



Urs Bolliger

**Eidg. dipl.
Immobilientreuhänder**

**Bolliger Neukom Treuhand
Herzogstrasse 14
5001 Aarau**

Region

Immobilien-Ratgeber: Das Reglement im Miteigentum

Ergänzend zu den Bestimmungen über die Rechte und Pflichten der EigentümerInnen im Zivilgesetzbuch [ZGB] sollte jede Gemeinschaft – obwohl dazu keine gesetzliche Verpflichtung besteht – ein Reglement mit «Richtlinien für das Zusammenleben» zur Verfügung haben. Das Zivilgesetzbuch regelt in den Art. 647 ff die wesentlichen Grundlagen des Miteigentums und ab dem Art. 712b ff. entsprechende Ergänzungen im Stockwerkeigentum. Geregelt sind unter anderem Punkte bezüglich des Gegenstands des Miteigentums, der Kostenverteilung sowie Bestimmungen über die Anforderungen bei Beschlussfassungen. Aufgabe eines Reglements ist die Ausformulierung spezifischer Bestimmungen, –welche auf die Eigenschaften der Liegenschaft und der Gemeinschaft abgestimmt sind.

Der detaillierte Beschrieb der «Grundsubstanz» und der Bauteile, welche zum Sonderrecht gehören, bildet die Basis, um die Unterhaltungspflicht zuordnen zu können. Bei Bauteilen, welche nur durch sonderrechtsberechtigte Flächen erreicht werden können, macht es Sinn, die Instandhaltungspflicht den jeweiligen Sonderrechtsberechtigten zuzuweisen. Dies auch dann, wenn es sich um allgemeine Teile wie zum Beispiel Fenster und Storen handelt. Deren Instandsetzung (Ersatzleistungen) sollten jedoch von der Gemeinschaft geplant und getragen werden. Um Diskussionen zur Auslegung von allgemeinen Formulierungen zu verhindern, ist es wichtig, dass spezifische Bauteile klar benannt werden. Nur so können zum Beispiel bei Schadenfällen oder der Planung von Massnahmen die Verantwortlichkeiten und die Kostenverteilung sicher geregelt werden.

Ein weiteres Thema sind Regelungen über die Zugänglichkeit von allgemeinen Flächen durch Sonderrechtsobjekte oder über sondernutzungsberechtigte Flächen. Können beispielsweise allgemeine Umgebungsflächen nur über Gartenplätze mit Sondernutzungsrechten bedient werden, so sollten im Reglement Hinweise über den Zugang für die Reinigung und Pflege definiert werden. Dieselbe Frage stellt sich bei der Zugänglichkeit auf ein Flachdach, wenn dieses nur über «private» Terrassenflächen erreicht werden kann. Andernfalls besteht die Gefahr, dass auch einfache Service- und Kontrollarbeiten nur mit kostenintensiven Zusatzmassnahmen (mit einem Gerüst oder einer Hebebühne) ausgeführt werden können.

Immer häufiger werden in Gemeinschaften Fragen zu alternativen Nutzungsmöglichkeiten diskutiert. Hier sollte das Reglement insbesondere bei gemischt genutzten Liegenschaften klare Richtlinien mit messbaren Vorgaben formulieren. Zur Beschreibung des Nutzungszwecks der Einheiten – auch im Wohnbereich – sollten genaue Merkmale definiert werden (Besucherzahlen, Öffnungszeiten, Zugangsmöglichkeiten, Nutzung von allgemeinen Flächen durch BesucherInnen usw). Nutzungen, welche verhindert werden sollen oder nur eingeschränkt zulässig sind, müssen abschliessend definiert werden.

Mit zunehmendem Alter der Gebäude steigt die Anforderung an die Gemeinschaften, Sanierungsmassnahmen in Angriff zu nehmen. Einzelne Arbeiten können vorausschauend in die Massnahmenplanung aufgenommen werden. Fällt ein wesentliches Bauteil oder eine Anlage jedoch vor dem Erreichen der Lebensdauer aus oder wurde die Entwicklung des sich verschlechternden Zustandes schlicht übersehen, so müssen kurzfristige Massnahmen umgesetzt und finanziert werden können. Wird erst dann festgestellt, dass im Erneuerungsfonds die erforderlichen Mittel nicht reichen, müssen die EigentümerInnen Nachzahlungen erbringen. Heute zeigt sich, dass die «alten» Berechnungsmodelle zur Äufnung von Erneuerungsfondseinlagen den heutigen Anforderungen nicht mehr zu genügen vermögen. Im Reglement sollten nicht nur auf das Gebäude und die effektiven Baukosten abgestützte Richtlinien zur Äufnung eines Erneuerungsfonds beschrieben werden, es müssen auch Bestimmungen über die Verwendung der Gelder definiert werden. Ein wichtiger Punkt ist die Frage, ab wann erstmals Gelder ausgegeben werden sollen. Zudem sind die Rückstellungen explizit für Ersatzleistungen an bestehenden Bauteilen (Werterhaltung) einzusetzen.

Immobilien-Fragen können gestellt werden an:

Urs Bolliger

Bolliger Neukom Treuhand
Herzogstrasse 14
5001 Aarau
bolliger@bntreuhand.ch
www.bntreuhand.ch