

Stockwerkeigentum: Reglement für gute Nachbarschaft



© PD

Dominik Romang* ist Rechtsanwalt in Zürich und Präsident des Schweizer Stockwerkeigentümerverbandes.

Wer gemeinsam unter einem Dach lebt, muss sich auf Spielregeln einigen. Das neue Musterreglement des Schweizer Stockwerkeigentümerverbandes bietet dazu eine wichtige Grundlage und berücksichtigt die Praxis.

Interview: Jürg Zulliger

Jürg Zulliger: Herr Romang*, die meisten Stockwerkeigentümergeinschaften haben bereits ein Reglement. Weshalb veröffentlicht Ihr Verband nun ein neues Musterreglement?

Dominik Romang: Bei der Begründung von Stockwerkeigentum wird häufig ein bestehendes Reglement aus irgendeiner anderen Stockwerkeigentümergeinschaft übernommen. Dann wird das Titelblatt angepasst, und es werden allenfalls noch einige Punkte den Wünschen des Erstellers entsprechend ab-

geändert. Bei der nächsten Begründung wieder dasselbe: Das Titelblatt wird geändert und einige inhaltliche Änderungen werden vorgenommen. Solche Reglemente sind in sich selbst oft nicht schlüssig oder sie enthalten Bestimmungen, die in der fraglichen Stockwerkeigentümergeinschaft gar keinen Sinn ergeben. Bei der Erarbeitung des neuen Musterreglements des Schweizer Stockwerkeigentümergeinschaften haben wir darauf geachtet, dass das Reglement klar verständlich ist. Bei der Begründung von Stockwerkeigentum dient es als Muster, um dem geschilderten Vorgehen entgegenzuwirken. Selbstverständlich kann es auch bei der Überarbeitung oder Neufassung eines bestehenden Reglements als wertvolles Hilfsmittel eingesetzt werden.

Was ist der konkrete Unterschied zu anderen Vorlagen bzw. Reglementen?

Ein wesentlicher Punkt ist sicher, dass es keine Fragen aufwirft, welche es nicht selbst beantwortet. So haben wir z.B. darauf geachtet, dass überall dort, wo von einer Beschlussfassung durch die Stockwerkeigentümergeinschaft die Rede ist, auch klargestellt wird, mit welchem Quorum der fragliche Beschluss gefasst werden muss. Hinzu kommt, dass das Reglement auf eine klare, durchgängige Systematik aufbaut. Häufig sieht man in Reglementen, dass Dinge nicht dort geregelt sind, wo sie eigentlich hingehören würden. So findet man z.B. Bestimmungen über die Kostenverteilung häufig lediglich bei der Regelung der Unterhaltungspflicht, nicht aber bei der Regelung der Kostenverteilung. Oder es finden sich umgekehrt Bestimmungen über die Unterhaltungspflicht nur bei der Kostenverteilung, nicht aber bei der Unterhaltungspflicht. Weiter legen wir bei der Ausarbeitung Wert darauf, dass durchgängig einheitliche Begriffe verwendet werden. Im Bereich des Unterhalts finden sich in

vielen Reglementen Begriffe und Wendungen wie «laufender Unterhalt», «reinigen und unterhalten», «Reinigung, Reparatur und Unterhalt», «Unterhalt und Instandsetzung» etc., wobei in einer Bestimmung die eine Wendung verwendet wird und in einer anderen die andere. Das wirft jedes Mal die Frage auf, weshalb unterschiedliche Begriffe vorkommen, und ob damit etwas anderes gemeint ist oder nicht. In unserem Reglement verwenden wir nur die Begriffe «Unterhalt», «Wiederherstellung» und «Erneuerung». Damit ist klar, dass «reinigen», «reparieren», «instand stellen» etc. zum Unterhalt zählen; Unsicherheiten wegen uneinheitlicher Begriffe entfallen.

Sind auch Erfahrungen aus der Praxis eingeflossen?

Natürlich sind unsere Erfahrungen eingeflossen. Manche Themen tauchen in der Praxis oft auf, sind aber in den Reglementen nicht explizit oder nicht sinnvoll geregelt. Ich erwähne hier die Frage, wer für den Unterhalt und die allfällige Erneuerung von Wärme- und Wasserzählern zuständig ist bzw. wer die entsprechenden Kosten zu tragen hat. Wir unterscheiden zwischen der Zu-

ständigkeit und der Frage, wer die Kosten trägt: Zuständig ist die Gemeinschaft, so dass sie die Kontrolle über die Funktionsfähigkeit dieser Geräte hat. Die Kosten sind aber von demjenigen Stockwerkeigentümer zu tragen, in dessen Stockwerkeinheit diese Geräte installiert sind.

Was sind grundsätzlich Themen, die ins Reglement gehören?

Als ganz besonders zentral erachte ich die Nutzungsrechte. Zum einen geht es um die Nutzung der einzelnen Wohnungen im Sonderrecht, zum anderen auch um die Nutzung gemeinschaftlicher Gebäudeteile oder gemeinschaftlicher Aussenräume. Ich halte es grundsätzlich für richtig, die Nutzung der einzelnen Wohnungen nicht unnötig einzuschränken. Sinnvoll ist aber z. B. die Regel, dass der einzelne Stockwerkeigentümer bauliche Veränderungen in der Wohnung vorgängig der Verwaltung melden muss.

Weshalb?

Wenn vorab die Verwaltung Kenntnis von baulichen Veränderungen hat, kann sie nötigenfalls klären, ob sie der Zustimmung der Gemeinschaft bedürfen.

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
T 043 244 56 40, Fax 043 244 56 41, info@stockwerk.ch



Was gehört sonst noch zwingend in das Reglement?

Ebenso wichtig ist es, die verschiedenen Kostenverteilungsschlüssel klar zu regeln. Ein Klassiker in dieser Frage: Verteilt man gemeinschaftliche Kosten wie etwa Kehrichtgebühren der Gemeinde oder

den Fernsehanschluss im Haus zu gleichen Teilen auf alle Wohnungen oder entscheidet man sich für eine Aufteilung nach Wertquoten? Wir sind der Ansicht, dass Kosten, welche vom Rechnungsteller nach einem bestimmten Schlüssel (z.B. pro Wohneinheit, pro Stockwerkeigentumseinheit, pro Anschluss etc.) in Rechnung gestellt werden, auch gemäss diesem Schlüssel weiterbelastet werden sollten. Entsprechend haben wir eine solche Bestimmung in unser Reglement aufgenommen.

ÖFFENTLICHES PODIUM

Fragen & Antworten zum Stockwerkeigentum

Donnerstag, 10. November 2016
18.30 bis 20.30 Uhr
Glockenhaus
Sihlstrasse 33, 8001 Zürich

Fragen aus dem Publikum.
Experten und Rechtsanwälte stehen Rede und Antwort.
Die Teilnahme ist kostenlos; anschliessend sind Sie zum Apéro eingeladen.

Wer setzt das Reglement durch?

Für die konkrete Umsetzung der reglementarischen Regeln ist die Verwaltung zuständig. Hat jemand den Eindruck, dass einzelne Bestimmungen falsch oder gar nicht umgesetzt werden, sollte sich der betreffende Stockwerkeigentümer zunächst an die Verwaltung wenden.

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

Neues Musterreglement für Stockwerkeigentum

Haben Sie Ihr Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft einmal genauer durchgelesen? – Viele Reglemente werfen in der Praxis mindestens so viele Fragen auf, wie sie beantworten. Nicht selten sind sie unvollständig oder enthalten Bestimmungen, die für die betreffende Gemeinschaft nicht passend sind.

Von den zwingenden gesetzlichen Bestimmungen abgesehen, spielt das Reglement der Stockwerkeigentümer aber eine wichtige Rolle – dieses Papier regelt Rechte und Pflichten der Bewohner, etwa auch hinsichtlich der Benutzung und Verwaltung gemeinsamer Bereiche und Gebäudeteile. Das neue Musterreglement des Schweizer Stockwerkeigentümergeinschaftenverbandes bietet Ihnen eine gute Orientierungshilfe; es schafft Klarheit in wichtigen Punkten und berücksichtigt die neusten Erfahrungen aus der Praxis. Am 17. November wird es der Verband erstmals den Mitgliedern und der Öffentlichkeit vorstellen:

Zeit:

Donnerstag, 17. November 2016
ab 16.00 Uhr
Präsentation Beginn: 16.30 Uhr
anschliessend Apéro

Ort:

Baur au Lac,
Talstrasse 1, 8001 Zürich
Die Platzzahl ist begrenzt.

Anmeldung auf unserer Website:

[www.stockwerk.ch/
neues-musterreglement/](http://www.stockwerk.ch/neues-musterreglement/)

In Kürze können Sie das neue Musterreglement im Webshop auf stockwerk.ch erwerben. Werden Sie jetzt Mitglied – im Jahresbeitrag ist ein kostenloses Exemplar inbegriffen!