

**Parlamentarischer Vorstoss**

- ☐ Motion
- ☐ Postulat
- ☐ Interpellation mündlich
- ☒ Interpellation schriftlich

Eingereicht von

Magdalena Fässler GLP / Ivo Liechti Die Mitte / Liliane Kobler FDP

---

**Immobilienaktiengesellschaft zwecks Förderung der Standortattraktivität**

Die Stadt St.Gallen bietet ihren Einwohnenden in vielerlei Hinsicht einen attraktiven und qualitativ hochwertigen Wohnstandort. Einige Quartiere weisen allerdings einen hohen Anteil an gealterten Liegenschaften auf. Sanierungen wären dringend erforderlich, werden aber aus unterschiedlichsten Gründen zumindest vorderhand nicht realisiert. Diese gealterten Liegenschaften wirken sich bedeutend negativ auf das Ortsbild der Stadt, die Qualität der Quartiere und die Wohnraumqualität aus.

Ein möglicher Grund ausstehender Gebäudesanierungen ist die Zusammensetzung der Stockwerkeigentümergeinschaften und deren finanzielle Möglichkeiten. Fehlen die finanziellen Mittel, werden Sanierungen auf das Nötigste beschränkt. In solchen Situationen wäre zu prüfen, ob eine Investor.in über eine «Immobilien-AG» die erforderlichen Mittel für eine Liegenschaftensanierung bereitstellen könnte.

Dieses neue Eigentumsmodell «Immobilien-AG» wurde im Innosuisseprojekt "Nachhaltig finanzierbares Wohneigentum" in einem interdisziplinären Projektkonsortium erarbeitet. Federführend war die Fachhochschule OST in Zusammenarbeit mit mehreren Wirtschaftspartnern. Finanziert wurde die 30-monatige Laufzeit von Innosuisse – Schweizer Agentur für Innovationsförderung des Bundes.

<https://www.nachhaltigfinanzierbareswohneigentum.ch/>

Teilhaber einer «Immobilien-AG» sind sowohl die einzelnen Wohnungsbesitzer:innen (Flächennutzer:innen) als auch die Investor.in. Letztere sichert der Immobilien-AG die Finanzen für die langfristige Werterhaltung der Liegenschaft zu einem reduzierten Vorzugszins zu. Gesichert ist dies über den statuarischen Zweck der AG. Zwar sind die Renditen für die Investor.in kleiner, dafür ist auch das Anlagevolumen kleiner als beim "normalen" Kauf einer Liegenschaft. Zudem ist die Investition langfristig gesichert. Die Wohnungsbesitzer:innen sind innerhalb der AG über ihren Anteil Eigentümer:innen ihrer Wohnungen; die allgemeinen Räume und der Rest des Gebäudes sind im Besitz der AG.

Die «Immobilien-AG» hat wesentliche Vorteile: Das aufzubringende Eigenkapital für Wohnungsbesitzer:innen (Flächennutzer:innen) ist im Verhältnis zum Stockwerkeigentum kleiner. Zudem erfolgt die Bankbeziehung einzig über die AG, was eine einfachere Abwicklung bezüglich der Hypotheken zur Folge hat. Die Rolle der Investor:in kann von Privaten, Firmen oder Gemeinden / Städten besetzt werden. Die Preise für ein Eigenheim sind in den letzten Jahren erheblich gestiegen und Wohneigentum ist gerade für die jüngere Bevölkerung und Familien oftmals unerschwinglich. Über die monatlich von den Wohnungsbesitzer:innen an die Investor:in zu leistenden Zinsen, die einen höheren Betrag ergeben als die Rückstellungen bei normalen Genossenschaften, kann einem Sanierungsstau jedoch vorgebeugt werden.

Die «Immobilien-AG» könnte ferner in zwei weiteren Situationen zweckmässiges Instrument sein: Die Stadt St. Gallen besitzt Land und dieses wird standardmässig im Baurecht abgegeben. Das hat auch Nachteile: Gegen Ablauf der Baurechtszeit wird üblicherweise nicht mehr in Liegenschaften investiert. Diese werden in der Konsequenz in einem schlechten Zustand zurückgegeben oder abgebrochen. In einer "Immobilien AG" bestünde hingegen die gegenseitige Absicht von Wohnungsbesitzer:innen (Flächennutzer:innen) und der Stadt als Investorin, laufend in die Liegenschaft zu investieren, da kein Laufzeitende vorgegeben ist. Die Stadt könnte somit, statt das Land im Baurecht abzugeben, die Rolle der Investor:in in einer «Immobilien-AG» einnehmen. Des Weiteren wäre es auch möglich, Miet-Immobilien in eine «Immobilien-AG» umzuwandeln, um die Attraktivität bestehender Mietwohnungen mit dieser neuen Form von "Wohneigentum" zu steigern. Mit der «Immobilien-AG» könnten die Bewohner:innen der Stadt von einem zusätzlichen Angebot profitieren, was sich auf den Wohnstandort Stadt St. Gallen, die Lebensraumqualität und damit die Standortattraktivität insgesamt positiv auswirken würde.

Zur besseren Verständlichkeit ist dieser Interpellation der Faktenbeschrieb der "Immobilien-AG" beigelegt.

Wir danken dem Stadtrat für die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie stellt sich der Stadtrat grundsätzlich zum Modell der «Immobilien-AG»?
2. Hinsichtlich der Förderung der Standortattraktivität:
  - 2.1 Kann sich der Stadtrat vorstellen, bei bestehenden oder neu zu bauenden Immobilien die Rolle des Investors einzunehmen?
  - 2.2 Kann sich der Stadtrat vorstellen, eigene Mietliegenschaften in eine solche «Immobilien-AG» zu transformieren?
3. Sieht der Stadtrat das vorliegende Modell als mögliche Alternative zur Abgabe von Grundstücken im Baurecht?


2.5.2023  
Datum

  
Unterschrift

2.5.2023  
Datum

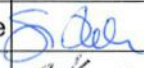
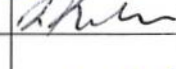

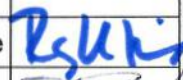







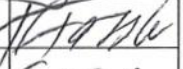
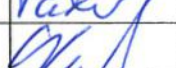


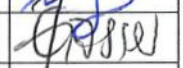






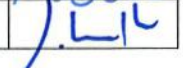

  
Unterschrift

2.5.2023  
Datum

  
Unterschrift



## Unterschriften Parlamentarischer Vorstoss

Name, Vorname	Partei	Unterschrift	Name, Vorname	Partei	Unterschrift
Akeret Alexandra	SP		Keller-Stadler Gisela	die Mitte	
Angehrn Evelyn	SP		Kobler Liliane	FDP	
Angehrn Patrik	die Mitte		Königer Doris	SP	
Balok Chompel	SP		Kühne Werner	FDP	
Baur Marcel	glp		Kuratli Donat	SVP	
Bechtiger Roger M.	die Mitte		Lemmenmeier Eva	SP	
Bertoldo Daniel	EVP		Liechti Ivo	die Mitte	
Betschart Yves	jglp		Mauchle Arnold	Grüne	
Bodenmann Marlene	SP		Meyer Veronika R.	Grüne	
Brunner Jürg	SVP		Mitrovic Vica	SP	
Bünter Sarah	die Mitte		Neuweiler René	SVP	
Cozzio Rebecca	die Mitte		Niederhauser Nadine	glp	
Crottogini Eva	SP		Olibet Peter	SP	
Diem Melanie	glp		Rizvi Miriam	JUSO	
Dörig Maja	SP		Ronzani Manuela	SVP	
Dudli Andreas	FDP		Rotach Marcel	FDP	
Eberhard Gabriela	SP		Rütsche Beat	die Mitte	
Fässler Magdalena	glp		Saxer Corina	FDP	
Federer Cornelia	Grüne		Schimke Karl	FDP	
Garobbio-Campi Nadia	FDP		Schmid Angelica	SP	
Gasser-Beck Jacqueline	glp		Schmid Rebekka	J Grüne	
Giger Thomas	SVP		Schönbächler Philipp	glp	
Granitzer Esther	SVP		Schürch Marlène	SP	
Hälg Konstantin	JF		Stähelin Louis	die Mitte	
Heeb Jenny	SP		Thurairajah Jeyakumar	Grüne	
Herzog Mischa	Grüne		Wäspe Remo	SVP	
Hobi Andreas	Grüne		Weibel Lara	SP	
Hornstein Andrea	PFG		Wenger Lydia	SP	
Huber Christian	Grüne		Wettach Christoph	glp	
Hufenus Gallus	SP		Winter-Dubs Karin	SVP	
Keller Felix	FDP		Zwicky Mosimann Elisabeth	FDP	
Keller Stefan	FDP		Sutter Flavia	FDP	

# Immobilienaktiengesellschaft


## Faktenbeschrieb - Nachhaltig finanzierbarer Immobilienbesitz

Innosuisseprojekt Nr. 40675.1 IP-SBM

Stand: 25.10.22



wurde gefördert von

 Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Innosuisse – Schweizerische Agentur für  
Innovationsförderung





## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage.....</b>	<b>1</b>
1.1	Projektkonsortium .....	1
<b>2.</b>	<b>Die neue Eigentumsform.....</b>	<b>2</b>
2.1	Einführung Immobilien AG .....	2
2.2	Sicht Flächennutzer:innen .....	2
2.3	Sicht Investor:in.....	3
2.4	Sicht Finanzinstitut.....	4
2.5	Sicht Immobilien AG.....	4
2.6	Immobilien AG im Überblick.....	6
<b>3.</b>	<b>Szenarien .....</b>	<b>7</b>
3.1	Gründung der Immobilien AG .....	7
3.2	Bau der Immobilie .....	7
3.3	Nutzung der Immobilie .....	7
3.4	Sanierung / Rückbau.....	7
3.5	Verkauf.....	7
3.6	Liquidation der Immobilien AG .....	7
3.7	Erbfolge .....	8

# 1. Ausgangslage

Das Stockwerkeigentum ist eine Schweizer Besonderheit. Seit ihrer Verankerung im Gesetz 1965 nimmt es stetig zu. In den 1990er Jahren erlebte es einen wahren Boom und der Trend hält auch heute an. Zwar wird Wohneigentum dank dieser Wohnform erschwinglicher. Allerdings birgt sie auch einige Probleme, vor allem dann, wenn eine umfassende Sanierung ansteht und es keinen oder einen zu tief geäufneten Erneuerungsfonds gibt. In diesem Fall erlauben es die rechtlichen Bedingungen nicht, dass die Stockwerkeigentümer gemeinsam Fremdkapital für die Sanierung aufnehmen. Das kann nur jeder einzelne allein. Nur: Längst nicht alle wollen dies vielleicht oder die Stockwerkeigentümer können sich nicht einigen. Die Folge: Die Sanierung bleibt aus und die Liegenschaft verliert damit an Wert.

Das neue Eigentumsmodell fokussiert auf einen «nachhaltig finanzierbaren Immobilienbesitz», in welchem die Eigentümer bestmögliche finanzielle Sicherheit besitzen, Investoren eine nachhaltige Investitionsmöglichkeit erhalten und keine rechtlichen Hindernisse bestehen. Eine Lebenszyklusplanung der Immobilie dient als Grundlage für eine nachhaltige Investitionsplanung.

Das neue Eigentumsmodell wurde im Innosuisseprojekt Nr. 40675.1 IP-SBM «Nachhaltig finanzierbares Wohneigentum» in einem interdisziplinären Projektkonsortium erarbeitet. Das Innosuisseprojekt startete im Januar 2020 mit einer Laufzeit von 30 Monaten. Nach Ablauf des Projekts erfolgte die Ausweitung auch auf Gewerberäume und somit Immobilienbesitz.

## 1.1 Projektkonsortium

### 1.1.1 Forschungspartner:

OST Ostschweizer Fachhochschule  
Institut für Innovation, Design und Engineering IDEE  
Rosenbergstrasse 59  
9001 St.Gallen  
<http://www.ost.ch/idee>

### 1.1.2 Wirtschaftspartner:

VIO TREUHAND AG  
Mühlenstrasse 2a  
8753 Mollis  
<http://www.viotreuhand.ch>

VirtuellBau AG  
Herisauer Strasse 58  
9015 St.Gallen  
<http://virtuellbau.ch>

Pensionskasse Stadt St.Gallen  
Rosenbergstrasse 52  
9001 St.Gallen  
<http://www.pk.stadt.sg.ch>

Senn Somm Bossart Anwälte  
Museumsstrasse 47  
9000 St.Gallen  
<http://www.sennsombossart.ch>

### 1.1.3 Förderagentur

Innosuisse – Schweizer Agentur für Innovationsförderung  
Einsteinstrasse 2  
3005 Bern  
<http://www.innosuisse.ch>

## 2. Die neue Eigentumsform

### 2.1 Einführung Immobilien AG

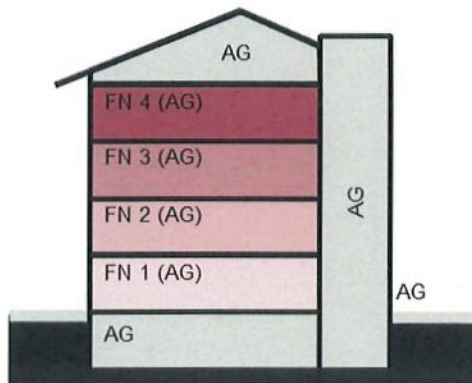


Abbildung 1: Immobilien AG

Als Rechtsform für das neue Eigentumsmodell wurde eine Immobilien AG mit dem Zweck zur Nutzniessung von Immobilien gewählt.

Bei der Beispielliegenschaft handelt es sich um eine Immobilie mit 4 Wohnungen, die durch Flächennutzer:innen (FN) bewohnt werden. Das gesamte Gebäude inkl. dem Grundstück ist Eigentum der Immobilien AG (AG). Teilhaber der Immobilien AG sind sowohl die einzelnen Flächennutzer:innen als auch ein Investor. Eine zusätzliche Finanzierung der Immobilien AG kann über eine Bankbeziehung erfolgen. Als Zweck der Immobilien AG wird die «Werterhaltung der Immobilie» definiert und zu deren Gewährleistung eine Lebenszyklusplanung der Immobilie erstellt.

### 2.2 Sicht Flächennutzer:innen

Flächennutzer:innen entsprechen den Bewohner:innen einer Liegenschaft. Diese sind im Besitz von Aktien der Immobilien AG. Über den Aktionärsbindungsvertrag werden die unbefristete und exklusive Nutzniessung einer Wohnung sowie allfälligen Nebenräumen zugesichert. Die Aktien sind frei handelbar. Das aufzubringende Eigenkapital für Flächennutzer:innen ist im Verhältnis zum Stockwerkeigentum kleiner, da nur der Anteil, der selber genutzten Fläche massgebend ist.

#### 2.2.1 Eigentumsinhalt

Das Aktienpaket der Immobilien AG beinhaltet folgenden Eigentumsinhalt:

- Unbefristete, unkündbare exklusive Nutzniessung einer Fläche mit Grundbucheintrag
- Mitsprache/Mitbestimmungsrecht an Aktionärsversammlung

#### 2.2.2 Rechte Flächennutzer:in

Durch den Kauf der Aktien haben Flächennutzer:innen folgende Rechte:

- Nutzung der entsprechenden Wohn- oder Gewerbe- und Nebenräume
- Umbau/Erneuerung der Räume
- Stimmrecht Aktionärsversammlung
- Freie Handelbarkeit des Aktienpakets und damit Nutzniessung der Wohnung oder Gewerberäume
- Vererbbarkeit

Wenn die Flächennutzer:in eine juristische Person ist, wird die Nutzniessung per Gesetz auf maximal 100 Jahre beschränkt.



### **2.2.3 Pflichten Flächennutzer:in**

Durch den Kauf der Aktien entstehen folgende Pflichten für die Flächennutzer:innen:

Entrichtung monatlicher Beiträge an die Immobilien AG (Betriebskosten & Sanierungskosten). Die Betriebskosten beinhalten:

- Anteil Hypothekarzinsschuld der Immobilien AG gegenüber Bank
- Betriebskosten (Unterhalt, Verwaltung)
- Nebenkosten
- Anteil Zinsschuld der Immobilien AG gegenüber Investor
- Evtl. Miete Zusatzräume
- Einhaltung der Pflichten aus dem Aktionärsbindungsvertrag

### **2.3 Sicht Investor:in**

Für den Investor:in der Immobilien AG ist das Anlagevolumen kleiner als beim Kauf einer kompletten Immobilie. Dadurch wird eine Diversifizierung der Anlagemöglichkeiten erreicht. Die Investition in die Immobilien AG unterliegt klaren Kalkulationsgrundlagen.

#### **2.3.1 Eigentumsinhalt**

Das Aktienpaket der Immobilien AG beinhaltet folgenden Eigentumsinhalt:

- Beteiligung am Eigenkapital der Immobilien AG

#### **2.3.2 Rechte Investor:in**

Durch den Kauf der Aktien hat ein Investor/ eine Investorin folgende Rechte:

- Stimmrecht Aktionärsversammlung
- Freie Handelbarkeit des Aktienpakets
- Einsitz in Verwaltungsrat
- privilegierte Verzinsung auf Aktionärsdarlehen

#### **2.3.3 Pflichten Investor:in**

- Liberierungspflicht als Gründungsaktionär
- Einhaltung Aktionärsbindungsvertrag
- evtl. Treuepflicht

## 2.4 Sicht Finanzinstitut

Die Aktiengesellschaft kann zur Finanzierung des Grundstückkaufes sowie der Gebäudeerstellung eine ordentliche Hypothek aufnehmen. Maximale Belehnung bei 75% durch Bank. Grund: private Schuldner:innen haften mit dem gesamten Vermögen. Die Haftung der AG ist auf das Eigenkapital limitiert.

## 2.5 Sicht Immobilien AG

Die Immobilienaktiengesellschaft richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben gemäss Obligationenrecht und besteht aus den folgenden Organen:

- Generalversammlung:
  - Abnahme von Strategie und Langfristplan
  - Wahl, Abwahl und Entlastung von VR und Revisionsstelle
  - Abnahme der Jahresrechnung
- Verwaltungsrat:
  - Zusammensetzung aus Aktionären und Expert:innen (Immobilien, Finanzen, Recht)
  - zuständig für die Geschäftsführung (Strategie und operatives Geschäft)
  - kann eine Verwaltung für die operative Geschäftsführung beauftragen (Organisationsreglement notwendig)
- Verwaltung: Arbeitet im Auftrag der AG. Grundlage ist ein Vertrag. Unterzeichnet von Vertreter:innen des VR. Die Verwaltung kümmert sich um
  - Buchhaltung / Finanzen
  - Anliegen der Wohnungsnutzer
  - Betrieb und Unterhalt der Liegenschaft
  - Qualitätsüberwachung der vergebenen Arbeiten (Lieferanten / Handwerker)
  - Durchsetzung der Hausordnung
  - Vermietung allgemeiner Flächen und Räume (Keller / Estrich / Bastelräume / Parkplätze)

### 2.5.1 Aufgaben der Immobilien AG

- Kauf Grundstück
- Kauf und Umbau respektive Bau des Gebäudes
- Betrieb / Unterhalt und Verwaltung der Liegenschaft
- Sanierung / Renovation der tragenden Struktur und der allgemeinen Infrastruktur
- Bereitstellung der Finanzierung mit Zielstruktur
  - 30% Eigenkapital
  - 35% Hypotheken
  - 35% Aktionärsdarlehen

### 2.5.2 Aktionärsbindungsvertrag

- Grundsatz: Der Aktionärsbindungsvertrag (ABV) ist ein Vertrag unter den Aktionär:innen und kann nur mit Zustimmung aller Parteien abgeschlossen oder geändert werden.
- Legt die grundlegenden Prinzipien für die AG fest:
  - langfristige Sicherstellung der Finanzkraft (im Hinblick auf grosszyklische Sanierungen)
  - Kaufsrecht zu Gunsten der AG oder der anderen Aktionär:innen für den Fall, dass ein/e Flächennutzer:in den finanziellen Pflichten nicht nachkommt
  - Bewertungssystematik, falls es zur Kaufsrechtsausübung kommt
  - Zusammensetzung des Verwaltungsrates (welche Interessen sollen vertreten sein, welches Know How soll im VR vorhanden sein)
  - Verpflichtung mit Aktienverkauf auch Nutzniessung zu übertragen oder zu löschen
  - Ablauf Nutzniessungsübertragung im Erbgang: Erbengemeinschaft kann wohl nicht als Nutzniesser eingetragen werden.
  - Verkauf sämtlicher Aktien oder Verkauf der Immobilie durch die AG
- Regelt das Verhältnis zwischen Investor:in und Flächennutzer:innen
  - Abstimmungsverhalten
  - maximale Höhe des privilegierten Aktionärsdarlehens (% vom Gesamtkapital oder % des Immobilienwertes)
  - privilegierte Verzinsung des Aktionärsdarlehens

### 2.5.3 Statuten

Statuten sind sowohl für Aktiengesellschaften als auch für Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) gesetzlich vorgeschrieben. Der Begriff steht für die grundlegenden Rechtsnormen, die sich eine Gesellschaft gibt. Für beide Rechtsformen hat der Gesetzgeber Mindestanforderungen vorgeschrieben (AG: Art. 626 ff. OR; GmbH: Art. 776 ff. OR). Die Statuten bedürfen zudem der öffentlichen Beurkundung.

Folgende Angaben gehören in die Statuten:

- Firma, Sitz und Zweck der Gesellschaft
- Höhe des Aktienkapitals und des darauf einbezahlten Betrags
- Anzahl, Nennwert und Art der Aktien
- Stimmrecht, Generalversammlung
- Mitglieder Verwaltungsrat, Revisionsstelle
- Form der Bekanntmachungen der AG

Neben diesen Mindestanforderungen empfiehlt es sich, auch Punkte wie Sacheinlagen, Modalitäten der Generalversammlung, Einberufung des Verwaltungsrats etc. in die Statuten aufzunehmen.

### 2.5.4 Nutzniessungsvertrag

Der Nutzniessungsvertrag in der Immobilien AG regelt das Verhältnis des Eigentums zur Flächennutzer:in. Die Nutzniessung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen von Art. 745 ff. ZGB.

- Beschränkt sich auf einen bestimmten Teil eines Gebäudes
- wird im Grundbuch eingetragen
- endet mit dem Tod oder der Auflösung bei juristischen Personen



## 2.6 Immobilien AG im Überblick

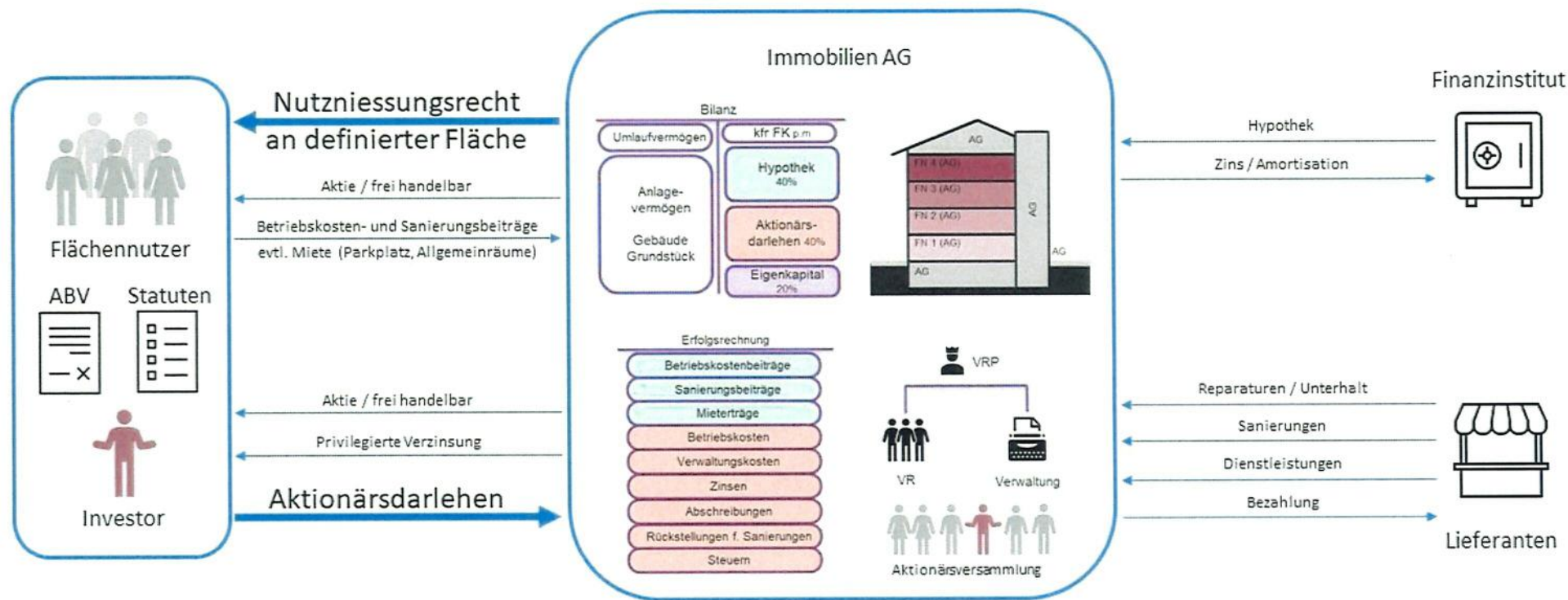


Abbildung 2: System Immobilien AG



### 3. Szenarien

Im Folgenden werden die unterschiedlichen Szenarien mit der Immobilien AG beschrieben.

#### 3.1 Gründung der Immobilien AG

- Die Gründung der Immobilien AG erfolgt mittels einer Bareinlage sämtliche Aktionär:innen (inkl. Investor) bevor die Immobilie gebaut wird.
- Die Immobilien AG wird von der Investor:in für eine bereits bestehende/geplante Immobilie initiiert.
- Die Anteile am Aktienpaket sind abhängig von der Nutzniessung (Aktienpaket mit mehreren Wohnungen bzw. Gewerberäume zur Nutzniessung ist denkbar).

#### 3.2 Bau der Immobilie

- Die Ausgestaltung der von den Aktionär:innen selbst genutzten Flächen (Nutzniessung) erfolgt individuell (ev. gibt es vertraglich bedingte Auflagen).
- Die Ausgestaltung der nicht für die Nutzniessung vorgesehen Flächen/Gebäudeteile gestaltet die Immobilien AG (ev. in Absprache mit den Aktionär:innen).
- Sowohl für einen Neubau wie auch eine bestehende Immobilie (ev. mit Sanierung/Totalsanierung) kann eine Immobilien AG gegründet werden (z.B. Ablösung des «regulären» Eigentums oder der Stockwerkeinheit oder Überführung einer Mietliegenschaft in eine neue «Eigentumsform».)

#### 3.3 Nutzung der Immobilie

- Jede Aktionär:in nutzt die ihm zugewiesenen Flächen (Wohnungen/Gewerbe-/Nebenräume) gemäss dem Nutzniessungsvertrag.
- Wohnungen/Gewerberäume/Nebenräume können an Dritte weitervermietet werden.
- Bauliche Veränderung an den zur Nutzniessung freigegeben Flächen (Wohnungen/Gewerbe-/Nebenräume) sind möglich, wenn diese andere Nutzniesser nicht einschränken.
- Fragen des Unterhalts der gesamten Immobilie sind vertraglich geregelt.

#### 3.4 Sanierung / Rückbau

- Der Umgang mit Sanierungsvorhaben ist vertraglich festgehalten und wird im Rahmen der GV der Aktionär:innen besprochen/abgestimmt.
- Der Werterhalt der Immobilie ist ein priorisierter Zweck der Immobilien AG.
- Der Rückbau wird der grosszyklischen Sanierung gleichgestellt und das entsprechende Vorgehen wird analog geregelt.

#### 3.5 Verkauf

- Die Aktien und damit auch die Nutzniessung an Teilen der Immobilie sind frei handelbar.
- Den beteiligten Aktionär:innen/Investor:in wird vertraglich ein Vorkaufsrecht eingeräumt.

#### 3.6 Liquidation der Immobilien AG

- Mit einstimmigem Beschluss der GV kann die Auflösung der Immobilien AG eingeleitet werden.
- Die Liquidation richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben im Obligationenrecht.



### 3.7 Erbfolge

- Die Nutzniessung endet mit dem Tod, die Aktien kommen aber in die Erbmasse.
- Wertpapiere (Aktien) unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Vererbbarkeit nicht von anderen Vermögenswerten. Im Erbfall fallen sie im Wege der „Gesamtrechtsnachfolge“ automatisch an den bzw. die Erben.
- Über Aktien können Erben (falls mehrere vorhanden sind), wie über den übrigen Nachlass auch, lediglich gemeinsam verfügen.
- Die neue Eigentümer:in hat das Recht, das Nutzniessungsrecht von der Immobilien AG eingeräumt zu erhalten.