

RATGEBER

Bauliche Massnahmen im Stockwerkeigentum

Wir sind Eigentümer einer 5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit vier Parteien. Die Liegenschaft ist zu Stockwerkeigentum aufgeteilt. An unserem Gartensitzplatz haben wir ein Sondernutzungsrecht. Wir planen auf der Fläche unseres Sitzplatzes einen einstöckigen Anbau mit grosser Fensterfront, einer Eingangstüre und Flachdach. Die Baukosten übernehmen wir selber. Dennoch befürchten wir, dass an der nächsten Stockwerkeigentümerversammlung nicht alle Eigentümer unser Vorhaben unterstützen werden. Wie viele Stockwerkeigentümer müssen an der Versammlung dem Bauprojekt zustimmen, und können wir den Anbau auch gegen den Willen der übrigen Eigentümer erstellen?

G. T. aus P.

Das Stockwerkeigentum zeichnet sich dadurch aus, dass ein Grundstück in Miteigentum aufgeteilt ist und an Wohnungen jeweils Sonderrechte bestehen. Diese Sonderrechte erlauben es den jeweiligen Eigentümern, ihren Gebäudeteil frei zu benutzen und baulich zu gestalten. Die Gemeinschaftsmitglieder haben jedoch stets auf die Interessen der anderen Eigentümer Rücksicht zu nehmen. Am Boden der Liegenschaft rund um das Haus und mithin an Ihrem Sitzplatz können Sie kein Sonderrecht haben.

Das erforderliche Mehr

Das gilt auch dann, wenn nur Ihnen das Recht zusteht, den Sitzplatz zu benützen (sog. Sondernutzungsrecht). Die Fläche, worauf Sie den Anbau realisieren wollen, steht nämlich von Gesetzes wegen im gemeinschaftlichen Eigentum. Über bauliche Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen muss zwingend die Stockwerkeigentümergeinschaft beschliessen.

Das erforderliche Mehr für den Beschluss zur Durchführung von Arbeiten an gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft variiert je nach Art der baulichen Massnahme.

Unterschieden wird zwischen notwendigen, nützlichen und luxuriösen Baumassnahmen. Massgebend für deren Auseinanderhaltung ist, ob die Arbeiten für die Erhaltung des Wertes oder der Gebrauchsfähigkeit der Sache notwendig oder nützlich sind.

Nützliche Massnahmen

Dient die bauliche Massnahme lediglich der Verschönerung, handelt es sich um eine luxuriöse Baumassnahme. Gegen den Willen der übrigen Stockwerkeigentümer durchgesetzt werden können nur für den Erhalt des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit notwendige bauliche Massnahmen, wie beispielsweise Reparatur- und Erneuerungsarbeiten. Die Erstellung eines neuen Anbaus fällt nicht darunter. Ihr Bauvorhaben kann auch nicht als nützliche Massnahme bezeichnet werden.

Nützlich sind Massnahmen, die den Wert der Sache steigern oder deren Gebrauchstauglichkeit oder Wirtschaftlichkeit verbessern. Zwar führt der von Ihnen geplante Anbau zu einer Wertsteigerung. Allerdings muss die bauliche Massnahme der gesamten Sache zum Vorteil gereichen. Steigert der



Lic. iur. Mathias Lanz
Kunz Schmid Rechtsanwälte und Notare AG

Anbau ausschliesslich den Wert Ihrer Stockwerkeigentumseinheit, dann gilt sie als luxuriös.

Luxuriöse Baumassnahmen sind grundsätzlich einstimmig zu beschliessen. Für nützliche Baumassnahmen ist die Zustimmung der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertreten, erforderlich (qualifizierte Mehrheit).

Eine Sache der Kosten

Tragen Sie die Kosten für den Anbau selber und werden mit dem Bau die Nutzungsrechte von anderen Stockwerkeigentümern nicht geschmälert, reicht aber auch für luxuriöse Baumassnahmen ein qualifiziertes Mehr. Für Ihr Bauvorhaben ist somit sowohl eine Mehrheit der an der Versammlung anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer als auch eine Zustimmung der Mehrheit aller Anteile an der Sache notwendig.

Das Gespräch suchen

Ihnen ist in dieser Phase zu raten, mit den übrigen Stockwerkeigentümern das Gespräch zu suchen und diese für das geplante Bauprojekt zu sensibilisieren. Wichtig ist zudem ein Blick in das Stockwerkeigentümerreglement, durch welches die gesetzlich vorgesehenen Quoren für die verschiedenen baulichen Massnahmen abgeändert werden können. Kommt die erforderliche Mehrheit schliesslich zustande, ist bei der Ausführung des Baus darauf zu achten, dass dieser den von der Versammlung bewilligten Umfang nicht überschreitet.

ANZEIGE.....

ibw

Höhere Fachschule
Südostschweiz

Bank & Versicherung | Betriebswirtschaft | Kaufmännische Bildungsgänge
Marketing, Verkauf & Kommunikation | Management & Personal | Treuhand & Rechnungswesen
Elektrotechnik | Gebäudetechnik | Informatik | Nachdiplomstudiengänge | Systemtechnik
Bau | Gestaltung | Holzbau | Schreinerei | Coiffeure

Jetzt Infoabend besuchen
6. April, 19 Uhr, Chur | 11. April, 19 Uhr, Sargans

Gürtelstrasse 48, 7001 Chur | Bahnhofpark 2a, 7320 Sargans
Telefon 081 403 33 33, info@ibw.ch, www.ibw.ch

