

# Unterhalt und Erneuerungen im Stockwerkeigentum

**Im Stockwerkeigentum wird zwischen gemeinschaftlichen Teilen und Sonderrecht unterschieden. Das Sonderrecht stellt jenen Teilbereich dar, welcher einem einzelnen Stockwerkeigentümer zur selbständigen Nutzung, Verwaltung und baulichen Gestaltung zusteht. Unterhalt, Verwaltung und bauliche Gestaltung der gemeinschaftlichen Teile fallen dagegen in die Zuständigkeit der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer.**



*Von lic. iur. Monika Sommer  
Eidg. dipl. Immobilientreuhänderin  
Stv. Direktorin HEV Schweiz*

Der Entscheid über die Durchführung von baulichen Massnahmen an den gemeinschaftlichen Teilen, wie beispielsweise über eine Fassadenrenovation, eine Liftsanierung oder eine neue Heizung, obliegt der Eigentümerversammlung. Je nach Tragweite der baulichen Massnahmen bestehen unterschiedlich hohe Anforderungen an die Beschlussfassung. Das Gesetz unterscheidet drei Kategorien baulicher Massnahmen: notwendige, nützliche und lediglich der Bequemlichkeit respektive der Verschönerung dienende, sogenannt luxuriöse Massnahmen. In der Praxis stellt sich häufig die Frage, mit welcher Mehrheit die Gemeinschaft über die Durchführung der beantragten baulichen Massnahmen beschliessen kann.

## **Notwendige bauliche Massnahmen**

Notwendige bauliche Massnahmen sind auf die Erhaltung des Wertes oder der

Gebrauchsfähigkeit der gemeinschaftlichen Sache ausgerichtet. Sie dienen namentlich dazu, den Verfall oder die Verschlechterung der Sache zu vermeiden bzw. weitere Beschädigung zu verhindern. Dies umfasst auch bauliche Massnahmen zur Erfüllung öffentlicher Auflagen, beispielsweise feuerpolizeilicher oder umweltrechtlicher Natur. Notwendige bauliche Massnahmen beschränken sich auf die Erhaltung der Sache zum ursprünglichen Nutzungszweck der Liegenschaft. Auf die Ausführung notwendiger Massnahmen hat jeder Stockwerkeigentümer Anspruch. Sie können mit der Zustimmung der Mehrheit der Stockwerkeigentümer beschlossen werden. Lehnt die Eigentümerversammlung die Ausführung einer notwendigen Massnahme ab, so kann der einzelne Stockwerkeigentümer diese gerichtlich durchsetzen.

## **Nützliche bauliche Massnahmen**

Als nützlich gelten Massnahmen, welche eine Wertsteigerung, eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit (Ertragssteigerung) oder der Gebrauchsfähigkeit der Sache bewirken. Sie dienen namentlich einer zeitgemässen Modernisierung, wie etwa ein Anschluss ans Kabelfernsehnetz, der Einbau neuer Anlagen und Einrichtungen (wie Zentralheizungen, Aufzüge, Wäschetrockner), eine zusätzliche Schalldämmung oder das Anbringen eines Vordaches als Witterungsschutz über Briefkästen bzw. Hauseingängen. Nützliche Massnahmen bedürfen der Zustimmung der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich über den grösseren Teil der Sache verfügen (Wertquotenmehrheit). Hat eine Änderung für einen Eigentümer wesentliche Nachteile zur Folge, so kann sie nicht ohne dessen Zustimmung beschlossen werden. Ebenso kann eine Änderung, welche

für einen Eigentümer unzumutbare Aufwendungen zur Folge hätte, gegen dessen Willen nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Eigentümer seinen Kostenanteil (soweit er den zumutbaren Betrag übersteigt) übernehmen.

## **Luxuriöse bauliche Massnahmen**

Luxuriöse bauliche Massnahmen dienen lediglich der Verschönerung, der Ansehnlichkeit der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch. Solche Investitionen stehen in einem Missverhältnis zur geschaffenen Wertsteigerung der Liegenschaft, wobei für die Beurteilung der Wertsteigerung ein objektiver Massstab anzulegen ist. Luxusmassnahmen setzen die Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer voraus. Gegen den Willen einzelner Eigentümer können sie nur durchgeführt werden, wenn nicht zustimmende Eigentümer dadurch nicht dauernd in ihrem Nutzungs- oder Gebrauchsrecht beeinträchtigt werden. Eine nur vorübergehende Beeinträchtigung muss sich auch ein ablehnender Eigentümer gefallen lassen. Er hat aber Anspruch auf Ersatz und vollständige Kostenbefreiung für die Ausführung sowie den späteren Unterhalt.

## **Beurteilung der Massnahmen**

Für die Beurteilung der Massnahmen sind insbesondere Art und Charakter der bestehenden Liegenschaft zu berücksichtigen. So wurde ein Neubau mit Wellnesslandschaft bei einem Viersternehotel vom Bundesgericht als nützlich beurteilt. In einer durchschnittlichen Wohnüberbauung wäre ein solcher Neubau dagegen, ebenso wie der Einbau eines Hallenbades, als luxuriös anzusehen.

[www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch)