

Crowdfunding in Immobilien (rechtliche Besonderheiten des Miteigentumsverhältnisses)

1. Ausgangslage

Immobilien und insb. vermietete Mehrfamilienhäuser gelten als attraktive Investmentobjekte, versprechen eine gute Rendite und die Chance, am konjunkturellen Mehrwert (steigende Immobilienpreise) zu profitieren.

In diesem Marktumfeld haben sich Start-ups mit der Idee eines Crowdfunding etabliert. Diese Gesellschaften (nachfolgend auch als „Anbieter“ bezeichnet) suchen und reservieren auf dem Immobilienmarkt vermietete Mehrfamilienhäuser und vermitteln diese an eine Vielzahl von Kleininvestoren, welche bereits mit einem verhältnismässig kleinen Betrag (z.B. ab CHF 25'000.00) in konkrete Liegenschaften investieren können. Sobald genügend Investoren gefunden sind, wird die Liegenschaft von diesen gemeinsam im Miteigentumsverhältnis erworben, und zwar erhält jeder Investor eine seinem Investitionsbeitrag entsprechende Quote an der gemeinschaftlichen Sache (z.B. 32/1630, wenn die Gesamtinvestition CHF 1'630'000.00 beträgt und der Kleininvestor CHF 32'000.00 aufzuwenden bereit ist). Diese Quote ist dann auch massgebend für den Anteil an der Gesamtrendite (und für die Tragung aller mit der Liegenschaft verbundenen Kosten und Lasten).

Die Anbieter solcher Crowdfunding betreiben für diese Investitionsmöglichkeit einen auffälligen Werbeaufwand (z.B. mit einem Pop-Up Store an der Zürcher Bahnhofstrasse, mit TV-Werbung zur allerbesten Sendezeit, mit schweizweiten Info-Veranstaltungen etc.) und bewerben (nebst der hohen Rendite) insbesondere die Tatsache, dass der Investor zugleich im Grundbuch eingetragener Miteigentümer der Immobilie wird, was eine höhere Sicherheit für seine Investition bedeute.

2. Miteigentum

Haben mehrere Personen eine Sache nach Bruchteilen und ohne äussere Abteilung in ihrem Eigentum, so sind sie Miteigentümer. Jeder Miteigentümer hat für seinen Anteil die Rechte und Pflichten eines Eigentümers; so kann er seinen Anteil veräussern und verpfänden (Art. 646 Abs. 1 und 3 ZGB). Das Gesetz kennt ferner Regelungen hinsichtlich der Nutzung und Verwaltung der gemeinschaftlichen Liegenschaft, der Vornahme baulicher Massnahmen und Verfügungen in Bezug auf die gemeinschaftliche Liegenschaft sowie des Ausschlusses eines Miteigentümers und der Aufhebung des Miteigentums als solches (Art. 647 - 651 ZGB). Ausserdem hat von Gesetzes wegen jeder Miteigentümer ein Vorkaufsrecht für den Fall, dass ein anderer Miteigentümer seine Anteil veräussert (Art. 681 ff. ZGB). Viele dieser gesetzlichen Regelungen können die Miteigentümer unter Einhaltung gewisser Voraussetzungen (Quoren, Formvorschriften etc.) ändern.

Im Einzelnen:

a. Nutzung und Verwaltung

Mit einer von allen Miteigentümern gemeinsam (einstimmig) zu erlassenden Nutzungs- und Verwaltungsordnung können die Miteigentümer in vielfältiger Weise die nicht zwingenden gesetzlichen Regelungen zur Nutzung und Verwaltung der gemeinschaftlichen Liegenschaft an die eigenen Bedürfnissen anpassen. Ist eine solche Nutzungs- und Verwaltungsordnung gültig erlassen worden, kann sie auch im Grundbuch angemerkt werden (auch ohne Anmerkung hat sie indes Gültigkeit zwischen den Miteigentümern und ist für jeden ihrer Rechtsnachfolger verbindlich, Art. 649a

ZGB; davon ausgenommen sind Regelungen, die über die Nutzung und Verwaltung hinausgehen [z.B. Schiedsgerichtsklauseln etc.]).

b. Bauliche Massnahmen

Sind bauliche Massnahmen an der gemeinschaftlichen Liegenschaft erforderlich, so unterscheidet das Gesetz hinsichtlich des erforderlichen Stimmenquorums zwischen notwendigen (einfaches Mehr), nützlichen (qualifiziertes Mehr) und der Verschönerung und Bequemlichkeit dienenden (Einstimmigkeit) baulichen Massnahmen. Von diesen Quoren kann in der einstimmig zu erlassenden Nutzungs- und Verwaltungsordnung abgewichen werden durch Ver- oder Entschärfung des notwendigen Quorums.

c. Verfügungen

Verfügungen über die gemeinschaftliche Sache selbst (z.B. Veräusserung, Belastung mit beschränkten dinglichen Rechten wie Dienstbarkeiten oder Grundpfandrechten; aber auch Änderungen in ihrer Zweckbestimmung) bedürfen der Einstimmigkeit aller Miteigentümer (Art. 648 Abs. 2 ZGB); auch von diesem Erfordernis können die Miteigentümer durch Vereinbarung abweichen.

d. Aufhebung

Miteigentum ist -als loseste Form gemeinschaftlichen Eigentums- nicht auf Dauer angelegt. So hat jeder Miteigentümer von Gesetzes wegen Anspruch darauf, *jederzeit* die Aufhebung des Miteigentums zu verlangen. Macht ein Miteigentümer von diesem Recht Gebrauch, befindet sich die Miteigentümergeinschaft in Liquidation. Im Rahmen der Liquidation ist dann zu entscheiden, ob die gemeinschaftliche Sache unter den Miteigentümern körperlich aufgeteilt oder ob sie veräussert bzw. verwertet und der Veräusserungserlös unter den Miteigentümern entsprechend ihrer Quote aufgeteilt wird (Art. 651 ZGB).

Dieser jederzeitige Aufhebungsanspruch ist von grosser Tragweite, weshalb es das Gesetz zulässt, dass die Miteigentümer diesen Anspruch für maximal 50 Jahre ausschliessen können. Dazu bedarf es einer öffentlich beurkundeten Vereinbarung aller Miteigentümer. Diese formgültig getroffene Vereinbarung kann (muss aber nicht) im Grundbuch vorgemerkt werden.

e. Gesetzliches Vorkaufsrecht

Miteigentümer haben von Gesetzes wegen ein Vorkaufsrecht gegenüber jedem Miteigentümer, der einen Anteil erwirbt (Art. 682 ZGB). Diese Veräusserungsbeschränkung hat ebenfalls eine grosse Tragweite, macht sie doch den einzelnen Miteigentumsanteil nicht ohne Weiteres frei veräusserbar und beeinflusst damit den Wert des Anteiles auf dem freien Markt. Die Miteigentümer haben deshalb die Möglichkeit, mittels öffentlich beurkundeter Vereinbarung dieses gesetzliche Vorkaufsrecht aufzuheben oder nach ihren Bedürfnissen abzuändern. Eine solche Vereinbarung kann ebenfalls (muss aber nicht) im Grundbuch vorgemerkt werden.

3. Erwerb zu Miteigentum

Das Miteigentum unter den verschiedenen Investoren (welche sich regelmässig noch nicht kennen) entsteht erst mit der Übertragung der Liegenschaft seitens der Verkäuferschaft an die Investoren (als Miteigentümergeinschaft). Grundlage für diesen Immobilienerwerb bildet in der Regel ein bereits öffentlich beurkundeter Kaufvertrag zwischen der Verkäuferschaft und dem Anbieter des Crowdfunding, in welchem letzterem das Recht eingeräumt wird, andere Personen (Investoren) an seiner Stelle in diesen Vertrag eintreten zu lassen. Mit der Beurkundung dieses Kaufvertrages hat der Anbieter verbindlichen Anspruch darauf, dass ihm (oder den eintretenden Investoren) die Liegenschaft zum vereinbarten Zeitpunkt ins Eigentum übertragen wird (Grundbucheintrag).

Im Anschluss an die Vertragsbeurkundung sucht der Anbieter nach Investoren. Sobald er genügend Investoren gefunden hat, treten diese als Miteigentümer in den Kaufvertrag mit der Verkäuferschaft ein und erfüllen diesen an seiner Statt. Da es sich dabei regelmässig um eine grössere Zahl an Miteigentümern handelt (oftmals mehrere Dutzend) und diese nicht alle gleichzeitig gemeinsam beim Notar erscheinen können, bietet der Anbieter den Investoren einen Vertreter an, welchem für den Abschluss und den Vollzug des Kaufgeschäftes und allen damit zusammenhängenden Rechtsgeschäften (z.B. Erlass einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung, Aufhebung oder Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes, Errichtung oder Erhöhung eines Grundpfandrechtes etc.) eine entsprechende Vollmacht erteilt wird.

4. Besonderheiten

Nachfolgend gilt es, die rechtlichen Besonderheiten und allfälligen Stolpersteine dieser Immobilienanlage aus den Blickwinkeln der verschiedenen Beteiligten zu beleuchten:

a. aus Sicht des Anbieters des Crowdfunding

Vor der öffentlichen Beurkundung des Eintrittes aller Investoren in den Kaufvertrag, sind alle im Zusammenhang mit dem Immobilienerwerb mit diesen Investoren getätigten Rechtsgeschäfte mangels Einhaltung der Formvorschrift nichtig (Art. 11 Abs. 2 OR). Der Anbieter hat also keine Gewähr, dass die während des eigentlichen Crowdfunding vermeintlich erfolgreich angeworbenen Investoren dann auch tatsächlich Grundeigentum (Miteigentum) erwerben. Daran ändern auch die im Vorfeld unterzeichneten Dokumente und geleisteten Zahlungen nichts. Die Vereinbarungen sind wie gesagt infolge Formmangels nicht verpflichtend; die für den Vertragsabschluss und -vollzug unterzeichnete Vollmacht kann jederzeit widerrufen (Art. 34 Abs. 1 OR) und bereits geleistete Zahlungen müssen zurückerstattet werden (Art. 62 Abs. 1 OR). Der Anbieter bewegt sich auf schmalen Grat, wenn er den Investoren gegenüber den Anschein zu erwecken versucht, dass Vertragsbeurkundung und -vollzug nur noch formelle Lappalien darstellen und das Investitionsgeschäft schon zuvor zustande gekommen sei. Auch sollte sich der Anbieter bewusst sein, dass er einen falschen Rechtsschein erwecken könnte, wenn er von den Investoren Dokumente unterzeichnet lässt, welche für andere Anlageformen üblich oder notwendig, für den Erwerb von Miteigentum an Liegenschaften mangels Verbindlichkeit jedoch unbehelflich sind (z.B. sog. „Zeichnungsscheine“).

b. aus Sicht des Investors (Miteigentümers)

Nebst den in Ziff. 4 lit. a gemachten Ausführungen über die Wirksamkeit eines Immobilienerwerbsgeschäftes (bzw. insb. die Unverbindlichkeit aller vor der öffentlichen Beurkundung unterzeichneten Verträge etc.), hat der Investor noch einigen weiteren Punkten besondere Beachtung zu schenken:

- i. Entspricht die vom Anbieter vorbereitete Nutzungs- und Verwaltungsordnung den Bedürfnissen des Investors? Wird er darin in Rechten beschnitten (z.B. Stimmrechte), welche ihm eigentlich wichtig wären?
- ii. Wurde die Aufhebung des Miteigentümergeinschaftsrechtes (siehe Ziffer 2 lit. e) sowie der Ausschluss des jederzeitigen Aufhebungsanspruches des Miteigentumsverhältnisses (für maximal 50 Jahre möglich, siehe Ziffer 2 lit. d) thematisiert und hat der Investor Gewähr, dass entsprechende Massnahmen auch umgesetzt werden (z.B. durch Vorbehalte in der Vollmachtserteilung)?
- iii. Falls für den Immobilienerwerb durch die vielen Miteigentümer ein Hypothekarschuldverhältnis einzugehen ist (was regelmässig der Fall sein wird): ist die Solidarhaftung jedes Investors für die Zins- und Schuldpflicht gegenüber der Gläubigerbank ausgeschlossen? Ist sichergestellt, dass dies auch umgesetzt wird (z.B. durch einen entsprechenden Vorbehalt in der Vollmachtserteilung)?
- iv. Der Anbieter des Crowdfunding bietet üblicherweise allen Investoren die Bevollmächtigung eines gemeinsamen Vertreters an. Dieser Vertreter ist (naturgemäss) eng mit dem Anbieter verbunden, möglicherweise handelt es sich sogar um einen Interessenvertreter des Anbieters (z.B. dessen Rechtsanwalt). Sind dem einzelnen Investor die Gefahren einer solchen (direkten oder indirekten) Interessenkollision und Mehrfachstellvertretung bewusst?
- v. Üblicherweise wird der einzelne Investor die vielen anderen Investoren vor Vollzug des Erwerbsgeschäftes nicht kennen, mit ihm unbekanntem Dritten also eine Miteigentümergeinschaft bilden. Auf Grund des konkret geltenden Stimmquotenerfordernisses besteht die Gefahr, dass sich bei konkretem Handlungsbedarf (sei es für Verwaltungshandlungen, für bauliche Massnahmen oder für Verfügungsgeschäfte über die Sache selbst, vgl. Ziff. 2 lit. a - c) einzelne Miteigentümer erfolgreich quer stellen (oder gar nicht zustimmen können, vgl. Ziff. 4 lit. b Abs. vi sogleich).

Beispiele:

- Es wird der nachträgliche Einbau einer Photovoltaikanlage (Solaranlage) geplant. Eine solche „nützliche bauliche Massnahme“ erfordert -vorbehaltlich anderer Regelungen in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung- ein qualifiziertes Mehr der Miteigentümer und droht zu scheitern, falls sich eine genügende Minderheit gegen eine solche Investition stellt.
- Ein Investor ist mit geplanten baulichen Massnahmen nicht einverstanden, namentlich weil er die damit einhergehenden Kosten nicht mittragen will oder kann. Entscheiden die Miteigentümer mit genügender Stimmenmehrheit über die Ausführung dieser baulichen Massnahmen, so muss jeder Miteigentümer (auch der nicht Zustimmungende) einen Anteil an den Kosten übernehmen (vorbehalten Fälle von Art. 647d Abs. 3 und 647e Abs. 2 ZGB).
- Mit dem Eigentümer der Nachbarliegenschaft soll eine Grunddienstbarkeit errichtet werden (möglicherweise gegen Entgelt zugunsten der Miteigentümer). Die Belastung der gemeinschaftlichen Liegenschaft ist eine Verfügungshandlung und bedarf der Zustimmung *aller* Miteigentümer. Ein Einzelner kann also dieses Rechtsgeschäft zum Scheitern bringen. Gleiches gilt für den Fall, dass infolge Investitionsbedarfes das bestehende Grundpfandrecht (Hypothek) erhöht werden sollte.

Die Investoren haben sich immer der Tatsache bewusst zu sein, dass sie Mitglied einer (grossen) Eigentümergeinschaft sind und so das Potential für Unstimmigkeiten stets latent vorhanden ist.

- vi. Falls ein Miteigentümer stirbt, handlungsunfähig wird oder aus anderen Gründen (längere Abwesenheit, mit unbekannter Adresse ins Ausland ausgewandert o.ä.) nicht kontaktiert werden kann, drohen massive Verzögerungen, falls für notwendige Handlungen (insb. Verfügungen) dessen Zustimmung bzw. Unterschrift notwendig ist. Im Ablebensfall muss zuerst eine Erbbescheinigung besorgt werden und die Erben des verstorbenen Miteigentümers müssen gemeinsam anstelle des Verstorbenen die notwendigen Unterschriften erteilen. Bei Verlust der Handlungsfähigkeit hat die KESB notwendige Massnahmen zu treffen, sei es durch Validierung eines allfälligen Vorsorgeauftrages oder durch Ernennung eines Beistandes und/oder Erteilung der Zustimmung in den Fällen von Art. 416 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB. All dies nimmt viel Zeit in Anspruch und die anderen, verfügungsbe-reiten Miteigentümer können nichts unternehmen, um die Angelegenheit zu be-schleunigen.
- vii. Hat ein Miteigentümer finanzielle Probleme oder beteiligt er sich aus anderen Gründen nicht an den notwendigen Kosten zur Erhaltung der gemeinschaftlichen Sache, so steht der Miteigentümergeinschaft (im Unterschied z.B. zu einer Stockwerkeigentümergeinschaft) kein gesetzliches Pfand- oder Retentions-recht und damit keine Sicherheit für offene Beiträge zu. Wollen die anderen Mit-eigentümer die gewünschten Arbeiten dennoch durchführen, bleibt ihnen nichts Anderes übrig, als die Kosten vorzuschliessen und diese dann zurückzufordern (Art. 649 Abs. 2 ZGB). Bei diesem sog. Regressanspruch handelt es sich aber um eine „normale“ Geldforderung, für welche weder Sicherheiten noch Privilegien bestehen.
Wird über einen Miteigentümer sogar der Konkurs eröffnet, so werden die ande-ren in ein komplexes Verfahren (sogenannte „Einigungsverhandlung“ gemäss den Art. 130e i.V.m. 73e und 73f VZG) miteinbezogen und es droht die Fälligkeit der Hypothekarschuld (Art. 208 SchKG). Ähnliche Folgen haben auch betrei-bungsrechtliche Schritte gegen einen Miteigentümer.
- viii. Da jeder Miteigentümer in den Schranken der Rechtsordnung befugt ist, über seinen Miteigentumsanteil zu verfügen, steht es ihm auch zu, seinen Miteigen-tumsanteil mit Grundpfandrechten zu belasten (z.B. als Sicherheit für Fremdkapi-tal). Sobald ein einziger Miteigentümer zu einer solchen Massnahme greift, ist die Belastung der gemeinschaftlichen Liegenschaft mit einer neuen (oder zu erhöh-enden) Grundpfandschuld nicht mehr erlaubt (Art. 648 Abs. 3 ZGB).
- ix. Da die Miteigentümer die ganze Sache nach Bruchteilen und ohne räumliche Aufteilung in ihrem Eigentum haben, also nicht die Sache selbst, sondern nur die Ausübung des Eigentumsrechtes daran geteilt ist, hat der einzelne Miteigentümer auch kein „Vorrecht“, in einer konkreten Wohnung der Liegenschaft Wohnsitz zu nehmen. Somit ist ihm auch ein Vorbezug aus seiner Pensionskasse verwehrt (Art. 30c BVG).
- x. Das gemeinschaftliche Eigentumsverhältnis mit all seinen Herausforderungen funktioniert vor allem dann, wenn sich die Miteigentümer auf eine Verwaltung (oftmals vom Anbieter des Crowdfunding selbst angeboten und initiiert) einigen können. Es muss allen Parteien des Verwaltungsvertrages aber bewusst sein, dass ein solches Verwaltungsmandat gemäss Art. 404 Abs. 1 OR *jederzeit*, also z.B. gerade dann, wenn sich die beschriebenen Besonderheiten der Miteigen-tumsform erschwerend auf die Verwaltungstätigkeit auswirken bzw. zu einem Aufwand führen, der nicht mehr im vernünftigen Verhältnis zum vereinbarten Verwaltungshonorar steht, beenden kann. Als Folge werden sich dann die vielen Miteigentümer selbst um die Angelegenheiten der gemeinsamen Nutzung und Verwaltung kümmern müssen, bis sie sich über die Bestellung eines neuen Ver-walters einig sind.

- xi. Möchte ein Investor aus seinem Investment aussteigen, bedeutet dies, dass er für seinen Miteigentumsanteil einen Käufer suchen muss. Anbieter des Crowdfunding versprechen, selbst einen Käufer zu vermitteln oder gegebenenfalls den Miteigentumsanteil zurückzukaufen. Hier ist klarzustellen, dass wiederum erst der öffentlich beurkundete Vertrag mit dem neuen Miteigentümer verbindlich ist und das Angebot oder Versprechen zur Vermittlung an einen Dritten oder zum Rückkauf durch den Anbieter des Crowdfunding rechtlich nicht durchsetzbar sein wird.
- xii. Zu guter Letzt ist das Grundbuch öffentlich: Ohne ein Interesse glaubhaft machen zu müssen darf jeder Auskunft darüber erlangen, wer Eigentümer einer Immobilie ist (Art. 970 ZGB). Im Unterschied zu anderen Anlageinstrumenten (z.B. Aktien, Obligationen, Fondsanteile etc.) kann also kein Investor vermeiden, dass Dritte von seinem Investment Kenntnis erhalten.

c. aus Sicht der finanzierenden Hypothekarbank

Die Bank, welche den Investoren Fremdkapital (Hypothek) für den Erwerb der vermieteten Mehrfamilienhausliegenschaft zur Verfügung stellt, muss sich ebenfalls bewusst sein, dass sie es mit mehreren Dutzend Vertragspartnern zu tun hat und jeder einzelne seiner Zins- und Zahlungspflicht nachzukommen hat. Eine Solidarhaftung der Miteigentümer wäre zwar möglich, aus Sicht der Miteigentümer aber geradezu fahrlässig und wird deshalb wohl in aller Regel undenkbar sein.

Solange ein Verwalter bestellt ist, welcher die Zins- und Zahlungspflichten vorweg aus den Mietzinserträgen erfüllen kann, dürften keine Probleme entstehen. Fällt der Verwalter aber weg (siehe auch oben Ziff. 4 lit. b Abs. x) oder sind infolge eines starken Zinsanstieges, einer tieferen Neubewertung der Liegenschaft oder aus anderen Gründen unvorhergesehene Zins- oder Rückzahlungen zu leisten, kann es mit der reibungslosen Schuld- und Zinszahlung vorbei sein.

d. aus Sicht von Dritten

Auch Dritte können von einem derartigen Immobiliengeschäft direkt oder indirekt betroffen sein:

- i. Vertragspartner (z.B. Mieter, Hauswart etc.) haben eine neue Gegenpartei (nämlich mehrere Dutzend Miteigentümer), was sich vor allem dann bemerkbar machen wird, wenn keine Verwaltung (mehr) vorhanden sein sollte.
- ii. Gleiches gilt für Behörden oder Nachbarn. Sollen z.B. nachbarschaftliche Vereinbarungen getroffen werden, Dienstbarkeiten begründet und/oder öffentlich-rechtliche Massnahmen angeordnet werden, sind diese immer mit allen Miteigentümern zu treffen bzw. an alle Miteigentümer zu richten.
- iii. Und schlussendlich muss sich jeder Miteigentümer auch bewusst sein, dass er seinen Erben dereinst einen Miteigentumsanteil an einer ihnen fremden Liegenschaft irgendwo in der Schweiz hinterlässt und diese Erben gemeinsam in allen Rechten und Pflichten und mit allen Besonderheiten in diese Investmentform eintreten.

e. aus Sicht der Urkundsperson und/oder des Grundbuchverwalters

Aus beurkundungsrechtlicher Sicht ergeben sich auch Herausforderungen. Insbesondere die Tatsache, dass die Urkundsperson regelmässig nur mit dem Anbieter des Crowdfunding und dessen Vertreter, kaum aber einmal direkt mit den einzelnen Investoren Kontakt hat (diese sind üblicherweise mit Vollmacht vertreten durch eine dem Anbieter des Crowdfunding nahestehende Person), macht die sorgfältige Feststellung des tatsächlichen Willens der Parteien und die Aufklärung über die Tragweite

ihrer Handlungen sowie die Erteilung von Auskünften und notwendigen Informationen schwierig. Angesichts des Schutzgedankens der öffentlichen Beurkundung ist zumindest fragwürdig, ob die Urkundsperson alle ihre Pflichten wahrgenommen hat, wenn sie mit den Investoren direkt in keiner Art und Weise in Kontakt treten konnte und sich einzig und allein an ihren (von der Gegenpartei gestellten) Vertreter hält. Es ist zu empfehlen, die einzelnen Miteigentümer in irgendeiner Form zumindest rudimentär über die Besonderheiten der Anlageform gemäss vorstehender Ausführungen in Kenntnis zu setzen. Dies kann z.B. durch Zustellung eines Merkblattes (oder dieses Fachbeitrages) erfolgen unter Angaben von Kontaktdaten der zuständigen Urkundsperson für Rückfragen.

Weiter haben Urkundspersonen (und Grundbuchverwalter) die erteilten Vollmachten auch hinsichtlich ihres Inhaltes genau zu prüfen: In bereits erfolgten Fällen fehlte z.B. die Angabe des Miteigentumsanteils der einzelnen Käufer, sodass das Kaufsobjekt nicht ausreichend genug bezeichnet wurde; eine solche Vollmacht wäre abzulehnen.

Auch die Bestimmungen des BewG (Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, sog. „Lex Koller“ bzw. „Lex Friedrich“) sind zu beachten, handelt es sich doch bei dieser Erwerbsart typischerweise um eine reine Kapitalanlage, welche sog. „Personen im Ausland“ (gemäss Definition des BewG) grundsätzlich nicht erlaubt ist. Diesbezügliche Erklärungen kann im Übrigen nicht der Vertreter abgeben; sie sind - damit die zivil- und insbesondere strafrechtlichen Sanktionen des BewG greifen - vom Investor selbst zu unterzeichnen.

Eher technischer Art ist der Hinweis, dass der Grundbuchverwalter gut beraten sein wird, pro Miteigentumsanteil für jeden Investor ein eigenes Grundbuchblatt zu eröffnen (Art. 23 Abs. 2 GBV); die Eintragung späterer Handänderungen (Veräusserung, Erbfolgen usw.) oder Belastungen wird damit wesentlich erleichtert und übersichtlicher.

5. Schlussbetrachtung

Die Idee, mit einem relativ kleinen Investitionsbetrag am Rendite- und Wertsteigerung versprechenden Immobilienmarkt teilnehmen zu können, ist per se bestechend. Dass das Investment nicht bloss in den Büchern einer Investmentgesellschaft geführt wird, sondern jeder Investor als Miteigentümer im Grundbuch eingetragen wird, tönt verlockend.

Die Konzeption des Miteigentumsrechtes mit all seinen Regelungen und Konsequenzen hat der Gesetzgeber seinerzeit nicht für die hier besprochene Anlageart geschaffen. Es bedarf einer genauen Abwägung jedes Beteiligten, ob er mit den geschilderten Besonderheiten und Risiken umzugehen bereit ist oder ob er sich für eine andere Art einer Vermögensanlage entscheiden will.

Verfasst von Thomas Schmid
Notar des Notariates, Grundbuch- und Konkursamtes Horgen

im August 2019