

Gemeinschaftliche Nutzung im Stockwerkeigentum

Klare Regeln im Mehrfamilienhaus

Corina Roeleven

Im Gegensatz zu Einfamilienhäusern bestehen bei den Bewohnern von Wohnüberbauungen, sei es im Mietverhältnis oder im Stockwerkeigentum, einige Berührungspunkte, die zu Missstimmung führen können.



Im Treppenhaus treffen Nachbarn und Grundhaltungen über das Wohnen aufeinander

Wo Menschen sich begegnen, kann es zu Meinungsverschiedenheiten kommen: Nach Ablauf des Waschtages hängt noch immer Wäsche in der Waschküche; die Waschmaschine ist erneut durch in den Hosentaschen vergessene Werkzeugteile beschädigt worden, im Veloraum lagern Kindervelos, die von den Besitzern längst nicht mehr gebraucht werden. Die Liste an Konfliktauslösern liesse sich noch beliebig verlängern und stellt Eigentümer und Verwalter immer wieder vor Probleme. Eingang, Treppenhaus, Garten, Keller und Waschküchen bieten zahlreiche Möglichkeiten, ein bis anhin einvernehmliches Verhältnis unter den Nutzern ins Gegenteil umzuwandeln. Mietverhältnisse können schlimmstenfalls gekündigt werden, im Falle von Stockwerkeigentum ist die Lösung jedoch etwas komplizierter.

Regelungen verhindern Diskussionen

Hausordnungen und die Bereitschaft der Bewohner, diese einzuhalten, bilden den Grundstein für ein angenehmes Zusammenleben. Ausnahmen, auch wenn sie bewilligt sind, bringen dieses Gerüst ins Wanken und sorgen für Unruhe. Am besten werden für

die Problemräume, wie beispielsweise die Waschküche, separate Weisungen erstellt und in den jeweiligen Räumen aufgehängt. Bei Unstimmigkeiten können die Parteien anhand dieser verbindlichen Weisung Lösungen suchen. Wesentliche Änderungen in diesen Regeln kommen einer Vertragsänderung gleich und müssen den Mietern unter Einhaltung der gesetzlichen Frist schriftlich mitgeteilt werden.

Wenn das Verständnis fehlt

Was nützen Mietrecht, Hausordnung und Reglement, wenn sie nicht verstanden werden? Unter der Federführung der Eidgenössischen Ausländerkommission EKA haben 13 Organisationen aus den Bereichen Wohnen, Mieten und Migration eine Broschüre «Wohnen in der Schweiz» herausgegeben (siehe Kasten). Sie enthält hilfreiche Informationen zu folgenden Themen:

- Aufgaben von Hauswart, Vermieter oder Liegenschaftsverwaltung
- Eine Wohnung mieten: Von der Bewerbung bis zur Wohnungsabgabe
- Zusammenleben: Regeln unter Nachbarn
- Gut zu wissen: Ein paar Tipps für den Alltag

- Informations- und Beratungsstellen für persönliche Auskünfte

Viele Mieterinnen und Mieter aus fremden Kulturen sind mit dem hiesigen Mietsystem und auch mit den Schweizer Landessprachen wenig vertraut. Das kann zu Problemen führen. Aus diesem Grund wurde die Broschüre in 11 Sprachen übersetzt und hilft somit auch Mietern ausländischer Herkunft, unser Wohnsystem zu verstehen.

Eine Hausordnung im Stockwerkeigentum?

Im Gegensatz zur Mietsituation, bei der eine Kündigung zur Lösung der Unzufriedenheit beitragen kann, lässt sich bei einem Streit im Falle von Eigentum dem Problem nicht so schnell ausweichen. Gerade deshalb sollte auch hier eine Hausordnung klare Verhältnisse schaffen. Sie enthält in der Regel Vorschriften zu den gemeinsam genutzten Bereichen einer Gemeinschaft. Treten bei der Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen Konflikte über die Art und das Ausmass der Benützung auf, so hat sich zuerst die Stockwerkeigentümergeinschaft damit zu befassen. Sie kann sich auf ein Reglement oder eine Hausordnung berufen oder in der Stockwerkeigentümergeinschaft einen Beschluss fassen. Es obliegt in erster Linie der ganzen Gemeinschaft, gegen den jeweiligen Eigentümer vorzugehen.

In einzelnen Fällen kann keines der genannten Hilfsmittel zur Klärung des Sachverhalts beigezogen werden. Unter diesen Umständen kann sich die Gemeinschaft auf das Gesetz gemäss Art. 648 Abs.1 des Zivilgesetzbuches (ZGB) stützen: Jeder Miteigentümer ist befugt, die Sache – in diesem Fall die gemeinsamen Einrichtungen – insoweit zu nutzen, als es mit den Rechten der anderen verträglich ist. Tritt auch dann noch keine Besserung ein, kann die Stockwerkeigentümergeinschaft zum Mittel der Eigentumsfreiheitsklage nach Art. 641 Abs. 2 ZGB greifen: Eigentümer und Miteigentümer haben das Recht, jede ungerechtfertigte Einwirkung auf das Eigentum abzuwehren. Ungerechtfertigt ist beispielsweise die nicht bestimmungsgemässe Nutzung eines gemeinsamen Raumes.

Selbstverständlich kann auch ein einzelner Miteigentümer ohne Stockwerkeigentü-

mergeinschaft unter Berufung auf die genannten Artikel rechtlich gegen einen fehlbaren Miteigentümer vorgehen. Um sich jedoch vor Gericht durchsetzen zu können, sollte er aber sicher sein, dass auch die übrigen Miteigentümer auf seiner Seite stehen. Ansonsten besteht das Risiko, dass der unzufriedene Eigentümer den Prozess verliert.

Sanierungen als neuer Streitpunkt

In der Schweiz besteht seit rund 40 Jahren die Möglichkeit zur Begründung von Stockwerkeigentum. Liegenschaften aus dieser Zeit benötigen allmählich eine umfassende Sanierung, die meist auch gemeinschaftliche Teile (Fassade, Heizung etc.) betrifft. Dies kann auch in Gemeinschaften, in denen es bisher kaum zu Missstimmungen kam, zu einigen Diskussionen führen. Das Bundesamt für Wohnungswesen hat die Hochschule für Wirtschaft Luzern mit einer Studie beauftragt. Diese sieht einige Schwierigkeiten auf Stockwerkgemeinschaften zukommen, beispielsweise durch

die heterogene Zusammensetzung der Besitzer. Ältere Miteigentümer erachten die Sanierung aus ihrer Perspektive als nicht mehr notwendig, andere verfügen vielleicht nicht über die notwendigen Mittel. Die zweckgebundenen Erneuerungsfonds sind oft zu wenig gefüllt, um eine Sanierung tragen zu können. Zwar kann bereits eine einfache Mehrheit der Stockwerkeigentümer eine notwendige Sanierungsmassnahme rechtlich erzwingen. Das Einvernehmen unter den Miteigentümern wird dadurch aber nicht gerade gefördert.

Generell zeigt sich, dass es bei grösseren Liegenschaften eher zu Unstimmigkeiten kommt. Je mehr sich Bewohner und Miteigentümer über den Weg laufen, desto eher ist man darauf bedacht, Konflikte aus dem Weg zugehen oder sie möglichst rasch zu bereinigen. Glücklicherweise bedeutet dies nicht allzu oft den Wegzug – meist warten am neuen Ort ja auch wieder andere Eigentümer oder Mieter mit ihren ganz besonderen Eigenheiten.

Wichtige Informationsquellen für Mieter und Stockwerkeigentümer:

Eine Musterhausordnung stellt der Schweizerische Verband für Wohnungswesen zur Verfügung: www.svw.ch/fachverlag/uebersicht.php

Informationen und Muster zu Stockwerkeigentum sind in Medien des Schweizerischen Hausvereins zu finden: www.hausverein.ch/artikel/publikationen/

Das Infoblatt «Wohnen in der Schweiz» in 11 Sprachen kann über www.bwo.admin.ch/dokumentation/bezogen_werden

Schweizer Stockwerkeigentümergeinschaft: www.stockwerk.ch

ANZEIGE

Moderne, flexible und umfassende Immobiliensoftware.

Blickensderfer No. 6, 1893. Mobile Schreibmaschine, seltene Ausführung, ein echtes Leichtgewicht, für die Eigentümerabrechnung unabdingbar. Heute viel handlicher mit unserer professionellen Software, und die sieht man nicht selten.

Moderne und umfassende Immobiliensoftware: Einfachere Verwaltung und weniger Aufwand für mehr als 3000 Kunden. Hausdata und RIMO R4. Seit 1992.

Weitere Infos auf: www.extenso.ch
Telefon 044 808 71 11

eXtenso IT-Services AG
Schaffhauserstrasse 110
8152 Glattbrugg

eXtenso
Erweitert Ihre Leistung.