

Stockwerkeigentum in Wohn- und Geschäftshäusern

Auch an Zentrumslagen wird Stockwerkeigentum gebaut. Entsprechend der Lagequalität entstehen in den unteren Etagen häufig Büro- und Geschäftsräume. Was gilt es als Käufer zu beachten?

Patrick Ritschard

Im Erdgeschoss zu wohnen, kann idyllisch sein – sofern sich das Objekt an ruhiger Lage befindet und über einen Garten verfügt. An Zentrumslagen stehen jedoch andere Qualitäten im Vordergrund: Erreichbarkeit und urbane Dichte. Dort wünschen sich die Gemeinden Büro- und Ladennutzungen, die das Quartier beleben. Solche Wohn- und Geschäftshäuser stellen jedoch sowohl für den Verfasser des Reglements und der Stockwerkbegründung wie auch für den Verwalter und die Eigentümer eine Herausforderung dar.

Zusammenleben

Wer sich eine Wohnung im Obergeschoss kauft, hat womöglich nicht dieselben Interessen wie der Ladenbesitzer im Erdgeschoss. Zu diskutieren geben dabei auf der Nutzungsseite weniger Büros denn Betriebe wie Restaurants oder Läden, die bis spätabends offen haben. Auch wenn der Investor nach dem Verkauf aller Einheiten kaum mehr mit der Liegenschaft zu tun hat, müsste er bei der Auswahl der Käufer sowie bei der Ausarbeitung des Reglements die unterschiedlichen Bedürfnisse berücksichtigen: Nachträglich lassen sich Nutzungsbeschränkungen innerhalb der Gemeinschaft kaum mehr durchsetzen. Ein ebenso grosser Störfaktor ist die Anlieferung am frühen Morgen, wie sie bei Lebensmittelläden üblich ist. Eine umsichtige Planung der Anlieferung, Erschliessung und der Platzierung von Kundenparkplätzen sowie entsprechende Regelungen im Reglement sind langfristige Investitionen in den Hausfrieden.

Kosten

Erstellt der Nutzer der Büro- und Gewerbestagen den Bau selbst oder ist absehbar,

dass ein Eigentümer einen grossen Teil des Gebäudes kauft, ist ein sehr genauer Blick in das Reglement und die Stockwerkbegründung mehr als nur empfehlenswert. Nicht selten können Abstimmungsmodalitäten oder die Verteilung von Nebenkosten zu Ungunsten der Wohnungsbesitzer ausfallen. Reglemente sind nicht immer unparteiisch oder bis ins letzte Detail durchdacht.

Büros und Läden werden zumeist von den nutzenden Firmen gekauft. Man soll den Teufel ja nicht an die Wand malen, doch wenn das Geschäft nicht rund läuft, wird schnell einmal bei den Nebenkosten gespart. Da die Stockwerkeigentümer solidarisch für die Liegenschaft haften, müssen sie in die Brezche springen. Handelt es sich um einen Eigentümer mit einer grossen Fläche, kommen

schnell Ausstände im fünfstelligen Bereich zusammen. Was folgt ist nicht selten ein langwieriges Prozedere von Mahnungen, Betreibungen, Zahlungen, das immer wieder von vorne losgeht. Die endgültige Lösung des Problems über eine Zwangsverwertung der Einheit – bei der noch nicht einmal sicher ist, ob für die Gemeinschaft etwas übrigbleibt – kostet Zeit, Geld und Nerven.

Eine langfristig nachhaltige Lösung wäre es, eine Depotzahlung für Nebenkosten einzuführen, die als Puffer funktionieren würde. Da Investoren die Ausarbeitung der Reglemente und der Begründung gemeinhin selbst in Auftrag geben, werden auch in Zukunft solche Regelungen kaum berücksichtigt werden. Schliesslich senken sie tendenziell den Preis der Verkaufsflächen.



Verschiedene Nutzungen an Zentrumslagen sind häufig.



Schlafzimmer oder Büroraum?

Wer eine Stockwerkeinheit in einem Wohnhaus als Büroräumlichkeit kaufen möchte, sollte sich vor dem Kauf gut informieren.

Patrick Ritschard

Die Nachbarn im Erdgeschoss haben ihre Wohnung vor einigen Wochen verkauft. Da die Renovation der Wohnung relativ lärmintensiv vonstatten ging, nahmen die Eigentümer Kontakt mit der Verwaltung auf. Es stellte sich heraus, dass eine Firma die Liegenschaft gekauft hat, um darin ihren Firmensitz einzurichten. Der Chef und vier Angestellte sollen das Im- und Exportgeschäft von Elektronikprodukten von der Wohnung aus betreiben.

Das Unternehmen, so fanden die neuen Eigentümer heraus, besteht seit drei Jahren und ist als Aktiengesellschaft gegründet. Zuvor arbeitete man von einem Geschäftshaus in der Nachbargemeinde aus. Der Eigentümer der Dachwohnung wollte es genauer wissen und holte weitere Informationen ein. Die finanzielle Lage scheint in Ordnung zu sein, doch von einem Bekannten vernimmt er, dass am alten Standort reger Publikumsverkehr herrschte. Ein Teil der Produkte würde anscheinend direkt im Büro verkauft. Dies schreckte auch die übrigen Eigentümer auf: Während zwanzig Jahren wohnte man im Haus, man arbeitete nicht darin. Das solle sich auch nicht ändern.

Die Konsultation der Bauordnung der Gemeinde brachte wenig Klärendes: In der Wohnzone, in der sich das Haus der Gemeinschaft befindet, sind gewerbliche Nutzungen erlaubt, sofern sie in das Quartier passen und nur beschränkt Emissionen verursachen. Auf-

schlussreicher war jedoch das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft. Dort ist vermerkt, dass Büros nur zulässig sind, wenn dies mindestens die Hälfte der Stockwerkeigentümer akzeptiert.

Der neue Eigentümer hatte vergessen, vor dem Kauf das Reglement zu lesen und in-between eine beträchtliche Summe in den Umbau seiner Stockwerkeinheit investiert. Entsprechend unfreundlich reagierte er auf die Mitteilung der Verwaltung. Er hätte es jedoch von Anfang an besser wissen müssen, schliesslich ist im Kaufvertrag ausdrücklich vermerkt, dass der Käufer Kenntnis des bestehenden Reglements habe.

Mit dieser Formulierung war auch der Makler aus dem Schneider; Dieser hatte – so konnte er es zumindest plausibel darlegen – nie vom Käufer gehört, dass er die Wohnung als Büro nutzen würde. Dennoch: Wenn eine Firma eine Wohnung kauft, so hätte der Vermittler der Klarheit halber auf den Passus im Reglement hinweisen sollen.

Inzwischen hatten sich die Fronten soweit verhärtet, dass der Eigentümer an der Versammlung keine Mehrheit für sein Begehren erlangen konnte. Die Wohnung ist heute an eine Familie vermietet, das Verhältnis zwischen den Eigentümern ist jedoch weiterhin angespannt.

Gut informiert eine Wohnung kaufen

Wer eine Wohnung in einer bestehenden Stockwerkeigentümergeinschaft kaufen möchte, sollte sich vorher gut informieren. Man erwirbt nicht nur eine Wohnung sondern wird Teil einer Gemeinschaft, die nach gewissen Regeln zusammenlebt. Anders als beim Einfamilienhaus reichen eine eingehende Besichtigung des Objekts, Katasterplan, Grundbuchauszug und Kaufvertrag für einen Überblick nicht aus.

Das Reglement und die Stockwerk-begründung der Gemeinschaft sind zunächst die wichtigsten Informationsquellen. Darin sind alle grundlegenden Spielregeln definiert. Doch nicht weniger bedeutsam sind die Protokolle der vergangenen Versammlungen, welche der Verkäufer zur Einsicht bereithalten sollte. Darin finden sich nicht selten Änderungen am Reglement, welche durch Beschlüsse der Gemeinschaft rechtskräftig geworden sind, jedoch häufig nirgends nachgeführt sind. Zudem lässt sich an den Protokollen ablesen, wo Probleme auftauchen, wie das Zusammenleben in der Gemeinschaft funktioniert und ob über Sanierungen gesprochen wird. Nicht weniger interessant ist die Nebenkostenabrechnung, die Auskunft über die Äufnung des Erneuerungsfonds sowie die zusätzlichen Kosten, die auf den künftigen Eigentümer zukommen, gibt. Auch wenn der Kauf einer Wohnung schliesslich ein Bauch- und Herzenscheid sein soll: Gut informiert kauft es sich besser.



Bastelraum mit Kopfstimme?

Unsere Liegenschaft weist 7 Wohnungen auf: je 2 auf 3 Etagen und zuoberst unsere Attikawohnung. Eine der Wohnungen im 2. OG gehört ebenfalls uns und ist vermietet. Im UG befinden sich 6 Bastelräume. Diese sind als eigene Stockwerkeigentumseinheiten ausgestaltet. Die beiden Paare im EG – Gärtner- und Hobbyfreaks – haben je 2, die Eigentümer im 1. OG je 1 Bastelraum.

Für die letzte Versammlung hatte unser Verwalter (EG-Eigentümer) eine *Fassadensanierung* traktandiert. Diese tut zwar zugegebenermassen Not, noch dringender ist aber nach Ansicht aller Übrigen (ausser der *anderen* EG-Eigentümer, welche mit dem Verwalter immer gemeinsame Sache machen) eine *Dachsanie* zuzufolge *Undichtigkeiten*. Wir haben daher einen entsprechenden Gegenantrag gestellt. Im Vorfeld der Versammlung schien uns klar, dass die EG-Eigentümer mit ihrer *Fassadensanierung* keine Chance haben würden. Um so grösser war die Überraschung, als der Verwalter in der vollzähligen Versammlung die *Fassadensanierung* für angenommen und die *Dachsanie* für abgelehnt erklärte, obwohl wir Eigentümer vom 1. – 3. OG alle für letztere gestimmt hatten.

Gemäss Verwalter soll das so funktionieren: Die beiden EG-Paare hätten kürzlich ihr Eigentum etwas anders verteilt. Die Wohnung befände sich zwar nach wie vor jeweils im Miteigentum von Frau und Mann, die Bastelräume aber wären grundbuchlich je der Frau bzw. je dem Mann als Alleineigentümer überschrieben worden. Entsprechend habe nun jedes Paar insgesamt 3 Stimmen – 1 als *Miteigentümergeinschaft*, 1 die *Frau allein* und 1 der *Mann allein*. Zusammen habe das EG samt Bastelräumen somit 6 Kopfstimmen. – Wir übrigen haben dagegen unverändert 4, weil die entsprechenden Bastelräume sowie auch unsere Wohnung im 2. OG jeweils derselben Eigentümerschaft gehören, wie die (Haupt-)Wohnung.

Wir empfinden eine solche *«Optimierung»* der Eigentumsverhältnisse auf eine Abstimmung hin als stossend. Dies um so mehr, als die beiden EG-Eigentümer (samt ihren Bastelräumen) zusammen gerade einmal $\frac{1}{4}$ der Wertquoten zusammen bringen. – Ist so etwas nicht rechtsmissbräuchlich?

Leider nein. Sind die anstehenden Sanierungen tatsächlich als *notwendige* bauliche Massnahmen zu qualifizieren, genügt für den Entscheid das einfache Mehr, d.h. das Kopfstimmenmehr (unabhängig von den Quoten). Dabei entfällt auf jede Eigentümerschaft – auch wenn sie mehrere Einheiten hält – genau 1 Kopfstimme (sofern das Reglement die gesetzliche Regelung nicht abgeändert hat). Da vorliegend im EG durch geschicktes Kombinieren mit denselben im Spiel stehenden Personen *verschiedene* Eigentümerschaften gebildet wurden, haben wir hier neuerdings tatsächlich 6 statt früher 2 Kopfstimmen. Der Trick mit der wundersamen Stimmenvermehrung funktioniert also. Rechtsmissbräuchlich ist er jedenfalls nicht. Als Gegenmassnahme müssten Sie und Ihre Mitstreiter nun an sich dasselbe tun, um die Stimmenverhältnisse wieder in ein gewisses Gleichgewicht zu bringen. Ansonsten werden Sie vom EG inskünftig wohl regelmässig überstimmt werden.

Die Ursache für die von Ihnen zurecht als ungerecht empfundene Entwicklung bzw. der Grund dafür, dass es überhaupt dazu kommen konnte, ist in der ursprünglichen Konzeption von Aufteilungsplan und Reglement zu erblicken. Besser hätte man damals die Bastelräume gar nicht erst als eigene Stockwerkeigentumseinheiten ausgestaltet, sondern daran z.B. nur ein *ausschliessliches Benutzungsrecht* vorgesehen. Alternativ hätte man die Räume auch als Teil je einer Wohnung definieren können (so dass man sich



*lic. iur. Tobias Bartels, Rechtsanwalt
Schweizer Stockwerkeigentümergeinschaft*

die Räume bei anderer Bedarfsverteilung gegenseitig hätte *vermieten* können).

Aber auch so, mit den Bastelräumen als *eigenständigen* Einheiten, wäre eine sinnvollere Lösung denkbar: In Abweichung von der gesetzlichen Regelung könnte das Reglement z.B. vorsehen, dass 1 Kopfstimme pro Einheit gilt, maximal aber 2 pro Eigentümerschaft – je nach Hausgrösse und Anzahl Einheiten auch 3. Auch andere, noch verfeinerte Regelungen wären möglich, um eine sachgerechte Kräfteverteilung herbeizuführen, ohne das *Kopfstimmen-Prinzip* (welches bewusst nicht 1:1 den *Wertquoten* nachlebt) gleich auszuhöhlen. – Bevor Sie und Ihre Nachbarn im 1. OG ansonsten notgedrungen ermassen ebenfalls Ihre Eigentumsaufteilung *«optimieren»*, könnten Sie mit Ihren EG-Nachbarn eventuell noch einen Konsens für eine entsprechende Reglementsänderung finden.