

Das Reglement beugt Konflikten vor

Diskussionen um eine Sanierung der Dachterrasse oder die Nutzung des Gartenanteils arten bald einmal in einen Kleinkrieg aus. Wenn die Stockwerkeigentümer ein klares und detailliertes Reglement beschliessen, ist dies wirksame Konfliktprävention.

Von Jürg Zulliger

Nehmen wir als Fallbeispiel eine Gemeinschaft von Stockwerkeigentümergebietern irgendwo im Mittelland: Eines Tages ging an den Jahresversammlungen der Eigentümer gar nichts mehr. Einmal drehte sich der Streit darum, ob Meiers im Erdgeschoss ein Biotop im Garten anlegen dürfen oder nicht. Es folgte ein Konflikt in der Frage, wer für den abbröckelnden Verputz bei Hallers Balkon

Der Kauf von Stockwerkeigentum ist populär – was haben aber Stockwerkeigentümer für Rechte und Pflichten?

Cartoon: Max Leutenegger



zahlen muss. Ein anderes Mal wurden kritische Fragen laut, weil Müllers Bruder neuerdings als Dauerparkierer in der Tiefgarage zu Gast war. – Um Konflikten vorzubeugen, sollten Stockwerkeigentümergeinschaften ein Reglement aufstellen. Es gleicht den Statuten eines Vereines, regelt Rechte und Pflichten, etwa die Verteilung gemeinschaftlicher Kosten.

Meist vom Ersteller

In aller Regel ist es bereits der Ersteller des Gebäudes, der ein Reglement für die Stockwerkeigentümergeinschaft formuliert. Dominik Romang, Rechtsanwalt und Präsident des Schweizer Stockwerkeigentümergeinschaftenverbandes, hält dazu fest: «Oft zieht der Ersteller das immer gleiche Reglement aus der Schublade und wechselt nur das Titelblatt aus.» Dabei gäbe es triftige Gründe, das Reglement auf die besonderen Umstände einer Stockwerkeigentümergeinschaft abzustimmen. Schliesslich sind je nach Gebäude, je nach Art und Umfang gemeinschaftlicher Gebäudeteile und Flächen oder je nach baulichem Zustand andere Fragen zu regeln. Ein faires und detailliertes Reglement ist nicht allein für mittlere und grössere Stockwerkeigentümergeinschaften viel wert, sondern entgegen einem populären Irrtum auch für kleine mit nur einigen wenigen Wohneinheiten.

Als besonders wichtig gelten klare Spielregeln zu den Bereichen im Sondernutzungsrecht: Gemeint ist also zum Beispiel der Garten, der dem Bewohner im Parterre zur ausschliesslichen Benützung zusteht. Dasselbe gilt für andere Flächen im Sondernutzungsrecht, wie etwa eine Dachterrasse oder Abstellplätze für Autos. «In der Praxis», so

Dominik Romang, «werden diese Flächen auf den Plänen verzeichnet und es heisst, wem sie zur ausschliesslichen Benützung zustehen.» Weitere wichtige Fragen bleiben dann meist offen – es fehlt eine konkrete Umschreibung der erlaubten Nutzung, genauso bleibt in der Praxis oft unklar, wer für die Pflege dieser Flächen zuständig ist (Bäume und Sträucher schneiden etc.).

Die meisten Stockwerkeigentümer legen sich zu wenig klar Rechenschaft darüber ab, was überhaupt ihre Rechte und Pflichten sind. Sie fühlen sich quasi als Alleineigentümer mit den gleichen Vorrechten und Privilegien wie der Eigentümer eines frei stehenden Einfamilienhauses. Wenn sie nun glauben, sie könnten in «ihrem» Gartenanteil schalten und walten, wie sie wollten, irren sie sich. Erlaubt ist meist lediglich die Nutzung, etwa um ein Sonnenbad zu

geniessen, während Eingriffe und Veränderungen von der Gemeinschaft beschlossen werden müssen. Schon allein die Frage der Bepflanzung, die Anlage eines Biotops oder gar eines Swimming Pools fällt in die Zuständigkeit der Gemeinschaft.

Gründlich lesen!

Manchen Stockwerkeigentümern geht meist erst einige Zeit nach dem Einzug ein Licht auf. Sie realisieren, dass wichtige Fragen des Zusammenlebens gar nicht geregelt sind. Oder sie kommen zum Schluss, dass sie die Nutzung verschiedener Gebäudeteile und von Aussenräumen oder etwa die Kostenverteilung anders regeln wollen, als dies im Reglement ursprünglich vorgesehen war. Dominik Romang kennt noch einige «Müsterchen», als frisch gebackene

Haben Sie Fragen zu Stockwerkeigentum?

Gratis Rechtsberatung

Der Schweizer Stockwerkeigentümergeinschaftenverband setzt sich für die Interessen von Stockwerkeigentümern ein. Für einen Mitgliederbeitrag von nur 75 Franken bieten wir Ihnen zum Beispiel eine kostenlose Rechtsberatung (telefonisch oder persönlich in einer Anwaltskanzlei in Zürich). Auch Verwaltungen und Bewirtschaftungsfirmen sind als Mitglieder willkommen – auch sie profitieren von unserem spezialisierten Know-how in Sachen Stockwerkeigentum.

www.stockwerk.ch

Schweizer Stockwerkeigentümergeinschaftenverband
8606 Greifensee
Tel. 043 244 56 40, Fax 043 244 56 41, info@stockwerk.ch

Wohnungskäufer ihr blaues Wunder erlebten: «Das ist etwa der Fall, wenn die reglementarischen Abstimmungsmodalitäten vom Gesetz abweichen.» Konkret waren bei dieser Stockwerkeigentümergeinschaft nicht die Kopfstimmen ausschlaggebend, sondern man zählte nach Stockwerkeinheiten. Da der Ersteller der Überbauung von fünfzehn Wohnungen deren acht im Eigentum behielt und vermietete, schaltete und waltete er nach Belieben – an jeder Eigentümerversammlung hatte er mit seinen acht Stimmen eine komfortable Mehrheit.

Die Alarmglocken sollten auch läuten, wenn bei einem Neubau reglementarisch statuiert ist, dass die Verwaltung zu Beginn durch den Architekten selbst, die jeweilige Baufirma oder eine konzern-eigene Verwaltung übernommen wird. So kommt es fast zwangsläufig zu Interessenkonflikten: Der Verwalter von Unternehmers Gnaden wird sich kaum gross für die Behebung allfälliger Baumängel wehren. Wenn sich die Stockwerkeigentümer das nicht bieten lassen wollen, müssen sie das Reglement ändern und eine unabhängige Verwaltung einsetzen.

Was darf man, was nicht?

Versäumt es der Ersteller respektive die Stockwerkeigentümergeinschaft, ein eigenes Reglement aufzustellen, gelten die Bestimmungen im Gesetz (Zivilgesetzbuch ZGB, Art. 712a ff.). Daraus ergibt sich eine komplexe Struktur, zumal im Gesetz noch auf Miteigentum und Vereinsrecht verwiesen wird. Die konkreten und individuellen Umstände von Stockwerkeigentümern bleiben so unberücksichtigt. Ein Beispiel: In Anlehnung an das Gesetz werden gemein-

same Kosten nach Wertquoten aufgeschlüsselt. Der Stockwerkeigentümer mit der grossen, teuren Gartenwohnung wird somit für den Lift, den TV-Kabelanschluss oder die Grundgebühren für Kehricht und so weiter stärker zur Kasse gebeten als die Nachbarn. Kommen die Stockwerkeigentümer überein, dass sie gewisse Kosten nach anderen Kriterien aufteilen wollen, müssen sie dies sauber regeln.

Rechtlich kompliziert wird es, wenn es um Bestimmungen oder Einschränkungen der Nutzung geht. Dominik Romang ist der Auffassung, dass bestimmte gewerbliche Nutzungen, die Weitervermietung als Ferienwohnung über Plattformen wie Airbnb oder eine Tierhaltung, die mit erheblichen Immissionen verbunden wäre, untersagt werden können – vorausgesetzt, dass dies schon bei der Begründung des Stockwerkeigentums ins Reglement kommt oder später einstimmig beschlossen wird. Die meisten Reglemente untersagen im Übrigen jegliche Dienstleistungen im Sexgewerbe. Ein ganz generelles Verbot der Untermiete bzw. Weitervermietung ist hingegen kaum möglich, denn dies würde einen zu grossen Eingriff in die Eigentumsrechte der Stockwerkeigentümer bedeuten. Reglementarisch kommt es nur infrage, ganz bestimmte Arten der Nutzung bzw. der Weitervermietung einzuschränken. – Fazit: Ein klar formuliertes Reglement und eine Portion Goodwill tragen viel zum einvernehmlichen Zusammenleben bei. Hängt der Hausseggen aber einmal schief, kann selbst ein Streit um ein neues Blumenbeet, das Meiers im Garten anlegen, eskalieren.

Weitere Informationen über den Verband und unsere Anlässe: www.stockwerk.ch

Merkpunkte zum Reglement Stockwerkeigentum

Anspruch: Das Gesetz schreibt kein Reglement vor. Jeder Eigentümer hat aber einen Anspruch darauf, dass ein Reglement aufgestellt wird.

Anwendung: Das Reglement gilt für alle Stockwerkeigentümer – unabhängig davon, ob sie bei der Abfassung des Reglements dabei oder dagegen waren.

Abstimmung: Änderungen des Reglements und zusätzliche Bestimmungen können für die jährliche Eigentümerversammlung traktandiert werden. Dabei gilt in der Regel das qualifizierte Mehr (Mehrheit nach Stimmen und Wertquoten).

Inhalt: Das Reglement legt unter anderem die Verteilung gemeinschaftlicher Kosten fest, die Benutzung gemeinsamer Teile wie Garten und Aussenräume sowie die Spielregeln für Flächen im Sondernutzungsrecht einzelner Stockwerkeigentümer (individuelle Gartenanteile oder Parkplätze).

Grundbuch: Das Bestehen eines Reglements kann im Grundbuch eingetragen werden. Diese Anmerkung ist rein informativ – als Hinweis für potenzielle Käufer.

Weitere wichtige Dokumente: Vor dem Kauf von Stockwerkeigentum sollte man auch die Begründungsurkunde prüfen, die die Wohnungen definiert und je nachdem auch wichtige Bestimmungen enthält wie etwaige Vorkaufsrechte und so weiter. Viele Stockwerkeigentümergeinschaften erlassen zusätzlich eine Hausordnung.