

Der Landanzeiger

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

RATGEBER RECHT



Urs Bolliger, Eidg. dipl. Immobilientreuhänder

Unterhaltungspflicht im Stockwerkeigentum

29. Dezember 2022

Ausgangslage: Im Alltag des Stockwerkeigentums stellen sich bei der Instandhaltung immer wieder Fragen bezüglich der Kostentragungspflicht. Bei Unterhaltsarbeiten am Ausbau, den Geräten sowie den «vertikalen» Installationen lassen sich diese normalerweise einfach beantworten. Schwieriger ist es, wenn Unterhaltsleistungen an Bauteilen fällig werden, bei denen die Zuordnung zum Sonderrecht oder zum allgemeinen Teil des Gebäudes nicht so eindeutig ist.

Zur Klärung dieser Fragen sind die Ausführungen in der Hausordnung, dem Reglement sowie den gesetzlichen Grundlagen zu beachten. Liefern die Ausführungen im Reglement zu wenig klare Hinweise oder fehlen diese ganz, so ist auf die in der Branche üblichen Vorgehensweisen zurückzugreifen. Dabei sollte Folgendes berücksichtigt werden: In einem ersten Schritt sind die Elemente, Gebäudeteile und Anlagen nach ihrer Zuweisung zu Sonderrecht oder den allgemeinen Gebäudeteilen zu unterscheiden. Vor allem in älteren Reglementen fehlen auch dazu manchmal abschliessende Hinweise. Dies hat damit zu tun, dass Reglemente mit Standardtexten verfasst wurden und dabei nicht auf die baulichen Gegebenheiten am Gebäude und den Objekten Rücksicht genommen wurde.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass für Bauteile und Anlagen, welche ausschliesslich zu Sonderrecht ausgedacht sind oder bei denen nach dem am Ort der Sache üblichen Gebrauch davon auszugehen ist, dass Sonderrecht angenommen werden kann, die Unterhalts- und Instandsetzungsarbeiten im Auftrag und auf Kosten der jeweiligen Eigentümerschaft erbracht werden müssen.

In detailliert ausformulierten Reglementen sind Regelungen, wonach die jeweilige Eigentümerschaft den Unterhalt an Gebäudeteilen immer dann zu leisten hat, wenn der Zugang zu diesen nur durch das Sonderrecht ermöglicht werden kann. Hierzu gehören auch Gebäudeteile, welche sich im «Hoheitsgebiet» von Flächen befinden, welche einer bestimmten Partei zur ausschliesslichen Nutzung zugewiesen sind. Eine solche Regelung ist auch damit zu begründen, dass die Unterhaltskosten zum Beispiel für Fenster von der jeweiligen Partei zu tragen sind, welche auch für den «kleinen Unterhalt» verantwortlich ist. Dieser umfasst die Reinigung und Pflege der entsprechenden Bauteile und Einrichtungen. Damit soll verhindert werden, dass EigentümerInnen, welche die Reinigung und Pflege solcher Bauteile regelmässig wahrnehmen, sich an Unterhaltskosten von Bauteilen beteiligen müssen, an welchen die Reinigung und Pflege vernachlässigt worden ist.

Treten solche Fragestellungen auf und kann keine einheitliche Vorgehensweise definiert werden, sollten nur Aufträge vergeben werden, welche keinen Aufschub zulassen. Die Betroffenen und/oder der Ausschuss und die Bewirtschafterin sollten sich baldmöglichst zusammensetzen und einen Lösungs- oder Anpassungsvorschlag zur Ergänzung des Reglements oder der Hausordnung ausarbeiten. Wichtig ist dabei, dass dieser auf die vorliegenden Strukturen und die Bausubstanz Rücksicht nimmt. In speziellen Situationen kann es Sinn machen, Beispiele und Begründungen aufzuführen. Wird ein Reglement ergänzt, können zusätzliche Regelungen zum Vorgehen beschrieben werden. Wenn beispielsweise eine Gemeinschaft sich entscheidet, alle Fenster neu streichen zu lassen, können diese Arbeiten als allgemeiner Unterhalt in Auftrag gegeben werden, auch wenn die Unterhaltungspflicht grundsätzlich den jeweiligen EigentümerInnen obliegt. Dies erfordert jedoch, dass alle Objekte in die Unterhaltsarbeiten mit einbezogen werden und alle Parteien bereit sind, sich an den Kosten zu beteiligen.

Ein Vorschlag zur Ergänzung oder Anpassung der Hausordnung oder des Reglements muss mit der Einladung zur nächsten Versammlung verschickt und auf die Traktandenliste gesetzt werden. Bei der Beschlussfassung ist auf die Einhaltung der erforderlichen Mehrheiten zu achten.

Immobilien-Fragen können gestellt werden an:

Urs Bolliger

Bolliger Neukom Treuhand

Herzogstrasse 14, 5001 Aarau

E-Mail: bolliger@bntreuhand.ch