

Der Landanzeiger

Wochenzeitung für den Grossraum Aarau • 50'000 Exemplare • Alle Haushaltungen

RATGEBER RECHT



Urs Bolliger, Eidg. dipl. Immobilientreuhänder

Ausschliessliche Nutzungsrechte (Balkone, Terrassen, Sitzplätze). Wem gehört was?

15. September 2022

Als Ergänzung zu den Ausführungen «Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen» sollen in der Folge die Schnittstellen zwischen den verschiedenen «Teilen» des Miteigentums sowie die Grundlagen für die Realisierung von Massnahmen in den Bereichen der verschiedenen Nutzungsrechte aufgezeigt werden. Bei der Begründung von Miteigentum können in sich geschlossene Einheiten mit einem eigenen Zugang als sonderrechtsfähige Objekte (Stockwerkeinheit) ausgeschieden werden. In Verbindung mit einer Stockwerkeinheit können auch vom Hauptobjekt getrennte Nebenräume (Keller-/Estrichabteile) zu Sonderrecht begründet werden.

Mit dem Kauf von Stockwerkeigentum erwirbt die Käuferschaft das Recht, ein Objekt zu nutzen und innen auszubauen. Die inneren Oberflächen sowie der Ausbau der Stockwerkeinheit dürfen nach eigenen Wünschen abgeändert und erneuert werden. Bereits beim Balkon, bei der Terrasse oder dem Sitzplatz wird die Realisierung solcher Massnahmen jedoch eingeschränkt. Bei diesen Einheiten handelt es sich um allgemeine Flächen und Teile. Bei geplanten Massnahmen ist daher zu unterscheiden, ob diese die

Äussere Erscheinung des Gebäudes verändern (Bepflanzung oder Einfriedung von Sitzplätzen, Windschutzgläser auf Balkonen usw.) oder lediglich die im Sichtbereich der jeweiligen Sonderrechtseinheit befindlichen Oberflächen, wie zum Beispiel die Innenseiten eines Balkons, betreffen. Wird durch eine Massnahme die äussere Erscheinung eines Gebäudes verändert, so muss diese zwingend von der Versammlung der MiteigentümerInnen «bewilligt» werden. Will eine Eigentümerschaft jedoch lediglich den «Deckbelag» in einer zur ausschliesslichen Nutzung zugewiesenen Fläche (z. B. Betonplatten auf der Terrasse) erneuern, kann sie dies auf eigene Kosten direkt veranlassen. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die allgemeinen Eigenschaften des Gebäudes (Trittschall, Statik, Dichtigkeit usw.) nicht verändert bzw. verschlechtert werden dürfen.

Bei Schadenfällen oder Massnahmen zur umfassenden Sanierung von Gebäuden müssen weitere Punkte berücksichtigt werden. Sind in einem Schadenfall (z. B. bei einem Leck in der Abdichtung) im Bereich eines Balkons oder einer Terrasse zwei übereinanderliegende Stockwerkeinheiten betroffen, müssen die Reparaturmassnahmen in verschiedenen Schritten ausgeführt werden. Der Rückbau und spätere Wiedereinbau des Deckbelages auf dem Balkon ist – soweit das Reglement keine anderen Ausführungen aufweist – durch die Nutzungsberechtigte Partei zu koordinieren und zu tragen. Die Reparatur der Abdichtung des Gebäudes hat die Gemeinschaft nach Wertquoten zu übernehmen. Die Behebung des Schadens an der darunterliegenden Einheit ist Sache der betroffenen Eigentümerschaft. Die Kosten dafür sollten über die entsprechende Gebäudeversicherung abgerechnet werden können.

Plant eine Gemeinschaft die Sanierung der Gebäudehülle und sind von dieser Massnahme alle Einheiten betroffen, so übernimmt diese die Planung und trägt deren Kosten. Es ist darauf zu achten, dass die Ausgestaltung in Balkonen und auf Terrassen oder Sitzplätzen einheitlich erfolgt. Solche Massnahmen können im Rahmen einer einfachen Beschlussfassung ausgeführt und die Kosten nach reglementarischer Vorgabe verteilt werden.

Immobilien-Fragen können gestellt werden an:

Urs Bolliger, Bolliger Neukom Treuhand
Herzogstrasse 14, 5001 Aarau
E-Mail: bolliger@bntreuhand.ch