Family First – Business First

Fallstudie Erbengemeinschaft Baviera

Erwin Willi & Fabio Baviera

Inhaltsverzeichnis

[1. Einführung 3](#_Toc446066980)

[2. Erbengemeinschaft als Familienunternehmen 4](#_Toc446066981)

[2.1 Definition Erbengemeinschaft 4](#_Toc446066982)

[2.2 Definition Gesellschaft 4](#_Toc446066983)

[2.3 Die Generationen 5](#_Toc446066984)

[3. Methodik 5](#_Toc446066985)

[4. Erbengemeinschaft Baviera 6](#_Toc446066986)

[4.1 Gesellschaftsprofil 6](#_Toc446066987)

[4.2 Erfolgsfaktoren 6](#_Toc446066988)

[4.3 Problematik 7](#_Toc446066989)

[4.4 Immobilienportfolio 8](#_Toc446066990)

[4.5 Family First – Business First 8](#_Toc446066991)

[4.5.1 Allgemein 8](#_Toc446066992)

[4.5.2 Ist Situation Erbgemeinschaft Baviera 8](#_Toc446066993)

[4.5.3 Fazit 9](#_Toc446066994)

[5. Zukunft der EGB 9](#_Toc446066995)

[5.1 Beibehalten der Erbengemeinschaft 9](#_Toc446066996)

[5.2 Totalverkauf 10](#_Toc446066997)

[5.3 Erbteilung 10](#_Toc446066998)

[5.3.1 Berechnungsgrundlagen 11](#_Toc446066999)

[5.3.2 Schlussfolgerung Erbteilung 13](#_Toc446067000)

[6. Synthese 14](#_Toc446067001)

[7. Anhang 14](#_Toc446067002)

# Einführung

Im Rahmen des ISA – Modul „Familienunternehmen im Spannungsfeld zweier Systeme“ haben wir uns entschieden, die Fallstudie über die Erbengemeinschaft Baviera zu verfassen. Die Erbengemeinschaft verwaltet und verfügt größtenteils über Immobilien, insbesondere Mehrfamilienhäuser. Die Erbengemeinschaft Baviera wird als einfache Gesellschaft geführt. Die EGB, wie die Erbengemeinschaft Baviera im Laufe der Arbeit genannt wird, weist viele Parallelen zu einem eigentlichen Familienunternehmen auf. Diverse Konflikte und Problemstellungen, welche in Familienunternehmen auftreten, kommen auch in der Erbengemeinschaft vor.

Für unsere Fallstudie haben wir mit einem Erben ein Interview geführt und über die Entwicklung, Problematiken und die Zukunft gesprochen.

Das aktuelle Thema in der EGB wird die Zukunft, bzw. die Nachfolge der Gemeinschaft sein. Eine Erbteilung steht bevor, verschiedene Optionen werden besprochen. Diese Situation macht es anspruchsvoll, jedoch umso spannender über diese Art von Familienunternehmung zu schreiben und sich damit zu befassen.

Die Entscheidung über eine Erbengemeinschaft zu schreiben, lag aufgrund des persönlichen Bezuges nahe.

# Erbengemeinschaft als Familienunternehmen

## Definition Erbengemeinschaft

Für die Begriffsklärung haben wir eine treffende Definition für eine Erbengemeinschaft gefunden. Zugleich werden schon mögliche Probleme angesprochen, wie das Einstimmigkeitsprinzip oder dass die Erbengemeinschaft nicht immer für Immobilien geeignet ist.

*Die* ***Erbengemeinschaft*** *ist die von Gesetzes wegen mit dem Tod des Erblassers und im Falle des Vorhandenseins* ***mehrerer Erben*** *entstehende,* ***bis zur Erbteilung befristete******Gemeinschaft*** *zur gesamten Hand.*

*Die* ***Erbengemeinschaft*** *ist ein schwerfälliges Institut, weil es*

* *nur als Übergangsform bis zur Liquidation konzipiert ist.*
* *das Einstimmigkeitsprinzip aller Erben vorsieht.*
* *für die Erneuerung der meist alternden Nachlassaktiven wie Immobilien usw. wenig geeignet ist.*

*Daher sind* ***Erbstreitigkeiten in Erbengemeinschaften*** *sehr verbreitet.[[1]](#footnote-2)*

## Definition Gesellschaft

Die Erbengemeinschaft wird als einfache Gesellschaft geführt. Die einfache Gesellschaft wird im Obligationen Recht wie folgt definiert:

Art. 530 A. Begriff

*1Gesellschaft ist die vertragsmäßige Verbindung von zwei oder mehreren Personen zur Erreichung eines gemeinsamen Zweckes mit gemeinsamen Kräften oder Mitteln.*

*2Sie ist eine einfache Gesellschaft im Sinne dieses Titels, sofern dabei nicht die Voraussetzungen einer andern durch das Gesetz geordneten Gesellschaft zutreffen*.[[2]](#footnote-3)

Wie bei einer Firma ist es das Ziel das Immobilien-Portfolio gewinnbringend zu verwalten und zu bewirtschaften.

## Die Generationen

Im Zusammenhang der EGB wird viel von Generationen gesprochen. Um ein besseres Verständnis der Familie Baviera zu erhalten haben wir einen Stammbaum erstellt. Aus diesem Stammbaum kann man die Beziehungen besser verstehen.



Abbildung1: Stammbaum der Familie Baviera, (eigene Darstellung)

Wie auf der Abbildung zu sehen ist, ist die erste Generation bereits verstorben. Zudem verstarb kürzlich F. Baviera aus der zweiten Generation. Somit hat ihr Sohn, N. Baviera, ihre Stimmberechtigung übernommen und ist nun mit der zweiten Generation gleichgestellt. Durch den Tod einer Person der ersten Generation, müssen nun zwei verschiedene Generationen über den weiteren Verlauf und über die Entscheidungen abstimmen.

# Methodik

Für unsere Fallstudie sprachen wir mit B. Baviera aus der zweiten Generation über die EGB. Er ist mit den laufenden Prozessen in der Erbengemeinschaft gut vertraut und verfügt über ein umfassendes Wissen der Immobilien. Er kennt die Geschichte der EGB seit ihrem Ursprung aus dem Bauunternehmen Baviera. Obwohl unsererseits schon einiges an Vorwissen vorhanden war, konnten und mussten wird auf das Wissen von B. Baviera zurückgreifen, um diese Arbeit zu verfassen. Außerdem versuchten wir so viel von dem im ISA-Modul erlerntem Stoff in die Arbeit einfließen zu lassen. Es war uns eine Hilfe besonders auf die Eigenheiten einer Familienunternehmung zu achten und diese Eigenheiten dann auch in der Erbengemeinschaft zu finden.

# Erbengemeinschaft Baviera

## Gesellschaftsprofil

Die Erbengemeinschaft Baviera hatte ihren Ursprung in dem Bauunternehmen Baviera, welches von Herbert Baviera gegründet wurde. Mit den vorhandenen Ressourcen ließ Herbert Baviera seine Arbeiter Mehrfamilienhäuser bauen, welche er privat finanzierte. So konnte er für sich und seine Kinder eine Grundlage für die Zukunft schaffen. Mangels Interesse seiner fünf Kinder, aufgrund verschiedener Karrierevorstellungen, an der Übernahme und Weiterführung des Bauunternehmens, wurde das Bauunternehmen aufgelöst.

Nach dem Tod von Herbert und später seiner Frau, ging das Immobilien-Portfolio an die fünf Kinder, welche zu gleichen Teilen daran beteiligt waren. Die fünf Nachkommen fungierten in der Erbengemeinschaft als Entscheidungsträger. Man könnte dieses Gremium einem Verwaltungsrat einer Aktiengesellschaft gleichstellen.

Das Tagesgeschäft, wie Vermietung, Unterhalt, etc. wird zurzeit von M. Baviera, eine Vertreterin der zweiten Generation, geführt. Sie hat die Kompetenz Entscheidungen für alltägliche Arbeiten zu fällen. Sobald es zu wichtigen Entscheidungen kommt, werden diese im Plenum besprochen und entschieden.

## Erfolgsfaktoren

Immobilien sind sichere Investitionsobjekte. Eine stabile und vorhersehbare Rendite machen Immobilien bei vielen Anlegern sehr beliebt. Nachfolgend zeigen wir die Erfolgsfaktoren der EGB auf, welche sich über mehrere Jahre bewährt hat.

* Da sich die EGB auf das Kerngeschäft beschränkt und nur die Verwaltung und Erhaltung der Immobilien verfolgt, gibt es keine Konflikte mit anderen Geschäftsbereichen.
* Da Immobilien als Investitionsobjekte immer mehr an Bedeutung gewinnen und die Risiken häufig überschaubar sind, gelten Immobilien als sicherer Investitionssektor. Auch wenn die Investitionen in Hochrisikofonds meist profitabler sind, sind diese mit viel mehr Risiko behaftet.
* Die Familie Baviera hat bisher eine konservative Anlagestrategie verfolgt und sich nicht zu Spekulationen hinreißen lassen. Neubauten sind mit hohen Kosten verbunden und bedingt meist das Einsetzen von Fremdkapital. Da die EGB soweit wie möglich unabhängig von Finanzgesellschaften bleiben will, versuchte man stets den Fremdkapital Einsatz gering zu halten.
* Trotz den vorher genannten Gründen war es nicht möglich komplett auf Fremdkapital zu verzichten. Viele der Immobilien in der EGB haben laufende Hypotheken. Diese sind jedoch zu einem Großteil abbezahlt und gefährden die Zukunft der EGB nicht.
* Die EGB ist im Besitz von Mehrfamilienhäuser, welche Wohnungen im unteren bis mittlerem Mietzinsfeld haben. Wohnungen in diesem Preissegment finden zurzeit und auch in naher Zukunft immer Abnehmen. Der Besitz von Luxuswohnungen wären mit einem größeren Risiko behaftet, da diese je nach Wirtschaftslage besser oder schlechter vermietet werden können.
* Da die Immobilien der EGB geografisch nicht allzu nahe beieinanderliegen, ergibt sich dadurch eine Diversifikation. Im Portfolio finden sich Wohnungen welche in der Stadt, aber auch außerhalb des Ballungsraum sind. Dies fördert auch eine demografische Durchmischung und somit eine noch bessere Diversifikation.
* Ein weiterer wichtiger Erfolgsfaktor ist der Standort Zürich. In der bevölkerungsstärksten Stadt herrscht eine Leerwohnungsziffer von unter einem Prozent.[[3]](#footnote-4)

## Problematik

Wie in jeder Unternehmung treten auch in der EGB verschiedene Probleme auf. Bei Familienunternehmen, insbesondere bei einer Erbengemeinschaft wo das Einstimmigkeitsprinzip angewendet wird, können sich einzelne Familienmitglieder gegenseitig blockieren. Die Entscheidungsfindung wird extrem träge. Familieninterne Konflikte behindern eine konstruktive Diskussion. Das Einstimmigkeitsprinzip ist eines der größten Hindernisse in der EGB. Nachfolgen beschreiben wir Probleme, welche auftreten oder auftreten können.

* Tritt bei einem Familienmitglied eine Krankheit oder ein Gebrechen auf, welche die Auseinandersetzung mit der EGB verunmöglicht, wird es schwierig Lösungen für akuten Probleme zu finden.
* Bei der EGB figurieren die Erben nicht hauptberuflich in der Gesellschaft, sondern gehen einer anderen beruflichen Tätigkeit nach. Ressourcen für ein Zusammentreffen und Besprechungen müssen mühsam gefunden werden.

Im weiterem Verlauf der Arbeit wird näher auf die Konflikte zwischen den verschiedenen Generationen eingegangen.

## Immobilienportfolio

Die Erbmasse betrifft 14 Mehrfamilienhäuser sowie zwei Ferienhäuser. Die Mehrfamilienhäuser sind alle im Großraum Zürich angesiedelt. Die beiden Ferienhäuser befinden sich in den Kantonen Zug und Graubünden.

Viele der Häuser wurden Mitte des 20. Jahrhunderts gebaut. Bei einigen besteht Renovierungs- und/oder Sanierungsbedarf.

## Family First – Business First

### Allgemein

Unter Family First-Business First versteht man das Paradoxon des Zusammenspiels zwischen Familie und Unternehmen.

Am Anfang eines Familienunternehmens stehen jeweils diverse Fragen:

* Bezahle ich meinen Familienmitgliedern mehr, als sie sonst auf dem freien Markt verdienen würden?
* Was ist mir wichtiger, dass mein Unternehmen erfolgreich ist oder dass meine Familie reich wird?

Wegen solchen Fragen denken viele, dass sich Familienunternehmen jeweils für das Eine entscheiden. Es gibt jedoch auch die Möglichkeit beides zu erreichen. Um dies zu erreichen, ist es wichtig, dass man sich damit auseinandersetzt und versucht Unternehmen und Familien in Einklang zu bringen.

### Ist Situation Erbgemeinschaft Baviera

In unserem Fall ist es so, dass der Einklang nicht wirklich vorhanden ist. Dies hat weniger mit der Planung bzw. Regelung der Gesamtsituation zu tun als viel mehr damit, dass nicht nur eine, sondern zwei Generationen beteiligt sind. Dies hat zur Folge, dass die Interessen sehr unterschiedlich sind.

### Fazit

Die EGB ist ein Beispiel bei welchem das Paradox vollkommen zum Tragen kommt. Mögliche Lösungen für die momentane Situation sind sehr schwer zu finden, da viele Personen involviert sind. Das einzige was man sagen kann ist, dass wenn man in absehbarer Zeit keine entsprechende Lösung findet, die Problematik nur noch schlimmer werden wird.

# Zukunft der EGB

Das Hauptaugenmerk unserer Arbeit liegt in der Zukunft der EGB. Eine Auflösung der Erbengemeinschaft zeichnet sich ab. Als Herbert Baviera noch lebte, fürchtete er sich von dieser Situation. Für ihn stand die gerechte Aufteilung der Immobilien auf seine fünf Kinder im Vordergrund. Ihm war schon früh bewusst, dass es nicht einfach werden wird, Immobilien zu gleichen Teilen auf verschiedene Personen zu verteilen. Zu seinen Lebzeiten schaffte es Herbert Baviera nicht, eine Ideallösung zu kreieren. Der gleichen Problemstellung steht nun auch die zweite Generation gegenüber. Sie wollen die vorgängig aufgezeigte Problematik nicht auf die dritte Generation abwälzen.

Seit einiger Zeit werden verschiedene Varianten ausgearbeitet wie die Zukunft der EGB aussehen sollte. Dazu gibt es unterschiedliche Meinungen in der Familie. Der einzige Konsens in der Familie ist es, eine Erbteilung vorzunehmen.

Wie schon im Kapitel Generationen beschrieben wurde, gab es eine Durchmischung der Entscheidungsträger, welche nun Erben aus der zweiten und dritten Generation beinhalten. Häufig sind die Interessen, vielfach auf Grund vom Alter, der verschiedenen Generation unterschiedlich. Jüngere Generationen sind häufiger an einer längerfristigen Zukunftsplanung interessiert. Die zweite Generation der Familie Baviera hatte bisher eher eine konservative Einstellung. Die Immobilien wurden nur saniert. Es gab keine Neubauten. Trotz dem gemeinsam Wunsch einer Erbteilung, haben wir uns mit den verschiedenen Varianten auseinandergesetzt.

## Beibehalten der Erbengemeinschaft

Eine Weiterführung der Erbengemeinschaft wäre ein weiteres Szenario für die Zukunft. Grundsätzlich wäre der größte Vorteil einer Weiterführung, dass das Risiko am besten verteilt wäre. Fallen Investitionen, wie Sanierungen an oder will man mehr Geld in die Hand nehmen und einen Neubau realisieren, können solche Projekte querfinanziert werden. Zudem gleichen sich Wertminderungen oder –Steigerungen bei den verschiedenen Immobilien eher aus.

## Totalverkauf

In Familienunternehmen, wie auch in der Erbengemeinschaft spielen zwischenmenschliche Aspekte, Emotionen und persönliche Beziehungen eine wesentliche Rolle. Konflikte sind häufig vorprogrammiert. Die einfachste Aufteilung eines Erbes ist in Form von Geld. Die Immobilien könnten liquidiert werden und unkompliziert zu gleichen Teilen verteilt werden. Das mag die einfachste Form der Erbteilung sein, jedoch sicher nicht die Beste. Aus dem Gespräch mit einem Erben ergab, dass alle Beteiligten wahrscheinlich wieder in Immobilien investieren würden. Das Liquidieren der vorhandenen Immobilien und ein mögliches Investieren in neue Immobilien wäre mit sehr hohen Kosten verbunden. Zudem haben alle Erben einen starken persönlichen Bezug zu den Immobilien in der Erbmasse. Aus diesen Gründen ist es unwahrscheinlich, dass sich die Erben für diese Variante entscheiden.

## Erbteilung

Eine viel diskutierte und bevorzugte Variante der Zukunft, ist eine Erbteilung. Wir beschränken uns in dieser Arbeit auf die Teilung der Immobilien. Die restlichen mobilen Güter wurden bisher größtenteils aufgeteilt oder haben im Vergleich zu den Immobilien keinen grossen Einfluss.

Immobilien sind oftmals mühsam einzuschätzen. Es werden unterschiedliche Bewertungs- und Berechnungsmethoden eingesetzt. Bisher wurden die Immobilien von unterschiedlichen Finanzinstituten, wie z.B. der Zürcher Kantonalbank geprüft. Diese Werte entsprechen dem Marktwert, auch Realwert genannt. Zu dem errechneten Wert sollten die Immobilien auf dem freien Markt veräußert werden können. Andererseits wird der Steuerwert der Immobilien mittels einer Kapitalisierung der Nettoerträge ermittelt. Dieser sogenannter kapitalisierter Steuerwert gilt häufig als Anhaltspunkt für Erbteilungen. Der kapitalisierte Steuerwert wird wie folgt berechnet:

***(Nettoertrag / 7.05%) \* 100% = kapitalisierter Steuerwert***

Jedoch ist dieser nicht vollkommen aussagekräftigt, weil nur die Nettoerträge berücksichtigt werden. Weitere Faktoren wie der Wert des Landes, die Entwicklungsmöglichkeiten der Mikro- und Makroumgebung, die Ausnutzung des Bauvolumens und der Zustand der Immobilien werden nicht weiter beachtet.

Da bei einer Erbteilung die Erben sowohl am Wert der Immobilien, wie auch an den Erträgen interessiert sind, gilt es einen Wert zu finden, nach welchem die Immobilien aufgeteilt werden können.

Dazu gibt es einen Praktikerwert, welcher sich nach mittels folgender Formel zusammensetzen lässt:

***(5 \* kapitalisierter Steuerwert + 1 \* Realwert) / 6 =***

***Praktikerwert***

Der Praktikerwert berücksichtigt sowohl den kapitalisierten Nettoertragswert, wie auch den Realwert, misst jedoch den Mieterträgen eine größere Bedeutung bei, als es beim Realwert der Fall ist.

Mit dem Praktikerwert scheint sich eine Bewertungsmethode gefunden zu haben, welche den verschiedenen Ansprüchen entsprechen könnte. Es steht jedoch noch aus, ob alle Erben mit dieser Bewertung einverstanden sind. Erst wenn sich da eine Einstimmigkeit abzeichnet, können verschiedene Lose gebildet werden, welche dann verteilt werden können.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist es fast unmöglich in der Erbteilung einen Schritt weiter zu kommen, da der einzige Erbe mit Mitspracherecht der dritten Generation, N. Baviera, extrem mit der zweiten Generation verstritten ist. Eine normale Kommunikation ist nicht möglich. Die aktuelle Kommunikation beschränkt sich auf schriftlichen Briefkontakt über den Anwalt von N. Baviera. Sich an einem Tisch zu treffen und die Zukunft der EGB zu besprechen scheint im Moment nicht sehr wahrscheinlich.

### Berechnungsgrundlagen

Trotz den Unklarheiten für die Zukunft der EGB bleibt das Problem der gerechten Aufteilung der Immobilien, welche wir mit verschiedenen Paarungen der Häuser aufschlüsseln wollen. Dazu haben wir eine Tabelle erstellt, welche ausgehend von einem fiktiven Immobilienportfoliowert von CHF 50'000'000 ausgeht. Den fiktiven Gesamtwert des Portfolios haben wir mit den realen Prozentanteilen der einzelnen Immobilien verrechnet. Hingegen machen die Nettoerträge ca. 3.2% des Gesamtwertes aus. Die Tabelle zeigt nur 10 Immobilien, da einzelne Objekte 2-3 Häuser mit eigener Hausnummer beinhalten.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Liegenschaft | Realwert | Nettoerträge | NE in % vom Realwert |
| Immobilie 1 | 17´821´918 | 471´250 | 2.64 |
| Immobilie 2 | 2´474´176 | 78´983 | 3.19 |
| Immobilie 3 | 2´690´521 | 96´526 | 3.59 |
| Immobilie 4 | 3´394´701 | 121´798 | 3.59 |
| Immobilie 5 | 5´721´466 | 187´412 | 3.28 |
| Immobilie 6 | 6´210´363 | 231´095 | 3.72 |
| Immobilie 7 | 2´907´926 | 79´523 | 2.73 |
| Immobilie 8 | 1´461´386 | 48´869 | 3.34 |
| Immobilie 9 | 3´764´820 | 142´272 | 3.78 |
| Immobilie 10 | 3´552´718 | 142´272 | 4.00 |

Die obenstehende Tabelle zeigt die verschiedenen Immobilien mit deren berechneten Realwerten und den Nettoerträgen auf. Dazu den Nettoertrag in Prozent vom Realwert. Die beiden Ferienhäuser werden in dieser Tabelle nicht berücksichtigt, da sie nicht gleich einzuschätzen sind aufgrund der fehlenden Mietzinserträgen.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Liegenschaft | Kapitalisierter Steuerwert | Nettoerträge | NE in % vom kapitalisierter Steuerwert |
| Immobilie 1 | 6´684´397 | 471´250 | 7.05 |
| Immobilie 2 | 1´120´326 | 78´983 | 7.05 |
| Immobilie 3 | 1´369´163 | 96´526 | 7.05 |
| Immobilie 4 | 1´727´631 | 121´798 | 7.05 |
| Immobilie 5 | 2´658´326 | 187´412 | 7.05 |
| Immobilie 6 | 3´277´943 | 231´095 | 7.05 |
| Immobilie 7 | 1´127´985 | 79´523 | 7.05 |
| Immobilie 8 | 693´177 | 48´869 | 7.05 |
| Immobilie 9 | 2´018´042 | 142´272 | 7.05 |
| Immobilie 10 | 2´018´042 | 142´272 | 7.05 |

Wie aus dieser Tabelle zu entnehmen ist, ist das die Werte, Realwert und kapitalisierter Steuerwert, sich sehr unterscheiden. Nimmt man als Beispiel die Immobilie 1, so sieht man, dass der Realwert viel höher als der kapitalisierte Steuerwert ist. Diese Immobilie wurde beim Realwert aufgrund der zentrumsnahen Lage so hoch eingeschätzt.

Da nun die Erben unterschiedliche Interessen haben könnten, wie den Verkauf oder die Verwaltung der Immobilien, eigenen sich die Realwert- und kapitalisierter Steuerwerteinschätzung nicht vollkommen, um eine zufriedenstellende Teilung vornehmen zu können.

Aus diesem Grund ist es anzuraten den Praktikerwert, oder eine ähnliche Einschätzungsmethode einzusetzen, welche für etwaige Zukunftspläne gleichermaßen anzuwenden ist.

### Schlussfolgerung Erbteilung

Wie in der Tabelle oben, ist es fast unmöglich eine faire Verteilung der Immobilien vorzunehmen. Die grossen Unterschiede in den Werten können auf die jeweilige Lage sowie Alter der Immobilien zurückgeführt werden.

Ebenfalls einen Einfluss auf die Werte der Immobilien haben die Tatsache, dass es Sie bei gewissen Häusern nicht nur um eines, sondern um zwei bis drei Häuser handelt, welche aneinandergebaut wurden. Diese teilen sich teilweise eine Heizung. Bei Renovierungsarbeiten am Dach oder der Fassade müssten die Kosten aufgeteilt werden. Das Ziel der Erbteilung ist es unabhängig von den jeweils anderen Erben zu handeln.

Falls man also eine „faire“ Aufteilung vornehmen möchte, müsste man nicht nur den Real-bzw. Nettowert beachten, sondern ebenfalls die persönliche Motivation der einzelnen Erben, welche sich für ein bestimmtes Objekt entscheiden. Eine Lösung zu finden, ohne dass man die Gesamtsituation zusammen anschaut ist in unseren Augen unmöglich.

# Synthese

# Anhang

1. http://www.erben-gemeinschaft.ch/ [↑](#footnote-ref-2)
2. ZGB/OR, Art. 530 A. Begriff, [↑](#footnote-ref-3)
3. Bundesamt für Statistik, Medienmitteilung Leerwohnungsziffer [↑](#footnote-ref-4)