

Beim Zahlen hört die gute Nachbarschaft auf



Je mehr Besitzer, desto grösser das Konfliktpotenzial: Eine Überbauung in Zug. Foto: Alexandra Wey (Keystone)

Kaum ein Thema beschäftigt Stockwerkeigentümer so stark wie die Verteilung von Reparatur- und Renovationskosten. Wer zahlt, wenn ein kaputtes Fenster ersetzt werden muss – der Eigentümer der betreffenden Wohnung oder die Eigentümergemeinschaft? Wer kommt für eine Balkonsanierung auf, wer für die Reparatur des Lifts? Fragen, die an Eigentümerversammlungen oft zu hitzigen Diskussionen führen.

Sicher ist: Betreffen die Kosten Gebäudeteile, die im Sonderrecht eines Eigentümers stehen, so muss dieser allein dafür geradestehen. Das Sonderrecht umfasst in der Regel Bodenbeläge, Wandverputz, Deckenverkleidungen, nicht tragende Trennwände, Türen, Cheminées sowie Küchen-, Badezimmer- und Toiletteneinrichtungen. Sind einer Wohnung Nebenräume zugeteilt (Bastelraum, Keller, Estrich, Garagenbox, separate Waschküche), so muss der Eigentümer auch hier alle Unterhalts- und Renovationskosten selber tragen.

Anders bei den gemeinschaftlichen Teilen, wo die Kosten grundsätzlich nach Wertquoten verteilt werden. Existiert ein Erneuerungsfonds, so werden kostspielige Sanierungen in der Regel daraus beglichen. Zwingend gemeinschaftlich sind laut Gesetz vor allem:

- Elementare Gebäudeteile. Fundament, tragende Mauern, Dach, Böden, Decken, Isolationen und Abdichtungen.
- Bauteile, die das Aussehen des Gebäudes bestimmen. Fassade, Fensterfronten, Fenstersimse, Balkone, Terrassen, Kamine, Hauseingangstür.
- Gemeinsam benützte Einrichtungen. Treppenhaus, Lift, Waschküche, Veloraum, Zentralheizung, Leitungen.
- Umliegendes Land. Garten, Stützmauern, Zäune, Parkplätze, Fusswege.

Zusätzlich können im Reglement weitere Gebäudeteile als gemeinschaftlich ausgeschieden werden. Für Wohnungsbesitzer ist es daher zentral, bei Unsicherheiten zuerst das Reglement zu konsultieren. Oft ist darin geregelt, wer welche Kosten tragen muss.

Sonderrecht hat viele Nachteile

Vor allem gewisse Gebäude- und Grundstückteile geben jedoch immer wieder Anlass zu Diskussionen:

Fenster. Die juristische Lehre erlaubt es, normale Fenster und Balkontüren (nicht aber ganze Fensterfronten) reglementarisch dem Sonderrecht der einzelnen Wohnungsbesitzer zuzuweisen. Dominik Romang, Präsident des Schweizer Stockwerkeigentümerversbands, kritisiert dies: «Fenster prägen das äussere Erscheinungsbild eines Gebäudes und müssen daher zwingend gemeinschaftlich sein.» Seiner Ansicht nach könnte ein Eigentümer vor Gericht geltend machen, dass die entsprechende Reglementsbestimmung ungültig ist – mit der Folge, dass Fensterreparaturen und -renovationen von der Gemeinschaft zu tragen wären. Das Bundesgericht hat darüber noch nie entschieden.

Rechtsanwalt Romang verweist auch auf die praktischen Probleme, wenn Fenster laut Reglement zum Sonderrecht gehören. «Eine energetische Gesamtanierung der Liegenschaft ist dann kaum mehr möglich, weil einige Eigentümer ihre Fenster vielleicht vor zwei Jahren bereits saniert haben und andere noch gar nie etwas daran gemacht haben. Erstere würden sich dann verständlicherweise weigern, zuzustimmen.»

Um Unsicherheiten zu vermeiden, empfiehlt der Fachmann, Fenster und Balkontüren – wie übrigens auch Rollläden und Sonnenstoren – im Reglement als gemeinschaftlich zu erklären. So sei gewährleistet, dass nicht jeder Eigentümer diese Teile in Eigenregie ersetze und damit den optischen Gesamteindruck des Gebäudes gefährde. Um dem Verursacherprinzip Rechnung zu tragen, könne im Reglement auch festgelegt werden, dass jeder Eigentümer die Kosten für Reparatur und Ersatz seiner Fenster und Storen allein trage, statt alle Kosten nach Wertquoten zu verteilen.

Balkone. Einige Reglemente scheiden die Innenseite von Balkonen als Sonderrecht aus. Dies ist laut Dominik Romang rechtswidrig, weil Balkone keine abgeschlossenen Räume sind, wie es das Gesetz für Sonderrechtsteile verlangt. Auch führen solche Klauseln oft zu Problemen bei Sanierungen, weil Wohnungseigentümer Eingriffe in ihr Sonderrecht nicht dulden müssen. Sie können somit verhindern, dass ihr Balkon innen saniert wird. Die restlichen Eigentümer müssten eine notwendige Sanierung dann vor Gericht durchsetzen. Besser sei es, so Romang, Balkone als Ganzes im Reglement als gemeinschaftlich zu bezeichnen und dem jeweiligen Besitzer ein ausschliessliches Benützungsrecht einzuräumen.

Gartensitzplätze. Sie können nicht zu Sonderrecht erklärt werden, obwohl sie nur von den Bewohnern der dazu gehörenden Parterrewohnungen benützt werden. Ihnen wird in der Regel im Reglement ein alleiniges Benützungsrecht eingeräumt. Im Gegenzug müssen sie ihren Gartenanteil unterhalten, das heisst Rasen mähen, Sträucher schneiden etc. Die Pflege des restlichen Gartens geht zulasten aller.

Lift nützt auch im Parterre

Um stossende Ergebnisse zu vermeiden, sieht das Gesetz vor, dass beim Verteilen gemeinschaftlicher Kosten zu berücksichtigen ist, «wenn bestimmte Bauteile, Anlagen oder Einrichtungen einzelnen Stockwerkeinheiten nicht oder nur in ganz geringem Mass dienen» (Artikel 712h Absatz 3 ZGB). Wohnungseigentümer müssen in solchen Fällen nichts oder zumindest nicht entsprechend ihrer Wertquote an die Auslagen beisteuern. Es versteht sich von selbst, dass dieser Artikel zu endlosen Diskussionen führen kann. Rechtsanwalt Romang spricht vom «Öffnen der Büchse der Pandora: Wenn man mal damit anfängt, nehmen die Abgrenzungsprobleme kein Ende mehr.» Laut Bundesgericht ist die Bestimmung denn auch zurückhaltend anzuwenden.

Trotzdem machen Wohnungseigentümer in der Praxis immer wieder geltend, bestimmte Unterhalts- und Renovationsarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen nützten ihnen nichts und sie müssten deshalb auch nichts daran zahlen. Etwa dann, wenn auf

der Dachterrasse der Plattenboden ersetzt wird, der nur dem Bewohner der Attikawohnung zum Herumlaufen dient. Oder wenn ein Reinigungsinstitut ein Oberlicht reinigt, damit wieder mehr Licht in die oberste Wohnung einfällt. In solchen Fällen sind laut Dominik Romang tatsächlich alle Kosten vom Besitzer der Attikawohnung zu tragen. Anders wäre es, wenn das Oberlicht undicht wäre oder der Plattenboden eine abdichtende Funktion hätte: Dann stünde die Dichtigkeit des Daches auf dem Spiel und somit der Werterhalt der Liegenschaft, weshalb die Gemeinschaft als Ganzes zahlen müsste.

Häufiger Diskussionspunkt sind auch die Kosten für Reparatur und Unterhalt des Lifts. Besitzer von Erdgeschosswohnungen argumentieren gern damit, der Lift sei für sie nutzlos, ergo müssten sie sich auch nicht an den Auslagen beteiligen. Damit kommen sie aber nur durch, wenn ihnen der Lift tatsächlich nichts nützen kann. Haben sie im Dachstock ein Estrichabteil oder im Untergeschoss einen Bastelraum oder einen Garagenplatz, zu dem sie mit dem Lift fahren können, müssen sie mitzahlen. Ebenso, wenn in einer Liegenschaft nachträglich ein Lift eingebaut wird. Denn damit ist eine Wertsteigerung verbunden, die allen Eigentümern zugutekommt.

Verbandspräsident Romang rät generell, auch mal eine Fünf gerade sein zu lassen: «Es ist ganz wichtig, dass man vor lauter Eigeninteressen den Blick fürs Ganze nicht verliert.»

(Tages-Anzeiger)

(Erstellt: 17.01.2016, 22:33 Uhr)