

---

Schweizerische Baurechtstagung 2025 – seit 50 Jahren

# **Energetische Sanierung – Herausforderung für Stockwerkeigentümer**

**MLaw Marie-Anne Dähler, Rechtsanwältin und Notarin,  
Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht, Zug**



# Was erwartet Sie?

---

1. Ausgangslage
2. Zuständigkeit bei Sanierungsmassnahmen
3. Finanzierung der baulichen Massnahmen
4. Vertiefung anhand zweier Beispiele
  - Heizungsanlage
  - Photovoltaikanlage
5. Schlussbemerkungen



# Ausgangslage

---

- Inkrafttreten des Stockwerkeigentumsrechts 1965
- Sanierungsbedarf bei älteren Gebäuden
- Unterschiedliche Vorstellungen des Sanierungsbedarfs
  - Ersteigentümer / späterer Erwerb
  - Erstwohnung / Zweitwohnung
  - Renditeobjekt
- Mitglied der Gemeinschaft durch Kauf
- Gemeinschaft steht nicht im Vordergrund



# Zuständigkeit für bauliche Massnahmen

---

- Sonderrecht (Art. 712a Abs. 2 ZGB):  
Stockwerkeigentümerin
- Gemeinschaftliche Teile (Art. 712b Abs. 2, Art. 712h ZGB): Stockwerkeigentümergeinschaft
- Sondernutzungsrecht:  
Gemeinschaft oder Stockwerkeigentümerin?
  - Nutzungs- und Verwaltungsordnung



# Zuständigkeit für bauliche Massnahmen

---

Beschlussfassung: erforderliches Quorum

- Notwendige bauliche Massnahmen (Art. 647c ZGB)
  - Erhaltung des Wertes und Gebrauchsfähigkeit
  - einfache Mehrheit
- Nützliche bauliche Massnahmen (Art. 647d ZGB)
  - Wertsteigerung, Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit
  - qualifizierte Mehrheit



# Zuständigkeit für bauliche Massnahmen

---

- Luxuriöse bauliche Massnahmen (Art. 647e ZGB)
  - Verschönerung oder Bequemlichkeit im Gebrauch
  - Einstimmigkeit

Nicht vergessen!

- Konsultieren Sie die Nutzungs- und Verwaltungsordnung
  - Art. 647c-d ZGB sind dispositives Recht
  - Möglichkeit, das Quorum abzuändern



# Finanzierung der baulichen Massnahmen

---

- Erneuerungsfonds
- Einmalige Kostenbeiträge
- Förderbeiträge der öffentlichen Hand



# Finanzierung der baulichen Massnahmen

---

- Erneuerungsfonds
  - keine gesetzliche Pflicht zu Bildung
  - Gesetz sieht die Möglichkeit jedoch vor (Art. 712m Abs. 1 Ziff. 5 ZGB)
  - Nutzungs- und Verwaltungsordnung
  - über 80% der Gemeinschaften verfügen über einen Fonds



# Finanzierung der baulichen Massnahmen

<sup>1</sup> Zur teilweisen oder vollumfänglichen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer treffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser wird durch viertel- oder halbjährliche Beiträge geüfnet, deren Höhe **durch Beschluss der Versammlung** der Stockwerkeigentümer festgelegt wird, erstmals anlässlich der **fünften** ordentlichen Jahresversammlung. **Die Beiträge pro Jahr sollen in der Regel insgesamt 1/5 % des Brandversicherungswertes nicht übersteigen.**

<sup>2</sup> Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geüfnet zu werden, wenn er die **Höhe von 3 % des Brandversicherungswertes** erreicht hat.



# Finanzierung der baulichen Massnahmen

---

- Problematik
  - Beginn im 5. Betriebsjahr
  - Festlegung einer Höchstgrenze der jährlichen Beiträge (1/5% des Brandversicherungswertes)
  - Festlegung einer Höchstgrenze der Äufnung (3% des Brandversicherungswertes)
  - Folge: zu tiefe Einlagen



# Finanzierung der baulichen Massnahmen

---

- Berechnungsbeispiel
  - Brandversicherungswert CHF 10 Mio.
  - Jährliche maximale Beiträge CHF 20'000
  - Erneuerungsfonds nach 20 Jahren CHF 300'000  
(= 15 Jahre Äufnung)
  - Entspricht 3% des Brandversicherungswerts



# Finanzierung der baulichen Massnahmen

---

- Realität
  - Brandversicherungswert CHF 10 Mio.
  - Jährliche Beiträge nur CHF 10'000
  - Erneuerungsfonds nach 20 Jahren CHF 140'000  
(= 14 Jahre Äufnung)
  - 3% des Brandversicherungswerts CHF 300'000



# Finanzierung der baulichen Massnahmen

---

- Gründe
  - Fehlendes Bewusstsein bei Ersteigentümern für zukünftige Sanierungen und Erforderlichkeit für Rückstellungen
  - Zweckgebundenes Sondervermögen, wenig attraktiv bei heutigem Tiefzinsumfeld
  - Finanzierung von Sanierungen mittels einmaligen Kostenbeiträgen



# Finanzierung der baulichen Massnahmen

---

- Einmalige Kostenbeiträge
  - Art. 712h Abs. 1 ZGB
  - Finanzierung von Sanierungen, welche nicht über den Erneuerungsfonds gedeckt werden können
  - Ergänzung zu Bezügen aus Erneuerungsfonds
  - Häufig notwendig bei Sanierungsmassnahmen wegen schlechter Äufnung des Erneuerungsfonds



# Finanzierung der baulichen Massnahmen

---

- Förderbeiträge der öffentlichen Hand
  - Art. 34 CO2-Gesetz
  - Verminderung der CO2-Emissionen bei Gebäuden
  - Senkung Stromverbrauch im Winterhalbjahr
  - CO2-Bilanz der eingesetzten Baumaterialien
  - Förderbeiträge der Kantone
  - [www.dasgebaeudeprogramm.ch](http://www.dasgebaeudeprogramm.ch)



# Vorgehen bei Sanierungen

---

- Vorgehen anhand zweier aktueller Beispiele
  - Heizungssanierung
  - Photovoltaikanlage



# Sanierung Heizungsanlage

---

- Vorgehen
  - Rechtzeitige Planung
  - Lebensdauer von Heizungen ungefähr 20 Jahre, kein Aufschieben möglich
  - Klärung der Kosten: Förderbeiträge?
  - Beschlussfassung:
    - gleichwertiger Ersatz – notwendige bauliche Massnahme, also einfaches Mehr
    - erneuerbares Heizsystem – nützliche bauliche Massnahme, also qualifiziertes Mehr



# Sanierung Heizungsanlage

---

- Gemeinschaftliche Anlage
  - Regelung in Reglement
  - Dienstbarkeitsvertrag mit Unterhaltsregelung
  - Beschlussfassung: zweistufiger Beschluss
    1. Beschluss in den einzelnen STWEG
    2. Zustimmung der Mehrheit der STWEG
  - Schwierigkeit des Verzichts auf die gemeinschaftliche Anlage



# Sanierung Heizungsanlage

---

- Öffentlich-rechtliche Vorschriften
  - Beim Ersatz ohne bauliche Massnahmen i.d.R. bewilligungsfrei
  - Baubewilligung oder Bauanzeige (z.B. bei aussen aufgestellten Wärmepumpen)
  - Konzession bei Nutzung von öffentlichem Grundwasser
  - Teilweise gewässerschutzrechtliche Bewilligung



# Photovoltaikanlage

---

- Vorgehen

- Gemeinsamer Eigenverbrauch (Art. 16 ff. EnG)

- Energiecontracting

- Beschlussfassung:

- i.d.R. nützliche bauliche Massnahme, d.h. qualifiziertes Mehr (Art. 647d ZGB).

- Mehrwert erforderlich

- Jedoch: dient nur einzelnen StWE-Einheiten oder unrentabel = Einstimmigkeit



# Photovoltaikanlage

---

- Praxismodell VNB oder Eigenverbrauchsgemeinschaft
  - jede STWE-Einheit bleibt Endverbraucherin
- Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)
  - Art. 17 EnG; Art. 16-18 EnV
  - Die Gemeinschaft als einzige Endverbraucherin
  - Grundversorgung besteht gegenüber ZEV
  - Notwendigkeit einer Vereinbarung untereinander und mit Energielieferant (Art. 17 Abs. 1 EnG)



# Photovoltaikanlage

---

- Mehrere Mehrfamilienhäuser können sich zu ZEV zusammenschliessen
- Achtung bei bestehenden Miet- und Pachtverhältnissen  
Zustimmung erforderlich  
Kosten für Verbleib in Grundversorgung beim Eigentümer



# Photovoltaikanlage

---

- Finanzierung
  - Erneuerungsfonds
    - in der Regel nicht Werterhalt, sondern Wertvermehrung
  - Was sagt das Reglement?
    - «Zur teilweisen oder vollumfänglichen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer treffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten...».*
  - Förderbeiträge
  - Einmalige Kostenbeiträge



# Photovoltaikanlage

---

- Energiecontracting
  - Dachfläche wird Investor («Contractor») zur Verfügung gestellt
  - Auslagerung der Investitions- und Unterhaltskosten an Contractor
  - Errichtung und Unterhaltung der Anlage durch Contractor
  - Reduzierter Stromtarif für die Gemeinschaft



# Photovoltaikanlage

---

- Nachteile
  - Konkurs des Contractors?
  - Sicherungsbedürfnis des Contractors für die Nutzung der Dachfläche
  - Sofern mittels Dienstbarkeit: Zustimmung aller Stockwerkeigentümer nötig (Art. 648 Abs. 2 ZGB)



# Photovoltaikanlage

---

- Baurechtliche Vorgaben
  - Keine Baubewilligung sofern genügend angepasst (Art. 18a RPG)
  - Kantonale Vorschriften in bestimmten Schutzzonen zulässig (z.B. Ortsbildschutz oder in der Umgebung von Denkmälern)
  - Praxis: im Zweifelsfalle wird ausgeschrieben



# Schlussbemerkungen

---

- Entscheidender Faktor: Zeit
- Frühzeitige Planung und Vorbereitung
- Regelmässige Überprüfung der MFH auf notwendige Sanierungen: gestaffelte Vornahme
- Regelmässige Äufnung des Erneuerungsfonds

