

Der Landanzeiger

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

RATGEBER RECHT



Urs Bolliger, Eidg. dipl. Immobilientreuhänder

Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen im Stockwerkeigentum

18. August 2022

AUSGANGSLAGE | *Im Laufe der letzten Monate ist die Nachfrage nach Photovoltaik- und Solaranlagen sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge stark angestiegen. Aktuell erhalten Bestellende je nach Grösse und Art des Projekts Lieferbestätigungen, welche teilweise weit ins Jahr 2023 reichen. Die Nachfrage, Liegenschaften nachzurüsten und so weit wie möglich Energie selber zu produzieren, hat sich unter dem Eindruck der Preisanstiege in den letzten 12 Monaten enorm erhöht. Sollen solche Projekte als Stockwerkeigentümergeinschaft in Angriff genommen werden, müssen verschiedene koordinative und rechtliche Aspekte berücksichtigt werden.*

Die Planung wird beeinflusst durch die Prüfung zusätzlicher Massnahmen. Aufgrund erhöhter Anforderungen an die Arbeitssicherheit, müssen die Dachflächen vieler Gebäude mit Absturzsicherungen nachgerüstet werden. Will die Gemeinschaft die Energie aus der zu planenden PV-Anlage – zum Beispiel für Ladestationen – selber nutzen, muss die Planung der beiden Installationen aufeinander abgestimmt werden. Will die Gemeinschaft den selber produzierten Strom direkt nutzen können, sind auch verwaltungs- und abrechnungstechnische Themen zu klären. Die Gemeinschaft wird zur Eigenverbrauchergemeinschaft, was sich auf die

Verrechnungsmodalitäten durch die Stromversorgerin (z.B. ENIWA AG) auswirkt. Die Bewirtschafterin muss in der Folge die Kostenverrechnung ergänzen. Vorabklärungen und die Aufarbeitung der Daten für eine abschliessende Beschlussfassung sollten aufgrund einer Absichtserklärung und der Beschlussfassung zu einem «Projektierungskredit» erhoben werden können. Liegen diese Daten (Pläne, Kostenvoranschlag, Subventionen, Verrechnungsmodell usw.) vor, kann ein entsprechender Antrag an die Gemeinschaft formuliert werden. Diese Beschlussfassung muss gestaffelt durchgeführt werden. Im Vordergrund steht der Beschluss zur Veränderung von gemeinschaftlichen Teilen sowie dem äusseren Erscheinungsbild der Liegenschaft. Anschliessend ist der Beschluss zum Projekt und der Kostentragung zu fällen. Liegt es im Interesse aller Eigentümer, das Projekt zu realisieren, wird sich die Beschlussfassung einfach gestalten. Soll das Projekt aber nur von einzelnen Parteien getragen werden, wird die Beschlussfassung komplizierter. Werden bauliche Änderungen im Interesse eines oder einer kleinen Anzahl von Stockwerkeigentümer geplant, ist von luxuriösen baulichen Massnahmen auszugehen. Grundsätzlich erfordern solche Massnahmen einen einstimmigen Beschluss. Die Gesetzgebung sieht unter bestimmten Bedingungen jedoch eine Ausnahme zur Beschlussfassung vor. Das Projekt kann mit Zustimmung der qualifizierten Mehrheit der Gemeinschaft realisiert werden, wenn das Nutzungs- und Gebrauchsrecht der nicht zustimmenden EigentümerInnen nicht wesentlich beeinträchtigt wird und ihre Kostenanteile von den «Initianten» getragen werden. Auf diese Weise können Massnahmen, auch wenn sie von einzelnen Personen initiiert und getragen werden, in Angriff genommen werden.

FAZIT | Die Realisierung von Massnahmen zur Veränderung gemeinschaftlicher Bauteile und dem äusseren Erscheinungsbild eines Gebäudes im Stockwerkeigentum erfordert eine schrittweise, umfassende Planung von der Projektierung über die Beschlussfassung zur Umsetzung. Vollständig dokumentierte Anträge mit detaillierten Unterlagen und Angaben zum Projekt und den anschliessenden Neuerungen (zum Beispiel bei der Kostenverteilung) vereinfachen die erfolgreiche Umsetzung. Und noch dies: Auch wenn eine PV-Anlage installiert ist, sind Eigentümer nicht vor möglichen Stromunterbrüchen bei Versorgungsengpässen geschützt. Hierzu muss die Elektroinstallation mit zusätzlichen Anlageteilen (Batteriespeicher, Backup-Box) ergänzt werden.

Immobilien-Fragen können gestellt werden an:

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