

Der Landanzeiger

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

RATGEBER RECHT



Urs Bolliger, Eidg. dipl. Immobilientreuhänder

Nutzung gemeinschaftlicher Räume

16. September 2021

AUSGANGSLAGE | *In einer Stockwerkeigentümergeinschaft hat sich ein Konflikt um die Nutzung der Waschküche entwickelt. Trotz eines Waschplans werden Zeiten nicht eingehalten, einzelne NutzerInnen entnehmen fremde Wäsche aus der Maschine und starten ihre Waschgänge. Trotz mehrmaligen Mahnungen durch Betroffene und die Bewirtschafterin hat sich die Situation nicht wesentlich verbessert. Das «Klima» im Haus wird rauer, die Parteien scheinen untereinander keine Lösung zu finden. Es stellt sich die Frage, auf welcher Grundlage und mit welchen Massnahmen die betroffenen Parteien, die Gemeinschaft oder die Bewirtschafterin das Thema in den Griff bekommen können.*

In einem Mietshaus ist es Sache der Bewirtschafterin, eine Hausordnung sowie einen

Waschplan zu erstellen und diese als Bestandteil der Mietverhältnisse zu erklären. Hält sich eine Partei nicht an die Regeln, obliegt es der Bewirtschafterin auf der Basis von Art. 257f OR eine Mahnung und wenn nötig eine Kündigungsandrohung auszusprechen. Bleibt dies ohne Erfolg, könnte der entsprechenden Partei ordentlich gekündigt werden.

Etwas komplizierter stellt sich der Ablauf bei einer Stockwerkeigentümergeinschaft dar. Dies zusätzlich dann, wenn VerursacherInnen oder betroffene Parteien MieterInnen einer Stockwerkeigentümerwohnung sind. Grundsätzlich gilt aber, die Waschküche gehört in der Zeit der jeweiligen Nutzung zur entsprechenden Wohnung. Ein Zutritt zum Raum sowie insbesondere das Verändern oder Entfernen von Gegenständen darf nur mit ausdrücklicher Zustimmung der aktuellen NutzerInnen erfolgen.

Als Grundlage für das Zusammenleben gilt in einer Stockwerkeigentümergeinschaft das Reglement. Dieses umschreibt unter anderem die Eigentumsverhältnisse und erhebt Nutzungsrechte und Unterhaltspflichten. Die Formulierungen sind jedoch häufig sehr allgemein gehalten und bilden bei Auseinandersetzungen zu Detailfragen meist keine genügende Grundlage. Um mögliche «Lücken» zu schliessen, muss die Gemeinschaft eine Hausordnung erstellen. Diese muss im Rahmen eines Versammlungsbeschlusses zudem als verbindlich erklärt werden. Eine Hausordnung gilt anschliessend nicht nur für die EigentümerInnen, sondern auch für deren Besucher- und MieterInnen. Nachdem im vorliegenden Fallbeispiel nun die Nutzung der Waschküche verbindlich geregelt ist, kann bei einer Nichteinhaltung der/die VerursacherIn abgemahnt werden. Im Wiederholungsfall obliegt es der Bewirtschafterin von Mietliegenschaften oder dem/der betroffenen EigentümerIn einer Stockwerkeinheit rechtliche Schritte in die Wege zu leiten. Im Stockwerkeigentum ist zu prüfen, welches Rechtsgut verletzt wurde. Die betroffene Partei müsste anschliessend eine entsprechende Klage einreichen.

Fazit | *Basierend auf den rechtlichen und reglementarischen Grundlagen müssen in einer Hausordnung die Details für die verschiedenen Bereiche des Zusammenlebens formuliert werden. Bei Konflikten im Alltag sollte zudem möglichst frühzeitig die Führung eines persönlichen Gesprächs, welches eventuell durch eine Drittperson geleitet wird, angestrebt werden.*

Immobilien-Fragen können gestellt werden an:

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