retentionsrecht abgesicherten Forderungen darf drei Jahresbeiträge nicht übersteigen.

Beispiel: Reglement Stockwerkeigentum

Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf die Eintragung des Pfandrechts am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers. Die Eintragung ist von der Verwaltung namens der Gemeinschaft innert nützlicher Frist zu bewirken.

Der Gemeinschaft steht für die gleiche Beitragsforderung zudem ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen zu, die sich in den Räumen eines Stockwerkeigentümers befinden und zu deren Einrichtung und Benutzung gehören.

- Ausschluss durch den Richter. Der Ausgeschlossene muss seine Stockwerkeinheit innerhalb einer bestimmten Frist veräussern, ansonsten wird sie versteigert. Die Chancen für ein erfolgreiches Ausschlussverfahren sind jedoch nicht besonders hoch, greift dieses doch eindeutig in das Eigentumsrecht des Betroffenen ein.

Beispiel: Reglement Stockwerkeigentum ⁴**§ 15 Ausschluss aus der Gemeinschaft**

Der Stockwerkeigentümer kann auf Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer durch richterliches Urteil aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn durch sein Verhalten oder das Verhalten von Personen, denen er den Gebrauch der Sache überlassen oder für die er einzustehen hat, Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt wurden, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

- **Baurecht:**

Das letzte Druckmittel bei Konflikten innerhalb eines Baurechts-Verhältnisses ist der so genannte vorzeitige Heimfall. Dies bedeutet, dass die im Eigentum des Baurechtsberechtigten stehenden Gebäude vorzeitig an den Grundeigentümer übergehen können, wenn der Baurechtsnehmer die Interessen des Grundeigentümers in schwerwiegender Weise verletzt hat. Die Bestimmungen über den vorzeitigen Heimfall sind gesetzlich verankert und können vertraglich nicht ausser Kraft gesetzt werden. Die Rückübertragung des Baurechts auf den Grundeigentümer ist nur möglich, wenn dieser eine angemessene Entschädigung ausrichtet und wenn grundlegende Vertragsbedingungen verletzt werden. Das Nichtbezahlen des Baurechtszinses gilt nicht als schwerwiegend genug, um einen vorzeitigen Heimfall auszulösen; das Gesetz sieht hier die Eintragung eines Pfandrechts als angemessene Absicherung vor.

Wie die obigen Ausführungen zeigen, kann die Durchsetzung von Beschlüssen zu einem langwierigen und umständlichen Hindernislauf werden. Vor allem bei der Durchsetzung finanzieller Forderungen muss eine Gemeinschaft genau abschätzen, ob der Aufwand für Mahnungen und Inkasso nicht den offenen Betrag übersteigt. In der Praxis hat sich hier eine vorgängige Absicherung durch Kauttionen oder Rückgriffsmöglichkeiten auf finanzielle Beteiligungen bewährt. Bei Konflikten, die das Zusammenwohnen betreffen, sollte der Ausschluss aus der Gemeinschaft nur als allerletztes Mittel in Erwägung gezogen werden, ist er doch nur schwer durchsetzbar. Vielmehr empfiehlt es sich, Anstrengungen zu unternehmen, Konflikte frühzeitig zu entschärfen und tragfähige Kompromisslösungen anzustreben.

Die Gemeinschaft verändert sich

Veränderungen, die sich innerhalb einer Gemeinschaft ergeben, sind ein typisches Problem der Betriebsphase und werden daher bei der ersten Festlegung von Regelungen gerne vergessen. Zu Beginn eines Projekts sind viele Bestimmungen auf den Erwerb oder Bezug der Wohnungen durch eine stabile Trägerschaft ausgerichtet. Dass aber irgendwann Wechsel stattfinden oder die Gemeinschaft als Ganzes neuen Rahmenbedingungen angepasst werden sollte, wird zu Beginn oft übersehen. Gerade die Frage der Mobilität hat in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen und auch tendenziell stabile Wohn- bzw. Rechtsformen sind von dieser Entwicklung betroffen. Immer öfter zwingen berufliche Anforderungen oder Veränderungen in Partnerschaft und Familie eine Anpassung der Wohnsituation.

8.1. Mobilität des Einzelnen

Grundsätzlich gilt, dass Wechsel der Bewohner bzw. der Beteiligten möglichst unbürokratisch und ohne unnötige Kosten möglich sein sollten. Von Bedeutung ist einerseits, wie der Wohnungswechsel selber geregelt werden kann, andererseits wie der Rückzug des von den Einzelnen investierten Kapitals abgewickelt wird und wie allfällige in eine Wohnung oder die Gemeinschaftseinrichtung investierte Arbeitsleistungen abgegolten werden (Vgl. auch Kap. 6.1.3).

Je nach Rechtsform muss die Mobilität einzelner Beteiligter unterschiedlich geregelt werden:

- Mietverhältnis mit Beteiligungsmöglichkeiten:

Die wichtigste Massnahme ist hier die Kündigung der Wohnung, der Austritt aus einem allfälligen Mieterverein ist Formsache. Finanzielle Beteiligungen sind, falls überhaupt vorhanden, üblicherweise über Darlehen geregelt. Die entsprechenden Kündigungs- und Auszahlungsfristen können relativ kurzfristig angesetzt werden. Zu beachten ist aber, dass die Liquidität des Eigentümers durch allfällige Darlehenskündigungen nicht gefährdet wird.

- Genossenschaft:

Wenn eine Genossenschafterin oder ein Genossenschafter die Wohnung verlässt, überlagern sich zwei verschiedene Austrittsverfahren, die in der Praxis immer wieder vermischt oder verwechselt werden:

- Kündigung des Mietvertrags
- Austritt aus der Genossenschaft

Auch Wohnungen im Besitz einer Genossenschaft werden mit Mietverträgen genutzt. Dies bedeutet, dass ausziehende Genossenschafterinnen bzw. Genossenschafter ihren Mietvertrag kündigen müssen. Wenn im Vertrag nichts anderes vereinbart wurde, gilt eine Kündigungsfrist von drei Monaten. Je nach Vertrag und Kanton sind allenfalls gewisse Kündigungstermine zu beachten. In besonders kurzfristigen Fällen kann eine Mieterin bzw. ein Mieter auch ausserterminlich aus der Wohnung ausziehen, muss aber dann dem Vermieter eine akzeptable Nachmieterin bzw. einen Nachmieter stellen.

In der Regel wird mit dem Auszug aus einer genossenschaftlichen Wohnung auch die Mitgliedschaft in der Genossenschaft gekündigt. Eine Verbindung zwischen Auszug und Beendigung der Mitgliedschaft ist aber rechtlich gesehen nicht zwingend. Ehemalige Mieterinnen oder Mieter können beispielsweise auch Gönnermitglieder bleiben.

Ein Austritt erfolgt in den meisten Fällen, um das als Anteilscheinkapital investierte Geld für andere Zwecke verwenden zu können. Es empfiehlt sich, die Auszahlungsfristen relativ lang zu gestalten, damit die Genossenschaft über einen finanziellen Spielraum verfügt. Gleichzeitig sollte aber auch eine gewisse Flexibilität möglich sein. So sollte der Vorstand einerseits bei Härtefällen eine vorzeitige Auszahlung bewilligen können, andererseits sollte er die Möglichkeit haben, etwa bei grösseren Beträgen die Rückzahlung hinauszuzögern. Genossenschaftliches Anteilscheinkapital darf laut Gesetz höchstens zum Nennwert zurückbezahlt werden. Eine Beteiligung an allfälligen Wertsteigerungen ist also nicht vorgesehen (vgl. auch Kap. 6.1.3), hingegen sollten allfällige Verluste auch von austretenden Genossenschafterinnen und Genossenschaftern mitgetragen werden. Damit die Eigenkapitalbasis erhalten bleibt, empfiehlt sich ein Auszahlungsmodus, der sich nach dem jeweiligen Bilanzwert des Anteilscheinkapitals richtet.

Beispiel: Statuten Genossenschaft**Mitgliedschaft**

- Der Austritt aus der Genossenschaft kann unter Beobachtung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Schluss eines Kalenderjahres erfolgen.
Innert der gleichen Frist kann ein Genossenschafter auch nur einen Teil seines Anteils am Genossenschaftskapital zur Rückzahlung kündigen. ...

...

Abfindung ausscheidender Genossenschafter

- Ausscheidende Genossenschafter oder deren Rechtsnachfolger haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen, wohl aber auf eine Abfindung. Diese richtet sich nach dem Bilanzwert des Anteilscheins unter Ausschluss der Reserven gemäss Art. 864 Abs. 1 OR, kann jedoch den Nominalbetrag nicht übersteigen. Massgebend ist die nächste nach dem Ausscheiden erstellte Jahresbilanz.
- Die Abfindungssumme wird ein Jahr nach dem Ausscheiden des Genossenschafters fällig. Die Verwaltung ist jedoch berechtigt, die Auszahlung um höchstens zwei weitere Jahre hinauszuschieben. Andererseits kann die Verwaltung, wenn es die finanzielle Lage erlaubt, eine frühere Rückzahlung bewilligen. Der Genossenschaft steht für allfällige Gegenforderungen das Recht der Verrechnung zu.

- **Stockwerkeigentum:**

Wenn eine Stockwerkeigentümerin bzw. ein Stockwerkeigentümer die Wohnung verlassen möchte, so bieten sich grundsätzlich zwei Möglichkeiten:

- Vermietung der Wohnung
- Verkauf der Wohnung

Wenn die Wohnung vermietet wird, bleibt sie im Eigentum des Stockwerkeigentümers bzw. der Stockwerkeigentümerin. Das investierte Kapital bleibt in der Wohnung gebunden, die laufenden Kosten sowie die Verzinsung des Kapitals werden mit den Mietzinseinnahmen gedeckt. Den anderen Eigentümerinnen und Eigentümern kann - wenn dies gewünscht wird - im Reglement ein Einspracherecht bei der Vermietung eingeräumt werden.

Die Wohnung kann aber auch verkauft werden. Der Verkäufer bzw. die Verkäuferin tritt in diesem Fall aus der Stockwerkeigentümergeinschaft aus. Die Festlegung des Verkaufspreises, also auch die Berücksichtigung eventueller Wertsteigerungen ist dabei Gegenstand der Verhandlungen zwischen Käufer und Verkäufer, die andern Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer sind bei der Preisgestaltung in der Regel nicht involviert. Wenn der Kaufpreis in entsprechender Höhe ausgehandelt wurde, kann das von der Verkäuferin bzw. vom Verkäufer investierte Kapital also vollständig zurückgezogen werden. Der Verkauf ist mit einer Änderung im Grundbuch und den entsprechenden Handänderungsgebühren sowie allfälligen GrundstücksgeWINNSTEuern verbunden.

Beispiel: Reglement Stockwerkeigentum**Veräußerung eines Hauses**

Der Eigentümer ist befugt, seine Stockwerkeinheit zu veräußern, zu vererben oder zu belasten. Er ist verpflichtet, dem Rechtsnachfolger alle Verpflichtungen ausdrücklich zu überbinden, die sich aus diesem Reglement, den Beschlüssen der Versammlung der Eigentümer sowie aus allfälligen richterlichen Urteilen und Verfügungen ergeben.

Der Erwerber einer Einheit hat dem Verwalter ohne Verzug Kenntnis vom Eigentumsübergang zu geben.

- **Gemeinschaftseinrichtungen von Siedlungen:**

Der Verkauf eines Hauses, das zu einer Siedlung mit gemeinschaftlichen Anlagen gehört, stellt in der Regel keine Probleme. Die neue Eigentümerin bzw. der neue Eigentümer übernimmt die auf der Parzelle eingetragenen Rechte und Pflichten automatisch mit der Überschreibung des Grundstücks. Wenn die gemeinschaftlichen Einrichtungen im Miteigentum verwaltet werden, wird beim Verkauf auch der damit verbundene Miteigentumsanteil, d.h. die Anmerkungsparzelle weiterverkauft. Die Übertragung einer Anmerkungsparzelle erfolgt automatisch mit der Übertragung der Hauptparzelle und löst keine eigene Grundbuchmutation aus. Bei einer Verwaltung der Gemeinschaftseinrichtungen durch eine Genossenschaft kann die Übertragung der Mitgliedschaft ebenfalls mit der Veräußerung des Hauses verknüpft werden.

- **Baurecht:**

Wenn ein im Baurecht erworbenes Haus veräußert wird, so wechselt lediglich das Gebäude den Eigentümer, der Boden bleibt weiterhin im Eigentum des Baurechtsgebers. Die neue Eigentümerin tritt mit dem Erwerb des Hauses die Rechtsnachfolge des Vorgängers in Bezug auf den Baurechtsvertrag an und ist dementsprechend an die gleichen Bestimmungen gebunden. Für die Weitergabe von Wertveränderungen besteht lediglich beim Gebäude ein gewisser Spielraum.

Beispiel: Baurechtsvertrag**Verfügungen über das Baurecht**

Das Baurecht ist veräußerlich. Es kann vom Baurechtsnehmer mit Hypotheken und anderen Lasten beschwert werden. Bei einer Veräußerung des Baurechts sind dem Erwerber alle Pflichten aus diesem Vertrag, insbesondere die Pflicht zur Bezahlung des Baurechtszinses, zu überbinden. Auch können die Einfamilienhäuser ganz oder teilweise vermietet oder in anderer Weise zur Benützung abgegeben werden. Der Drittbenützer hat sich dabei auf das Konzept der ganzen Siedlung zu verpflichten.

8.2. Auswahl der Nachfolgerinnen und Nachfolger

Der Aufbau und Betrieb gemeinschaftlicher Wohnprojekte erfordert eine intensive Kommunikation und Kooperation, bedingt vielfältige Kontakte unter den Bewohnerinnen und Bewohnern. Deshalb ist es sinnvoll, wenn sie auch bei der Auswahl der Nachfolgerinnen und Nachfolger mitreden können. Je nach Rechtsform gehen die Einflussmöglichkeiten der verbleibenden Bewohnerinnen und Bewohner auf die Auswahl der Nachfolgerinnen und Nachfolger aber unterschiedlich weit.

- **Mietverhältnisse:**

Wenn die Nutzung der Wohnungen mit Mietverträgen geregelt ist, bestimmt im Prinzip der Vermieter, wer als neue Mieterin bzw. als neuer Mieter in eine frei werdende Wohnung einzieht. Gerade bei grösseren Siedlungen kann dies zu Konflikten führen. Während die Bewohnerschaft eines einzelnen Hauses oder eines Siedlungsteils wohl eher jemanden auswählen würde, der bezüglich Alter, Haushaltsform und Lebensstil zu ihr passt, achtet die Verwaltung vielleicht in erster Linie darauf, wie zahlungskräftig und pflegeleicht die Interessenten für eine Wohnung sind. Um solche Interessengegensätze auszugleichen und späteren Konflikten unter den Bewohnerinnen und Bewohnern vorzubeugen, empfiehlt es sich, den Direktbetroffenen, d.h. der Mieterschaft des gleichen Hauses oder den unmittelbaren Nachbarinnen und Nachbarn, ein Mitbestimmungsrecht oder zumindest Mitsprachemöglichkeiten bei der Neuvermietung einzuräumen. Dieses Recht kann bis hin zu einer Übertragung des Auswahlverfahrens auf die Bewohnerschaft führen, wobei sich die Verwaltung in jedem Fall ein Vetorecht vorbehalten sollte, um eine zu einseitige Bewohnerstruktur vermeiden zu können.

Das Prinzip einer demokratischen Auswahl nachfolgender Mieterinnen und Mieter wird aber immer häufiger von der ausziehenden Partei selber unterlaufen, wenn diese innerhalb weniger Wochen die Wohnung verlässt. Bei ausserterminlichen Auszügen wird die Zeit für einen Wohnungswechsel oft so knapp, dass neben der von der Vormieterin bzw. vom Vermieter gestellten obligatorischen Nachmieterschaft kaum noch andere Interessenten gesucht werden können, von einem Einbezug der andern Mieterinnen und Mieter in das Auswahlverfahren ganz zu schweigen. Unter Umständen kann hier mit einem Delegationsprinzip – ein Vertreter der Bewohner- bzw. Nachbarschaft beteiligt sich am 'Begutachtungsverfahren' – eine organisatorisch geschickte Zwischenlösung gefunden werden.

- **Stockwerkeigentum:**

Hier steht es einer ausziehenden Eigentümerin bzw. einem ausziehenden Eigentümer prinzipiell frei, die eigene Stockwerkeinheit an eine oder einen ihr/ihm genehme/n Interessentin oder Interessenten zu veräussern. Wenn aber die gemeinschaftliche Seite stärker betont werden soll, so können sich die einzelnen Stockwerkeigentümer gegenseitig ein Vorkaufsrecht einräumen. Dieses Vorkaufsrecht muss im Grundbuch eingetragen werden. Es ist zudem denkbar, das Vorkaufsrecht während eines gewissen Zeitraums – z.B. während der ersten zehn Jahre nach Erwerb des Objekts – preislich zu limitieren, damit spekulative Verkäufe mit einer entsprechenden Einsprache verhindert werden können.

- **Gemeinschaftseinrichtungen von Siedlungen:**

Die Auswahl der Nachfolgerin oder des Nachfolgers erfolgt hier ausschliesslich durch die Verkäuferin bzw. den Verkäufer des Einfamilienhauses, da die Beteiligung an den gemeinsamen Anlagen über mit der Hauptparzelle verbundene Dienstbarkeiten oder Miteigentumsanteile definiert wird. Jedoch können sich auch hier die Miteigentümer gegenseitig ein - allenfalls sogar preislich limitiertes - Vorkaufsrecht einräumen.

- **Baurecht:**

Beim Verkauf einer Baurechtsparzelle besitzt der Baurechtsgeber von Gesetzes wegen ein Vorkaufsrecht. Er kann aber auch durch die Ausbedingung einer Zustimmung den Verkauf an Dritte beeinflussen. Dies ist in vielen Fällen üblich, so etwa bei Eigentumsgenossenschaften, welche die gemeinschaftlichen Anlagen einer Siedlung verwalten, die einzelnen Häuser aber im Baurecht abgeben oder bei Gemeinden, welche die Gewährung des Baurechts mit sozialpolitischen Zielsetzungen verknüpft haben.

Beispiel: Baurechtsvertrag

Für jede Veräusserung oder Belastung bedarf es der Zustimmung des Baurechtsgebers. Dieser darf sie aber nur aus wichtigem Grund verweigern. Als solcher gilt insbesondere

- ein Verkaufspreis, der zu einer übermässigen Verteuerung der Wohnkosten führen würde,
- ein übermässiger Mietzins,
- die Weigerung des Erwerbers, die Verpflichtungen aus dem Baurechtsvertrag zu übernehmen,
- die Weigerung des Erwerbers, dem Siedlungsverein beizutreten.

8.3. Veränderung der Gemeinschaft

Häufig sind es bauliche Massnahmen, die sich verändernd auf die Organisation und die finanziellen Grundlagen einer Gemeinschaft auswirken. Beim Stockwerkeigentum haben vor allem bauliche Erweiterungen auf der gleichen Parzelle Anpassungen zur Folge. Die ursprünglichen Wertquoten und in der Regel auch der Aufteilungsplan stimmen nicht mehr mit der neuen baulichen Struktur überein und müssen angepasst werden. Unter Umständen müssen sogar neue Stockwerkeinheiten ausgeschieden werden. Diese Neuerungen sind mit Mutationen im Grundbuch verbunden. Bei den andern Rechtsformen sind bauliche Anpassungen oder auch Erweiterungen des Liegenschaftsportefeuilles weniger problematisch. Normalerweise muss lediglich die Eigenkapitalbasis entsprechend den Neuinvestitionen erweitert werden. Beim Miteigentum geschieht dies individuell, bei der Genossenschaft über die Ausgabe weiterer Anteilscheine.

Regelmässig anzutreffen sind personelle Veränderungen bei juristischen Personen. Wenn neue Mitglieder in den Vorstand einer Genossenschaft gewählt wurden, muss dies dem Handelsregister mitgeteilt werden. Anpassungen des Regelwerks einer Genossenschaft kommen ebenfalls vor. Reglemente können vom Vorstand geändert werden, eine Anpassung der Statuten kann hingegen nur durch die Generalversammlung erfolgen (Vgl. auch Kap. 7.2). Eine Statutenänderung ist dem Handelsregister zusammen mit einem Protokoll der entsprechenden Generalversammlung zuzustellen.

8.4. Auflösung der Gemeinschaft

Die weitgehendste Form der Veränderung der organisatorischen Struktur ist die Auflösung einer Gemeinschaft. Eine Auflösung der Gemeinschaft bedeutet aber in den seltensten Fällen, dass eine Liegenschaft oder Siedlung aufhört zu existieren. In der Regel geht sie lediglich an einen anderen Eigentümer oder sogar – mit den gleichen Beteiligten wie vorher – in eine andere Rechtsform über. Dabei ist häufig der Trend hin zu einer der beiden klassischen Rechtsformen zu beobachten: bei Mehrfamilienhäusern hin zum Alleineigentum mit Vermietung, bei Einfamilienhaussiedlungen zum Alleineigentum mit Fremdverwaltung der gemeinschaftlichen Einrichtungen. Je nach bestehender rechtlicher Regelung hat eine Auflösung der Gemeinschaft unterschiedliche Konsequenzen.

- Genossenschaft:

Hier bedarf es einer ausserordentlichen Generalversammlung sowie einer Zustimmung von mindestens zwei Dritteln der Stimmenden zur Auflösung der Genossenschaft. Es kann sinnvoll sein, das für eine Auflösung nötige Stimmenverhältnis in den Statuten höher anzusetzen. Diese wird vom Vorstand nach den gesetzlichen Vorschriften durchgeführt. Bei der Auflösung von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften muss ein allfälliger Liquidationsüberschuss dem gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden und darf nicht an die Mitglieder ausgeschüttet werden. Bei einer Konkursöffnung ist eine Liquidation der Genossenschaft ebenfalls zwingend und wird vom Konkursamt durchgeführt.

- Stockwerkeigentum:

Eine Aufhebung des Stockwerkeigentums ist nur durch eine Vereinbarung aller Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer möglich. Die Liegenschaft muss dann in eine andere Rechtsform, z.B. in Alleineigentum, überführt werden. Die Aufhebung des Stockwerkeigentums kann bei einer Zerstörung der Liegenschaft von jeder Stockwerkeigentümerin resp. von jedem Stockwerkeigentümer verlangt werden.

Eine Auflösung kann verschiedene Gründe haben:

- Die im Besitz der Gemeinschaft befindlichen Liegenschaften werden veräussert.
- Die Gemeinschaft ist zahlungsunfähig und muss Konkurs anmelden.
- Ein Baurecht läuft ab und wird nicht erneuert. Die Gebäude gehen in das Eigentum des Baurechtsgebers über.
- Die bestehende Rechtsform wird in eine andere, den Bedürfnissen der Beteiligten besser angepasste Rechtsform umgewandelt.
- Die Gebäude wurden durch einen Unglücksfall zerstört, und ein Wiederaufbau lohnt sich nicht.

Beispiel: Reglement Stockwerkeigentum**Aufhebung des Stockwerkeigentums**

Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden. Wird das Stockwerkeigentum durch Veräußerung der ganzen Liegenschaft aufgehoben, so teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös mangels anderer Abrede im Verhältnis der Wertquoten.

Veräußerung gemeinschaftlicher Teile

Werden gemeinschaftliche Teile veräußert, so teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös mangels anderer Abrede im Verhältnis der Wertquoten. Hat jedoch ein Stockwerkeigentümer zufolge eines reglementarischen Exklusivrechts Investitionen in den veräußerten Teil getätigt, so steht ihm die hierauf gestützte Mehrentschädigung allein zu.

- **Baurecht:**

Das Baurecht ist ein von Gesetzes wegen auf maximal hundert Jahre befristetes Rechtsverhältnis. Es kann nach Ablauf der vereinbarten Frist verlängert werden, wenn beide Parteien dies wünschen. Ansonsten geht das zuvor im Eigentum des Baurechtsnehmers stehende Gebäude an die Eigentümerin bzw. den Eigentümer des Bodens über; es tritt der so genannte Heimfall ein. Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang vor allem, ob eine Entschädigung für die an den Grundeigentümer fallenden Gebäude bezahlt werden muss und wie hoch diese allenfalls ist. In den meisten Fällen wird eine Entschädigungspflicht bei einem Heimfall festgelegt, strittig ist hingegen oft die Höhe bzw. die Berechnung der Entschädigung. Grundsätzlich kann die Entschädigung entweder auf der Basis der vom Baurechtsnehmer getätigten Investitionen (Erstellungskosten zuzüglich wertvermehrender Investitionen) oder im Hinblick auf den dannzumaligen Verkehrswert der Bauten berechnet werden.

Beispiel: Baurechtsvertrag**Wirkungen des Heimfalls**

Mit dem Untergang des Baurechts infolge Zeitablaufs oder Vereinbarung der Vertragspartner fallen die dann bestehenden Bauten der Grundeigentümerin zu, indem sie Bestandteil des Grundstücks werden.

Die Baurechtsgeberin bezahlt der Baurechtsnehmerin für die heimgefallenen Bauten eine Entschädigung. Als Heimfallentschädigung ist der Verkehrswert der Bauwerke im Zeitpunkt des Heimfalls gemäss Verkehrswertschätzung der zu vergüten.

Für die Festsetzung der Entschädigung sind die nachgewiesenen Investitionen und der Verkehrswert der Bauten massgebend, wobei zu berücksichtigen ist, welchen Wert diese Investitionen für die Baurechtsgeberin oder einen anderen Baurechtsnehmer im Zeitpunkt des Heimfalls haben.

Anhang

9.1. Beratungsstellen

Beratungsstellen des Bundes

Im Auftrag des Bundes bzw. des Bundesamtes für Wohnungswesen führen verschiedene regionale Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus Beratungsstellen. Es sind dies zurzeit:

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen (SVW)

Bucheggstrasse 109, 8057 Zürich

Telefon 01/362 42 40, Fax 01/362 69 71

Geschäftsstelle des SVW in der französischen Schweiz

Secrétariat de l'ASH romande

Avenue du Grey 7, Case postale 227, 1000 Lausanne 22

Telefon 021/648 39 00, Fax 021/648 39 02

Verband Liberaler Baugenossenschaften (VLB)

Grossfeldstrasse 3, 6010 Kriens

Telefon 041/310 00 50, Fax 041/310 00 88

Schweizerischer Verband für Wohnbau- und Eigentums-
förderung (SWE)

Habsburgerstrasse 20, 6003 Luzern

Telefon 041/210 88 50, Fax 041/210 87 50

WOHNSTADT Bau- und Verwaltungsgenossenschaft
Viaduktstrasse 12, Markthallengebäude, 4002 Basel
Telefon 061/284 96 66, Fax 061/284 96 60

Beratungsstellen der Verbände

Neben den Anlaufstellen des Bundes führen auch die Verbände Beratungen zu Fragen des Eigentumserwerbs und der rechtlichen Regelungsmöglichkeiten durch:

Schweizerischer Hauseigentümerverband (SHEV)
Mühlebachstr. 70, 8032 Zürich
Telefon 01/262 22 70, Fax 01/262 26 29

Der Schweizerische Hauseigentümerverband sowie seine regionalen Geschäftsstellen bieten Rechtsberatungen an, die ausschliesslich für die Mitglieder des Verbandes reserviert sind.

Schweizerischer Verband der Immobilien-Treuhänder (SVIT)
Buchmattweg 4, Postfach 221, 8057 Zürich
Telefon 01/363 54 50, Fax 01/363 54 58

Schweizerischer Verein für Stockwerkeigentum
Talacker 42, 8001 Zürich
Telefon 01/211 21 29

Hausverein Schweiz
Postfach 6507, 3001 Bern
Telefon 031/312 15 69, Fax 031/312 23 06

Der Hausverein Schweiz sowie dessen regionale Geschäftsstellen bieten Beratungen zum Eigentumserwerb und zu Regelungsfragen an.

9.2. Weiterführende Literatur

Literatur zu Wohneigentum und Rechtsformen allgemein

- Guhl, Theo; Koller, Alfred; Druey, Jean Nicolas: Das Schweizerische Obligationenrecht, 8. Auflag, Zürich 1991.
- Krummenacher, Adolf: Grundeigentum. Ein Leitfaden aus der Praxis. Zürich, ohne Jahresangabe.
- Romang, Werner: Stockwerkeigentum, Haus- und Grundbesitz in Recht und Praxis. Zürich 1987.
- Schweizerischer Hauseigentümerverband (Hrsg.): Immobilienratgeber. Zürich 1995.
- Theiler, Luzius (Hausverein Schweiz/ Casa Nostra); Worauf achten beim Erwerb von Wohneigentum ?, Bern 1999.
- Tuor, Peter; Schnyder, Bernhard; Schmid, Jörg: Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 11. Auflage, Zürich 1995.

Literatur zu einzelnen Rechtsformen

- Verein
Lampert, Ulrich; Widmer, Jakob; Scherrer, Urs: Wie gründe und leite ich einen Verein? Vereine und Verbände im Schweizerischen Vereinsrecht. Mit Gesetzestext und Vorlagen. 10. Auflage, Zürich 1996.
- Genossenschaft:
 - Musterstatuten. Eine Wegleitung für gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften. Herausgegeben vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen. 5. Auflage, Zürich 1995.
 - Blum, Stefan: Organisation und Organisationsreglement. Ein Leitfaden für die Führung von Wohnbaugenossenschaften. Herausgegeben vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen. Zürich 1996.
 - Kuster, Jean-Pierre: Wir gründen eine Wohnbaugenossenschaft. Herausgegeben vom Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband.
- Stockwerkeigentum:
Peter-Ruetschi, Tina: Das schweizerische Stockwerkeigentum. Zürich 1987.
- Baurecht:
Truog, Barbara: Musterbaurechtsvertrag. Herausgegeben vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen und dem Amt für Wohnbauförderung des Kantons Zürich. Zürich 1995.

Band	1	1987	Grundlagen zur Auswahl und Benützung der Wohnung 3. überarbeitete Auflage Verena Huber	108 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.001 d
Volume	1	1979	Principes pour le choix et l'utilisation du logement Verena Huber	92 pages	Fr. 6.10	No de commande	725.001 f
Band	5	1978	Wohnungsmarkt und Wohnungsmarktpolitik in der Schweiz Rückblick und Ausblick Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.005 d
Volume	5	1978	Marché et politique du logement en Suisse - Rétrospective et prévisions Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 pages	Fr. 13.25	No de commande	725.005 f
Band	11	1979	Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten 2. Teil: Anwendungen Martin Geiger	64 Seiten	Fr. 5.10	Bestell-Nummer	725.011 d
Volume	11	1979	La détermination de la qualité et de la valeur de lieux d'habitation 2 ^{ème} partie: Applications Martin Geiger	64 pages	Fr. 5.10	No de commande	725.011 f
Band	13	1975	Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand (FKW-Band 28 d)	276 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.013 d
Volume	13	1979	Système d'évaluation de logements (SEL) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand	272 pages	Fr. 20.40	No de commande	725.013 f
Band	14	1980	Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Wohnung - Modelle, Fragen, Vorschläge	196 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.014 d
Volume	17	1981	Modes de financement du logement propre Jürg Welte	104 pages	Fr. 8.15	No de commande	725.017 f
Volume	19	1981	Propriété communautaire dans les ensembles d'habitation Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welte	80 pages	Fr. 6.10	No de commande	725.019 f
Band	21	1981	Bestimmungsfaktoren der schweizerischen Wohneigentumsquote Alfred Roelli	80 Seiten	Fr. 6.10	Bestell-Nummer	725.021 d
Band	22	1981	Gemeinsam Planen und Bauen/Handbuch für Bewohnernitwirkung bei Gruppenüberbauungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willmann	148 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.022 d
Volume	22	1981	Planifier et construire ensemble/manuel pour une élaboration collective d'un habitat groupé Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willmann	160 pages	Fr. 11.20	No de commande	725.022 f
Band	24	1982	Der Planungsablauf bei der Quartiererneuerung/ Ein Leitfaden Stefan Deér, Markus Gugger	80 Seiten	Fr. 7.15	Bestell-Nummer	725.024 d
Volume	24	1982	Déroulement de la planification d'une réhabilitation de quartier/Un guide Stefan Deér, Markus Gugger	96 pages	Fr. 7.15	No de commande	725.024 f

Band	25	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartier- erneuerung/Bewohner und Hauseigentümer Frohmut Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 Seiten	Fr. 8.15	Bestell-Nummer	725.025 d
Volume	25	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier/Habitants et propriétaires Frohmut Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 pages	Fr. 8.15	No de commande	725.025 f
Band	26	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartier- erneuerung/Klein- und Mittelbetriebe Markus Furler, Philippe Oswald	88 Seiten	Fr. 8.15	Bestell-Nummer	725.026 d
Volume	26	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier/Petites et moyennes entreprises Markus Furler, Philippe Oswald	96 pages	Fr. 8.15	No de commande	725.026 f
Volume	27	1983	Habitat groupé/Aménagement local et procédure d'octroi de permis de construire Recommandations aux cantons et aux communes Walter Gottschall, Hansueli Remund	72 pages	Fr. 6.10	No de commande	725.027 f
Volume	27	1984	I nuclei residenziali/Raccomandazioni concernenti la prassi della pianificazione e dei permessi di costruzione nei cantoni e nei comuni Walter Gottschall, Hansueli Remund	68 pagine	Fr. 6.10	No di ordinazione	725.027 i
Band	28	1984	Handbuch MER/Methode zur Ermittlung der Kosten der Wohnungserneuerung Pierre Merminod, Jacques Vicari	160 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.028 d
Volume	28	1984	Manuel MER/Méthode d'évaluation rapide des coûts de remise en état de l'habitat Pierre Merminod, Jacques Vicari	160 pages	Fr. 16.30	No de commande	725.028 f
Band	29	1984	Räumliche Verteilung von Wohnbevölkerung und Arbeits- plätzen/Einflussfaktoren, Wirkungsketten, Szenarien Michal Arend, Werner Schlegel avec résumé en français	324 Seiten	Fr. 27.55	Bestell-Nummer	725.029 d
Band	32	1984	Die Wohnsiedlung "Bleiche" in Worb/ Beispiel einer Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Siedlung und ihrer Wohnungen Thomas C. Guggenheim	128 Seiten	Fr. 14.30	Bestell-Nummer	725.032 d
Volume	32	1985	La Cité d'habitation "Bleiche" à Worb/ Exemple d'une participation des occupants à l'élaboration de leur cité et de leurs logements Thomas C. Guggenheim	136 pages	Fr. 14.30	No de commande	725.032 f
Band	33	1985	Wohnung, Wohnstandort und Mietzins/ Grundzüge einer Theorie des Wohnungs-Marktes basierend auf Wohnungsmarkt-Analysen in der Region Bern Martin Geiger	140 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.033 d
Volume	33	1985	Logement, lieu d'habitation et loyer/ Eléments d'une théorie du marché du logement basée sur des analyses du marché du logement dans la région de Berne Martin Geiger	140 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.033 f
Band	35	1986	Wohnungs-Bewertung/Wohnungs-Bewertungs- System (WBS), Ausgabe 1986	116 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.035 d
Volume	35	1986	Evaluation de logements/Système d'évaluation de logements (S.E.L.), Edition 1986	116 pages	Fr. 13.25	No de commande	725.035 f

Volume	35	1987	Valutazione degli alloggi/Sistema di valutazione degli alloggi (SVA), edizione 1986	116 pagine	Fr. 13.25	No di ordinazione	725.035 i
Band	38	1988	Aus Fabriken werden Wohnungen/ Erfahrungen und Hinweise Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.038 d
Volume	38	1988	Des usines aux logements/Expériences et suggestions Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.038 f
Volume	39	1988	La rénovation immobilière ... qu'en est-il du locataire/ Une étude de cas: Fribourg Katia Horber-Papazian, Louis-M. Boulianne Jacques Macquat	88 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.039 f
Band	40	1988	Neue Aspekte zum Wohnen in der Schweiz/ Ergebnisse aus dem Mikrozensus 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	120 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.040 d
Volume	40	1988	Nouveaux aspects du logement en Suisse/ Résultats du microrecensement 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	88 pages	Fr. 13.25	No de commande	725.040 f
Band	42	1988	Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.042 d
Volume	42	1989	Suggestions aux constructeurs et propriétaires d'immeubles locatifs Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 pages	Fr. 20.40	No de commande	725.042 f
Band	43	1989	Wohnungen für unterschiedliche Haushaltformen Martin Albers, Alexander Henz, Ursina Jakob	144 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.043 d
Volume	43	1989	Des habitations pour différents types de ménages Martin Albers, Alexander Henz, Ursine Jakob	144 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.043 f
Band	44	1989	Leitfaden für kleinräumige Wohnungsmarktanalysen und -prognosen Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.044 d
Volume	44	1989	Guide pour l'analyse et le pronostic du marché local du logement Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.044 f
Band	45	1990	Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt/ Probleme und Massnahmen Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 Seiten	Fr. 18.35	Bestell-Nummer	725.045 d
Volume	45	1990	Groupes défavorisés sur le marché du logement/ Problèmes et mesures Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 pages	Fr. 18.35	No de commande	725.045 f
Band	46	1991	Die Erneuerung von Mietwohnungen/ Vorgehen, Beispiele, Erläuterungen Verschiedene Autoren	132 Seiten	Fr. 17.35	Bestell-Nummer	725.046 d
Volume	46	1991	La rénovation des logements locatifs/ Processus, Exemples, Commentaires Divers auteurs	132 pages	Fr. 17.35	No de commande	725.046 f
Band	47	1991	Technische Bauvorschriften als Hürden der Wohnungs- erneuerung? Beispiele und Empfehlungen Hans Wirz	68 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.047 d
Volume	47	1991	Prescriptions de construction: obstacles à la rénovation de logements? Exemples et recommandations Hans Wirz	68 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.047 f

Volume	48	1991	Le devenir de l'habitat rural/Régions périphériques entre désinvestissement et réhabilitation Lydia Bonaromi, Thérèse Huissoud	136 pages	Fr. 18.35	No de commande	725.048 f
Band	49	1991	Braucht die Erneuerung von Wohnraum ein verbessertes Planungs- und Baurecht? Diskussionsgrundlage Luzius Huber, Urs Brüngger	60 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.049 d
Volume	49	1991	Faut-il améliorer le droit de construction et d'urbanisme pour la rénovation de l'habitat? Base de discussion Luzius Huber, Urs Brüngger	60 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.049 f
Band	50	1991	Die Erneuerung von Grossiedlungen/ Beispiele und Empfehlungen Rudolf Schilling, Otto Scherer	172 Seiten	Fr. 22.45	Bestell-Nummer	725.050 d
Volume	50	1991	La rénovation des cités résidentielles/ Exemples et recommandations Rudolf Schilling, Otto Scherer	172 pages	Fr. 22.45	No de commande	725.050 f
Band	51	1991	Liegenschaftsmarkt 1980 - 1989/ Käufer und Verkäufer von Mietobjekten Frohmut Gerheuser avec résumé en français	156 Seiten	Fr. 19.40	Bestell-Nummer	725.051 d
Band	53	1993	Wohnung und Haushaltgrösse/ Anleitung zur Nutzungsanalyse von Grundrissen Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 Seiten	Fr. 12.25	Bestell-Nummer	725.053 d
Volume	53	1993	Logements et tailles de ménages/ Comment analyser le potentiel d'utilisation d'après les plans Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 pages	Fr. 12.25	No de commande	725.053 f
Band	54	1993	Verhalten der Investoren auf dem Wohnungs- Immobilienmarkt Peter Farago, August Hager, Christine Panchaud	124 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.054 d
Volume	54	1993	Comportement des investisseurs sur le marché immobilier du logement Peter Farago, August Hager, Christine Panchaud	124 pages	Fr. 16.30	No de commande	725.054 f
Band	55	1993	Wohneigentumsförderung durch den Bund/Die Wirksamkeit des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) Hans-Rudolf Schulz, Christoph Muggli, Jörg Hübschle avec résumé en français	172 Seiten	Fr. 25.50	Bestell-Nummer	725.055 d
Band	56	1993	Kosten einer Subjekthilfe/Modell und Szenarien Frohmut Gerheuser, Walter Ott, Daniel Peter avec résumé en français	144 Seiten	Fr. 18.35	Bestell-Nummer	725.056 d
Band	57	1993	Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel/ Erfahrungsbericht über die Mietermitwirkung Doris Baumgartner, Susanne Gysi, Alexander Henz	160 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.057 d
Volume	57	1994	La Cité Davidsboden à Bâle/ Expériences faites avec la participation des locataires Doris Baumgartner, Susanne Gysi, Alexander Henz	164 pages	Fr. 20.40	No de commande	725.057 f
Band	58	1995	Miete und Einkommen 1990 - 1992 Die Wohnversorgung der Mieter- und Genossenschaftshaushalte Frohmut Gerheuser	184 Seiten	Fr. 22.05	Bestell-Nummer	725.058 d
Volume	58	1995	Loyer et revenu 1990 - 1992 L'approvisionnement en logements des ménages locataires et coopérateurs Frohmut Gerheuser	184 pages	Fr. 22.05	No de commande	725.058 f

Band	59	1995	Die Bundeshilfen für den Mietwohnungsbau/Vollzug und Wirkungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) Christian Hanser, Jürg Kuster, Peter Farago	180 Seiten	Fr. 22.05	Bestell-Nummer	725.059 d
Volume	59	1995	Les aides fédérales pour la construction de logements locatifs/ Exécution et effets de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) Christian Hanser, Jürg Kuster, Peter Farago	176 pages	Fr. 22.05	No de commande	725.059 f
Band	60	1995	Wohnungsbedarf 1995-2010/ Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz Daniel Tochtermann, Dieter Marmet	52 Seiten	Fr. 13.35	Bestell-Nummer	725.060 d
Volume	60	1995	Besoin de logements 1995-2010/ Prévisions des besoins régionaux de logements en Suisse Daniel Tochtermann, Dieter Marmet	52 pages	Fr. 13.35	No de commande	725.060 f
Band	61	1995	20 Jahre Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz/ Eine Dokumentation	132 Seiten	Fr. 16.40	Bestell-Nummer	725.061 d
Volume	61	1995	Les 20 ans de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements / Une documentation	132 pages	Fr. 16.40	No de commande	725.061 f
Band	62	1996	Programm 1996-1999 der Forschungskommission Wohnungswesen FWW	44 Seiten	Fr. 5.60	Bestell-Nummer	725.062 d
Volume	62	1996	Programme 1996-1999 de la Commission de recherche pour le logement CRL	44 pages	Fr. 5.60	No de commande	725.062 f
Band	63	1996	Siedlungswesen in der Schweiz	188 Seiten	Fr. 22.75	Bestell-Nummer	725.063 d
Volume	63	1996	L'habitat en Suisse	188 pages	Fr. 22.75	No de commande	725.063 f
Volume	63	1996	Human settlement in Switzerland	188 pages	Fr. 22.75	Bestell-Nummer	725.063 e
Volume	64	1996	MER HABITAT Méthode de diagnostic, des désordres et des manques et d'évaluation des coûts de remise en état des bâtiments d'habitation Daniel Marco, Daniel Haas (avec deux formulaires de calcul)	348 pages	Fr. 35.20	Bestell-Nummer	725.064 f
Band	64	1997	MER HABITAT Methode zur Erfassung der Schäden, Mängel und der Erneuerungskosten von Wohnbauten Daniel Marco, Daniel Haas (mit zwei Beiheften "Formular für die Berechnung")	348 Seiten	Fr. 35.20	No de commande	725.064 d
Band	65	1997	Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs/ Aktualisierung 1997-2000 Urs Rey, Urs Hausmann	48 Seiten	Fr. 12.35	Bestell-Nummer	725.065 d
Volume	65	1997	Prévisions des besoins régionaux de logements/ Réactualisation 1997-2000 Urs Rey, Urs Hausmann	48 pages	Fr. 12.35	No de commande	725.065 f
Band	66	1999	Zwischen Mietwohnung und Einfamilienhaus / Rechtsformen und Regelungsmöglichkeiten Peter Würmli, Balthasar Bessenich, David Dürr, Jörg Hübschle	84 Seiten	Fr. 24.20	Bestell-Nummer	725.066 d
Volume	66	1999	Entre logement locatif et propriété individuelle / Formes juridiques et réglementations possibles Peter Würmli, Balthasar Bessenich, David Dürr, Jörg Hübschle	84 pages	Fr. 24.20	No de commande	725.066 f

Heft	2	1979	Bericht der Expertenkommission Wohneigentumsförderung ("Masset"-Bericht)	108 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.502 d
Cahier	2	1979	Rapport de la Commission d'experts pour l'encouragement de l'accession à la propriété de logements (Rapport "Masset")	112 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.502 f
Heft	10	1984	Revitalisierung am Beispiel der Bärenfelsenstr. in Basel/Entwicklung, Indikatoren, Folgerungen R. Bachmann, H. Huber, H-J. Wittwer, D.Zimmer	128 Seiten	Fr. 12.25	Bestell-Nummer	725.510 d
Cahier	11	1984	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier: "LE BATI"/Méthodes rapides pour l'inventaire des bâtiments destabilisés Sophie Lin	104 pages	Fr. 11.20	No de commande	725.511 f
Heft	12	1986	Weiterentwicklung des Komponentenansatzes von Wohnungsmarktprognosen Daniel Hornung	120 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.512 d
Heft	15	1988	Siedlungsökologie 1987/Grundlagen für die Praxis Arbeitsteam Jürg Dietiker, Beat Stöckli, René Stoops	468 Seiten	Fr. 35.70	Bestell-Nummer	725.515 d
Heft	16	1988	Wie Eigentümer ihre Mietwohnungen erneuern Roland Haari	112 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.516 d
Heft	17	1989	Möglichkeiten zur Verstärkung der Altbauerneuerung im Rahmen der Wohnbauförderung des Bundes Bericht der Expertenkommission Altbauerneuerung	102 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.517 d
Cahier	17	1989	Les possibilités de renforcer la rénovation de bâtiments anciens dans le cadre de l'encouragement à la construction de logements par la Confédération Rapport de la Commission d'experts pour la rénovation de bâtiments anciens	102 pages	Fr. 11.20	No de commande	725.517 f
Heft	18	1989	Ideen und Vorschläge für ein Programm "Exemplarisches Wohnungswesen Schweiz" Dietrich Garbrecht	108 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.518 d
Heft	19	1989	Städtische Liegenschaftsmärkte im Spannungsfeld privater und institutioneller Anleger/Entwicklung auf dem Liegenschaftsmarkt für Anlageobjekte, insbesondere Altbauten 1970-1985 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	196 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.519 d
Cahier	19	1989	Relations entre investisseurs privés et institutionnels sur le marché immobilier urbain/Evolution sur le marché immobilier des objets d'investissements, en particulier des immeubles anciens, 1970-1985/Version abrégée Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	60 pages	Fr. 7.15	No de commande	725.519 f
Heft	20	1991	Sättigungs- und Desinvestitionsprozesse/Unzeitgemässe Gedanken zum Wohnungsmarkt? Peter Marti, Dieter Marmet, Elmar Ledergerber	132 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.520 d
Heft	22	1991	Bericht der Eidgenössischen Wohnbaukommission betreffend wohnungspolitische Massnahmen des Bundes	72 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.522 d
Cahier	22	1991	Rapport de la Commission pour la construction de logements concernant des mesures en matière de politique du logement	76 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.522 f
Heft	23	1991	Bericht der Expertenkommission für Fragen des Hypothekarmarktes	140 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.523 d

Cahier	23	1991	Rapport de la Commission d'experts pour les questions relatives au marché hypothécaire	148 pages	Fr. 16.30	No de commande	725.523 f
Heft	24	1992	"Gassenhotel"/Ein Modell für Obdachlose? Verena Steiner, Hannes Lindenmeyer	72 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.524 d
Heft	25	1992	Die Hypothekarzins erhöhungen 1989-1991 und die Wohnkosten/Betroffenheit und Reaktionsweisen der Haushalte Rita Baur	108 Seiten	Fr. 14.30	Bestell-Nummer	725.525 d
Cahier	26	1992	Habitat MER OFL 2/Prototypes logement et chauffage Centre d'Etude pour l'Amélioration de l'Habitat CETAH de l'Ecole d'Architecture de l'Université de Genève EAUG	268 pages	Fr. 33.65	No de commande	725.526 f
Heft	27	1993	Baukosten senken im Wohnungsbau 1. Teil: Blick über die Grenze 2. Teil: Folgerungen für die Schweiz A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger	72 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.527 d
Cahier	27	1993	Abaiss er les coûts dans la construction de logements 1ère partie: Coup d'oeil au-delà des frontières 2ème partie: Conséquences pour la Suisse A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger	76 pages	Fr. 11.20	No de commande	725.527 f
Heft	28	1993	Bericht der Studienkommission Marktmiete	128 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.528 d
Cahier	28	1993	Rapport de la Commission d'étude loyer libre	116 pages	Fr. 16.30	No de commande	725.528 f
Heft	29	1993	Materialien zum Bericht der Studienkommission Marktmiete Teil 1: Mietzinsniveau bei Marktmieten Bernd Schips, Esther Müller Teil 2: Finanzierung von Subjekthilfe Hansjörg Blöchliger, Elke Staehelin-Witt Teil 3: Verfassungsmässigkeit der Marktmiete Thomas Fleiner-Gerster, Thierry Steiert	184 Seiten	Fr. 23.45	Bestell-Nummer	725.529 d
Heft	30	1993	Struktur und Entwicklung des schweizerischen Bau- marktes 1987 bis 1995/Eine Analyse mit Hilfe von Marktverflechtungstabellen Roswitha Kruck	72 Seiten	Fr. 10.20	Bestell-Nummer	725.530 d
Heft	31	1995	Wohnungsbedarf 1995 - 2010 / Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz (ausführliche Fassung) D. Tochtermann u. a.	132 Seiten	Fr. 16.40	Bestell-Nummer	725.531 d
Heft	32	1996	Anders Wohnen - billiger Wohnen / Konzepte für einen einfacheren Wohnungsbau Martin Albers, Michael Wohlgemuth	76 Seiten	Fr. 9.30	Bestell-Nummer	725.532 d
Heft	33	1998	Stadt- und Quartiererneuerung als zukünftige Aufgabe der Wohnungspolitik? / Beiträge zu den Grenchner Wohntagen 1997	104 Seiten	Fr. 13.35	Bestell-Nummer	725.533 d

Die fehlenden Nummern sind vergriffen

Les numéros manquants sont épuisés

I numeri mancanti sono esauriti

Bezugsquellen:

Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale,
3000 Bern,
oder über den Buchhandel

Dépositaire:

Office central fédéral des imprimés
et du matériel, 3000 Berne,
ou par les librairies

Fonte d'acquisto:

Ufficio federale degli stampati
e del materiale, 3000 Berna,
o attraverso le librerie