

Weiterbildung Recht

Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2020

17. November 2020



AMÉDÉO WERMELINGER



Stämpfli Verlag

Am 17. November 2020 findet die Luzerner Tagung zum Stockwerkeigentum das 10. aufeinanderfolgende Jahr statt. Die Ausgabe dreht sich um Verfahrensfragen, die für den Verwalter im Vordergrund stehen, nämlich dem Schlichtungsverfahren (Raphaël Haas/Jonas Rüegg) und dem Summarverfahren (Stefanie Hausmann). Ein Beitrag widmet sich allgemein der Frage der Aufgaben des Verwalters im Verfahren (Michel de Roche/Noémi Biro). Luca Tenchio und Amédéo Wermelinger schreiben zur umstrittenen Thematik der Verteilung von Verfahrenskosten im Stockwerkeigentum. Weiter beschäftigt sich eine Studie von Michael Hein und Daniel Kienast, mit der Komplexitätsfalle für den Verwalter. Es wird die Bedeutung eines gesamtheitlichen Angebots für die Lösung von Fragen im Stockwerkeigentum beleuchtet. Natürlich enthält auch der diesjährige Band die bewährte Besprechung neuerer Urteile durch Jörg Schwarz.

Der Tagungsband widmet sich also wiederum praktischen und rechtlichen Fragen, welche sowohl jede Praktikerin, Juristin oder Liegenschaftsverwalterin anspricht.



Weiterbildung Recht

Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2020

Tagung vom 17. November 2020 in Luzern

Beiträge von

Michael Hein/Daniel Kienast

Jörg Schwarz

Raphaël Haas/Jonas Rüegg

Stefanie Hausmann

Michel de Roche/Noémi Biro

Amédéo Wermelinger/Luca Tenchio



Stämpfli Verlag

Dieses Buch ist urheberrechtlich geschützt. Jede Form der Weitergabe an Dritte (entgeltlich oder unentgeltlich) ist untersagt. Die Datei enthält ein verstecktes Wasserzeichen, in dem die Daten des Downloads hinterlegt sind.

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Alle Rechte vorbehalten, insbesondere das Recht der Vervielfältigung, der Verbreitung und der Übersetzung. Das Werk oder Teile davon dürfen ausser in den gesetzlich vorgesehenen Fällen ohne schriftliche Genehmigung des Verlags weder in irgendeiner Form reproduziert (z. B. fotokopiert) noch elektronisch gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

© Stämpfli Verlag AG Bern · 2020
www.staempfliverlag.com

E-Book ISBN 978-3-7272-2779-0

Über unsere Online-Buchhandlung www.staempflishop.com
ist zudem folgende Ausgabe erhältlich:

Print ISBN 978-3-7272-2778-3

printed in
switzerland



Vorwort

Liebe Leserin, Lieber Leser,

Am 17. November 2020 findet die 10. Tagung der Universität Luzern zum Stockwerkeigentum statt. Es ist also eine Jubiläumsausgabe und niemand weiss, zum heutigen Tag, in welcher Form genau die Tagung vor dem Hintergrund der Covid-Krise stattfinden kann. Eines ist jedoch nach Rücksprache mit Walter Fellmann, dem Verantwortlichen für die Weiterbildung an der Universität Luzern klar: Die Tagung wird stattfinden. Am Programm soll es auch nicht liegen. Die Ausgabe dreht sich um Verfahrensfragen, die für den Verwalter im Vordergrund stehen, nämlich dem Schlichtungsverfahren (Raphaël Haas/Jonas Rüegg) und dem Summarverfahren (Stefanie Hausmann). Ein Beitrag widmet sich noch allgemein der Frage der Aufgaben des Verwalters im Verfahren (Michel de Roche/Noémie Biro). Luca Tenchio und Amédéo Wermelinger haben dann noch einen Text zur umstrittenen Thematik der Verteilung von Verfahrenskosten im Stockwerkeigentum verfasst. Hinzu kommt eine Studie von Michael Hein und Daniel Kienast, die sich mit der Komplexitätsfalle für den Verwalter beschäftigt. Es wird die Bedeutung eines gesamtheitlichen Angebots für die Lösung von Fragen im Stockwerkeigentum beleuchtet. Und was wäre eine Tagung im Stockwerkeigentum ohne eine Besprechung neuerer Urteile durch Jörg Schwarz?

Loredana Masoch hat dieses Jahr zum ersten Mal den Tagungsband lektoriert. Sie hat diese Tätigkeit mit viel Elan und Aufmerksamkeit erfüllt, wofür ich Ihr zu grossem Dank verpflichtet bin. Ohne Ihre Arbeit würden Sie jetzt keinen Tagungsband lesen...

Schliesslich bleibt mir noch Cornelia Sidler von der Universität Luzern für Ihre wertvolle Unterstützung zu danken. Sie und Ihr Vorgesetzter, Walter Fellmann, sind wichtige Stimmen im Uniorchester, welche der Tagung zum Stockwerkeigentum in all den Jahren viel Unterstützung gewährt und enorme Arbeit geleistet haben.

Folgerichtig geht der Unterzeichnete davon aus, dass die 11. Ausgabe der Tagung stattfinden wird und hoffentlich mit einer besseren sanitären Ausgangslage als heute. Am 17. November 2020 werden sie mehr darüber erfahren. Mir bleibt es zu wünschen, dass wir uns in diesem Herbst persönlich treffen können. Das wäre das schönste Geschenk, dass ich mir als Mitorganisator der Jubiläumstagung wünschen kann!

Prof. Dr. Amédéo Wermelinger, Rechtsanwalt
Herausgeber
Luzern im September 2020

Inhaltsverzeichnis

MICHAEL HEIN/DANIEL KIENAST

Komplexitätsfalle Stockwerkeigentum: Gesamtheitliches Angebot für die Verwaltung.....	1
---	---

JÖRG SCHWARZ

Aktuelle Rechtsprechung zum Stockwerkeigentum.....	37
--	----

RAPHAËL HAAS/JONAS RÜEGG

Das Schlichtungsverfahren und das Stockwerkeigentum	55
---	----

STEFANIE HAUSMANN

Das Summarverfahren und das Stockwerkeigentum.....	99
--	----

MICHEL DE ROCHE/NOÉMI BIRO

Der Verwalter im Verfahren	147
----------------------------------	-----

AMÉDÉO WERMELINGER/LUCA TENCHIO

Die Verteilung von Verfahrenskosten im Stockwerkeigentum – immer noch David gegen Goliath	171
---	-----

Autorenverzeichnis

NOÉMI BIRO

Rechtsanwältin und Gerichtsschreiberin am Obergericht des
Kantons Aargau

RAPHAËL HAAS

Dr. iur., Rechtsanwalt und Notar bei Rudolf & Bieri AG in
Emmenbrücke, Lehrbeauftragter an der Universität Luzern

STEFANIE HAUSMANN

MLaw, Immobilienbewirtschafterin mit eidg. FA,
Gerichtsschreiberin beim Bezirksgericht Lenzburg

MICHAEL HEIN

Master of Arts in Theology, Executive MBA General Management,
zertifizierter Mediator, CEO xpanD Schweiz GmbH, Münchringen

DANIEL KIENAST

Betriebsökonom FH, MAS Accounting & Finance,
CEO prosteg AG, Winterthur

MICHAEL DE ROCHE

Rechtsanwalt bei Moser de Roche & Partner in Basel, Präsident
der Fachkammer Stockwerkeigentum SVIT

JONAS RÜEGG

Dr. iur., Rechtsanwalt und Notar bei Rudolf & Bieri AG in
Emmenbrücke, Lehrbeauftragter an der Universität Luzern

JÖRG SCHWARZ

Prof. Dr. iur., Rechtsanwalt und Notar bei Tschümperlin Lötscher
Schwarz AG in Luzern, Titularprofessor an der Universität Luzern

LUCA TENCHIO

Dr. iur., Rechtsanwalt bei Tenchio & Partner in Chur

AMÉDÉO WERMELINGER

Prof. Dr. iur., Rechtsanwalt bei Kanzlei am Bahnhof GmbH
in Rothenburg, ordentlicher Professor an der Universität Neuen-
burg und Dozent an verschiedenen Universitäten

Abkürzungsverzeichnis

A

a.a.O.	am angeführten Ort
Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft / Kanton Aargau
al.	alinea
a.M.	anderer Meinung
a.o.	ausserordentlich
Art.	Artikel
Aufl.	Auflage

B

BBl	Bundesblatt der Schweizerischen Eidgenossenschaft
betr.	betreffend
BGE	Amtliche Sammlung der Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts
BGer	Schweizerisches Bundesgericht (Lausanne)
BGFA	Bundesgesetz vom 23. Juni 2000 über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz;SR 935.61)
BGG	Bundesgesetz vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz; SR 173.110)
BJM	Basler Juristische Mitteilungen (Reinach)
BK	Berner Kommentar
BN	Der bernische Notar (Bern)
BR/DC	Baurecht / Droit de la Construction (Freiburg)
BR	Bündner Rechtsbuch (Systematische Sammlung des Kantons Graubünden)
BSG	Bernische Systematische Gesetzessammlung
BSK	Basler Kommentar
Bsp.	Beispiel

Abkürzungsverzeichnis

bspw.	beispielsweise
Bst.	Buchstabe
BV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (SR 101)
bzw.	beziehungsweise

C

ca.	circa
CCIt	Codice civile (Italien)
CdDR	Cahiers des droits réels et de la propriété (Lausanne)
CEO	Chief Executive Officer
CHF	Schweizer Franken

D

d.h.	das heisst
Diss.	Dissertation

E

E.	Erwägung(en)
EG ZPO	Einführungsgesetz vom 23. März 2010 zur schweizerischen Zivilprozessordnung des Kantons Aargau (SAR 221.200)
eidg.	eidgenössisch
etc.	et cetera
exkl.	exklusiv

F

f.	und folgende/folgender (Seite, Randnummer etc.)
FA	Fachausweis
ff.	und fortfolgende (Seiten, Randnummern etc.)
Fn.	Fussnote(n)

XII

G

GB	Grundbuch
GBV	Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (SR 211.432.1)
gl.M.	gleicher Meinung
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung

H

HGer	Handelsgericht
Hrsg.	Herausgeber/in

I

inkl.	inklusive
insb.	insbesondere
i.S.	im Sinne; in Sachen
i.S.v.	im Sinne von
i.V.m.	in Verbindung mit
i.Üe.	im Üechtland

K

KG	Kantonsgericht
Komm	Kommentar
KuKo	Kurzkommentar

L

LGVE	Luzerner Gerichts- und Verwaltungsentscheide (Luzern)
lit.	litera
LU	Kanton Luzern
LS	Loseblattsammlung

M

max.	maximal
MBA	Master of Business Administration
m.H.	mit Hinweisen
MLaw	Master of Laws
m.w.H.	mit weiteren Hinweisen
MWST	Mehrwertsteuer
m.w.Verw.	mit weiteren Verweisen

N

N	Note, Randnote
Nr.	Nummer, Randnummer

O

OGer	Obergericht
OR	Bundesgesetz vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht, SR 220)

P

PKG	Praxis des Kantonsgerichts Graubünden
Pra	Die Praxis des Bundesgerichts (Basel)
Prof.	Professor/in

R

Rep.	Repertorio di Giurisprudenza Patria (Kanton Tessin), ersetzt durch die RtiD
resp.	respektive
RtiD	Rivista ticinese di diritto
Rz.	Randziffer(n)

XIV

S

S.	Seite(n)
SA	Société Anonyme
SAR	Systematische Sammlung des Aargauischen Rechts
SchKG	Bundesgesetz vom 11. April 1889 über Schuldbetreibung und Konkurs (SR 281.1)
SchlT	Schlusstitel
SH	Kanton Schaffhausen
SJZ	Schweizerische Juristen-Zeitung (Zürich)
sog.	sogenannt
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
SRL	Systematische Rechtssammlung des Kantons Luzern
StGB	Schweizerisches Strafgesetzbuch vom 21. Dezember 1937 (SR 311.0)
StPO	Schweizerische Strafprozessordnung vom 5. Oktober 2007 (SR 312.0)
StWE	Stockwerkeigentum
STWEG	Stockwerkeigentümergeinschaft
SVG	Strassenverkehrsgesetz vom 19. Dezember 1958 (SR 741.01)
SVIT	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft

U

u.a	unter anderem/anderen
u.E.	unseres Erachtens
usw.	und so weiter
u.U.	unter Umständen

V

VD	Kanton Waadt
VGU	Urteile des Verwaltungsgerichtes des Kantons Graubünden

Abkürzungsverzeichnis

vgl.	vergleiche
VGZ	Verordnung vom 14. Dezember 2010 über die Gerichtgebühren in Zivilverfahren des Kantons Graubünden (BR 320.210)
VKD	Dekret vom 24. November 1987 über die Verfahrenskosten im Kanton Aargau (Verfahrenskostendekret, SAR 221.150)
Vorbem.	Vorbemerkung(en)
VRG	(Kantonales-) Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege / Verwaltungsrechtspflegegesetz (diverse Kantone)
VRPG	Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege des Kantons Bern (BSG 155.21)
VwVG	Bundesgesetz vom 20. Dezember 1968 über das Verwaltungsverfahren (SR 172.021)
VZG	Verordnung des Bundesgerichts vom 23. April 1920 über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG, SR 281.42)

Z

z.B.	zum Beispiel
ZBGR	Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht (Wädenswil)
ZG	Kanton Zug
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)
ZH	Kanton Zürich
Ziff.	Ziffer
zit.	zitiert
ZK	Zürcher Kommentar
ZPO	Schweizerische Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (SR 272)
ZR	Blätter für Zürcherische Rechtsprechung (Zürich)
ZWR	Zeitschrift für Walliser Rechtsprechung (Sitten)

Komplexitätsfalle Stockwerkeigentum: Gesamtheitliches Angebot für die Verwaltung

MICHAEL HEIN/DANIEL KIENAST¹

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	2
2.	Geschichten aus der Welt des Stockwerkeigentums.....	2
2.1	Der Kinderspielplatz.....	3
2.2	Die Tiefgarage.....	4
2.3	Die Drohne.....	5
2.4	Der Sitzplatz der Erdgeschosswohnung.....	6
3.	Themenfelder.....	7
3.1	Themenfeld: Finanzen.....	7
3.2	Themenfeld: Beziehungen.....	9
3.3	Themenfeld: Individuelle Bedürfnisse.....	11
3.4	Themenfeld: Stockwerkeigentümerversammlungen.....	12
3.5	Themenfeld: Nutzungsform.....	15
3.6	Themenfeld: Recht.....	16
3.7	Themenfeld: Unterschiedlicher Wissensstand.....	18
3.8	Themenfeld: Bau und bauliche Massnahmen.....	19
3.9	Regelmässige Themenfelder im Stockwerkeigentum, welche die Komplexität zusätzlich erhöhen.....	21
3.10	Verknüpfung von Themenfeldern.....	22
4.	Gesamtheitliches Angebot für Stockwerkeigentümer.....	23
4.1	Rollenklärung Verwaltung.....	23
4.2	Langfristige Bauplanung.....	24
4.3	Soziale Struktur der Stockwerkeigentümerschaft.....	26
4.4	Analyse der finanziellen Situation.....	26
4.5	Analyse der rechtlichen Rahmenbedingungen.....	27
4.6	Neue Formen von Stockwerkeigentümerversammlungen...	28
4.7	Diskussionskultur zum Thema machen.....	28
4.8	Gesamtheitliches Angebot.....	29
4.9	Ablauf des gesamtheitlichen Ansatzes.....	30
4.10	Hotline für Verwalter.....	32
5.	Verwalter ad interim: Ein Angebot für temporäre Verwaltung in Krisensituationen.....	32
6.	Schlussfolgerung.....	33
	Literaturverzeichnis.....	35

¹ Michael Hein, x pand Schweiz GmbH in Münchringen. Daniel Kienast ProSteg AG in Winterthur.

1. Einleitung

Nachbarschaftsstreitigkeiten sind keine Erscheinung der Neuzeit. Mit dem Wachstum der Eigentumsform Stockwerkeigentum, erhöhte sich jedoch das Potential von möglichen Streitigkeiten stark. Die räumliche Nähe und der gemeinsame Besitz bieten viel Raum für Konflikte.

Die laufenden technischen Entwicklungen führen dazu, dass die Komplexität einer Immobilie stetig zunimmt. Die Anforderungen an das Verständnis für all die einzelnen Gebäudeteile steigen, um den Unterhalt und damit auch den Werterhalt nachhaltig zu gewährleisten.

Demzufolge verändern sich ebenfalls die Ansprüche an eine professionelle Verwaltung, die Planung und Leitung von Stockwerkeigentümerversammlungen, die Ausgestaltung von Reglementen sowie die Konzeption von Bauvorhaben. Eine Vielzahl von Publikationen zeigen, dass das Thema der steigenden Komplexität im Stockwerkeigentum sehr wohl bekannt ist und wahrgenommen wird.

Zur Lösung, der heutigen weitreichenden Fragestellungen, ist ein profundes Fachwissen nötig, welches kaum in einer Person vereint sein kann. Entsprechend sind mehrere Professionen nötig. Dazu können nebst den Stockwerkeigentumsverwaltern folgende gezählt werden: Juristen, Mediatoren, Bausachverständige, Experten z.B. für Wasserschäden sowie Energiebeschaffung und -verrechnung.

Der folgende Text versteht sich als Skizze für einen Ansatz, der die vorliegenden Herausforderungen mit dem Fachwissen dieser Professionen zusammenbringt. Die Autoren freuen sich, wenn sich daraus eine Debatte über ganzheitliche Ansätze zur Lösung von Herausforderungen im Stockwerkeigentum ergibt.

Für die Erarbeitung der Skizze beziehen sich die Autoren gerne auf vorliegende Texte, einerseits aus den Tagungsbänden der Vorjahre wie auch aus der entsprechenden Fachliteratur.

2. Geschichten aus der Welt des Stockwerkeigentums

Anhand von vier Geschichten aus der Welt des Stockwerkeigentums wird die Komplexität dieser Besitz- und Wohnform ausgeleuchtet. Daraus abgeleitet

werden die Problemfelder aufgenommen und mit entsprechenden Literaturhinweisen ausgeführt. Im 4. Kapitel wird der entworfene mögliche gesamtgesellschaftliche Lösungsansatz präsentiert.

2.1 Der Kinderspielplatz

Die Liegenschaft besteht aus 12 Wohneinheiten, 24 Aussenparkplätzen und einem grosszügigen Umschwung. Der Bau entstand im Jahr 1980 und wird seither regelmässig gewartet. Der Erneuerungsfonds wurde in den letzten Jahren für Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten stark belastet. Insbesondere das neue Heizsystem und die Massnahmen zur Wärmedämmung haben dazu geführt, dass heute nur gerade mal CHF 17'500.00 zur Verfügung stehen. Der Spielplatz wurde in den letzten 40 Jahre nicht grundlegend erneuert. In den letzten vier Jahren kam es zu einigen Eigentumswechseln, wodurch drei junge Familien mit Kleinkindern eingezogen sind. An der letzten Stockwerkeigentümersammlung wurde die Sanierung des Kinderspielplatzes beantragt und abgelehnt.

Diese Geschichte berührt mehrere Themenfelder einer Stockwerkeigentümergeinschaft.

Themenfeld Bauplanung

Es besteht keine übergeordnete Bauplanung der verschiedenen Teile der Stockwerkeigentümergeinschaft. Der Kinderspielplatz verliert mit dem Älterwerden einer Gemeinschaft an Bedeutung und wird entsprechen weniger gewichtet.

Themenfeld Finanzen / Erneuerungsfonds

Die Höhe des Erneuerungsfonds entspricht nicht den vorhandenen und möglichen zukünftigen Bau- und Renovationsbedürfnissen. Da eine Bauplanung fehlt, kann auch keine eigentliche Finanzplanung vorgenommen werden. Der Gemeinschaft ist nicht bekannt, wann welche Kosten entstehen, geschweige denn wie diese finanziert werden sollen.

Themenfeld Individuelle Bedürfnisse

Der Nutzen des Spielplatzes beschränkt sich, prima Vista, auf die drei Familien mit Kleinkindern und gegebenenfalls auf zusätzliche Freunde der Kinder. Durch die vermehrte Nutzung ist mit einem erhöhten Lärmaufkommen zu rechnen.

Themenfeld STWEG-Versammlung

Die Vorbereitung, Präsentation und die Einbettung eines Themas an einer Stockwerkeigentümersversammlung beeinflussten das Ergebnis einer Abstimmung massgeblich.

Themenfeld Recht

Der heutige Spielplatz entspricht nicht mehr den geltenden rechtlichen Bestimmungen der Beratungsstelle für Unfallverhütung BFU.²

2.2 Die Tiefgarage

Eine Überbauung mit 24 Einheiten, vorwiegend Einfamilienhäuser, besitzt im Miteigentum gemeinsam eine Tiefgarage mit 28 Einstellplätzen. Nach 21 Jahren wird klar, dass diese Tiefgarage undichte Stellen aufweist und zur Verminderung von weiteren Folgeschäden zeitnah saniert werden muss. Die Kosten betragen CHF 38'000.00 pro Parkplatz. Der Erneuerungsfonds der Tiefgarage ist mit CHF 220'000.00 zwar gut geöffnet, reicht jedoch für die Sanierung deutlich nicht aus.

Themenfeld Recht

Es besteht keine Möglichkeit mehr, die nun sichtbaren Baumängel beim Ersteller geltend zu machen. Es steht die Frage im Raum, wie das geschehen konnte, ohne dass es vorher aufgefallen ist.

Themenfeld individuelle Interessen

Mehrere Miteigentümer besitzen kein Auto und könnten es sich gut vorstellen, sich von den Einstellplätzen zu trennen. Andere Miteigentümer machen geltend, dass sie altersbedingt ihr Haus nächstens verkaufen werden und kein Interesse an einer Investition haben.

Themenfeld Finanzen

Weiter gibt es Mitbesitzer, welche die Notwendigkeit zwar anerkennen, aber nicht über die Möglichkeit verfügen, zeitnah einen solchen Betrag aufzubringen.

² Beratungsstelle für Unfallverhütung, Was sind die Anforderungen an Kinderspielplätze aus der Optik des Juristen, <<https://www.bfu.ch/de/services/rechtsfragen/was-sind-die-anforderungen-an-kinderspielplaetze-aus-der-optik-des-juristen>> (besucht am: 9. September 2020).

Themenfeld Nutzungsform

Vereinzelt wurden Einstellplätze zu Renditezwecke erworben. Investoren erwerben in einer grossen Überbauung mehrere Parkplätze und versuchen diese an den Eigentümer und Mieter vor Ort weiterzuvermieten. Aufgrund der bereits sehr geringen Renditen wird eine erhebliche Sanierung den Gewinn für etliche Jahre eliminieren.

2.3 Die Drohne

In einer kleinen Ortschaft wurde vor 28 Jahren eine Terrassensiedlung erstellt. Einige der 32 Miteigentümer leben seit der Erbauung der Siedlung in der Wohnung. Das Beziehungsnetz ist nicht freundschaftlich, jedoch nachbarschaftlich gut. Ein frisch pensionierter Bauingenieur schafft sich eine Drohne an und fotografiert die Siedlung mehrfach aus der Luft. Beim Betrachten der Fotos stellt er fest, dass auf mehreren Terrassen widerrechtliche Bauten realisiert wurden. Bis zu diesem Zeitpunkt wurde dieser Umstand nicht als störend wahrgenommen, weil es keine angrenzenden Miteigentümer in irgendeiner Form einschränkt. An einer Versammlung verlangte der pensionierte Bauingenieur einen sofortigen Rückbau dieser Bauten. Die Drohung, dass er die Fotos dem Baupolizeiamt zustellen werde, setzte er später auch um.

Themenfeld Stockwerkeigentümersversammlung

Die Diskussion an der Versammlung verlief äusserst emotional und entlang verschiedenster Themen. Unter anderem wurde lange darüber diskutiert, ob die Bilder überhaupt verwendet und weitergegeben werden dürfen oder ob die Aufnahme widerrechtlich erfolgte. Es wurde angedroht, rechtliche Schritte gegen den pensionierten Bauingenieur einzuleiten. Einige Veränderungen sind anscheinend bereits mit der Erstellung der Überbauung entstanden und auch damals so abgenommen worden. Es herrscht Uneinigkeit über den korrekten Zustand gemäss erteilter Baubewilligung.

Themenfeld Beziehungen

Weder im Vorfeld noch an der Versammlung war das Thema «Sicherung der Beziehungen und des respektvollen gemeinsamen Zusammenlebens» Gegenstand der Gespräche.

Themenfeld individuelle Interessen

Das Vorgehen des Bauingenieurs wurde klar verurteilt. Die Möglichkeit, die unterschiedlichen Interessen anzusprechen, gab es nicht. Interessen wie «geschützter Stauraum», «eigene Infrarot Sauna» und «sinnvolle Tätigkeit nach der Pensionierung» wurden nicht angesprochen.

Themenfeld Recht

Die Rechtslage ist unklar. Welche Bauten ein ordentliches Bewilligungsverfahren benötigt hätten, welche bereits bei Bauabnahme existierten und welche auch ohne eine Bewilligung realisiert werden können, wird unterschiedlich interpretiert. Zudem taucht auch die Frage auf, ob überhaupt und falls ja, ab wann die Veränderungen unter das Gewohnheitsrecht fallen.

2.4 Der Sitzplatz der Erdgeschosswohnung

In einer Stockwerkeigentümergeinschaft mit acht Wohnungen verfügen die beiden Erdgeschosswohnungen über ein ausschliessliches Benutzungsrecht, welches sich auf den Bereich der mit Platten ausgelegten Fläche beschränkt. Davorliegend steht der Gemeinschaft eine grosse Wiesenfläche zur Verfügung. Da die Wohnungen im 1. bis 3. Obergeschoss über sehr grosszügige Balkone verfügen, wird die Wiese kaum je genutzt. In den vergangenen 17 Jahren wurde dieser Bereich somit fast ausschliesslich durch die beiden Eigentümerschaften der Erdgeschosswohnungen genutzt und auch auf deren Kosten verschönert und unterhalten. Dies wurde so akzeptiert und geschätzt, ein Beschluss darüber wurde aber nie gefällt.

Im vergangenen Jahr kam es zu einem Eigentümerwechsel in der Wohnung im 2. Obergeschoss. Der neue Eigentümer stellte fest, dass der Besitzer der einen Erdgeschosswohnung seine Terrassenfläche durch das Verlegen von zusätzlichen Gartenplatten deutlich vergrössert hat. Er findet darüber keinen Beschluss der Gemeinschaft und beantragt an der kommenden Versammlung, dass der rechtmässige Zustand wiederhergestellt werden solle.

Themenfeld Recht

Der im Grundbuch hinterlegte Aufteilungsplan der Erdgeschosswohnung bestätigt die Aussage des neuen Eigentümers, dass die Veränderung der Terrassenfläche nicht rechters ist.

Themenfeld Finanzen

Die Vergrösserung der Terrassenfläche bringt dem entsprechenden Nutzer der Wohnung einen Mehrwert. Zudem geht man im guten Glauben wohl davon

aus, dass diese Fläche zum ausschliesslichen Benutzungsrecht der Wohnung zählt, wofür ein Käufer womöglich auch bereit ist, einen höheren Preis für die Wohnung zu bezahlen. Der Eigentümer der Erdgeschosswohnung könnte sich durch den Verkauf auf Kosten der Allgemeinheit bereichern, da er eine vermeintlich der Allgemeinheit zugehörige Fläche als ausschliessliches Benutzungsrecht veräussert.

Themenfeld individuelle Interessen

Dem neuen Eigentümer geht es darum, dass alle rechtlichen Vorgaben konsequent eingehalten und umgesetzt werden. Entsprechendes verlangt er sowohl von seinen Miteigentümern als auch von seinem Verwalter als Durchsetzungsinanz. Die Eigentümer der Erdgeschosswohnungen erfreuten sich über die Privatsphäre und exklusive Nutzung und würden dies sehr gerne beibehalten.

Themenfeld Beziehungen

Das über lange Zeit harmonische Verhältnis wird durch das vehemente und forschere Vorgehen des neuen Eigentümers arg strapaziert. Plötzlich steht ein Hobbyraum, welcher von einem Nachbarn zum Musikraum umgebaut wurde, zum Thema.

Nicht alle Eigentümer verfügen über den gleichen Wissensstand hinsichtlich all der relevanten Themenbereiche. Dies führt immer wieder zu Konflikten, Unruhen und Unverständnis untereinander. Oft auch gar nicht böseartig, denn man weiss es einfach nicht oder beruft sich auf eine Falschaussage.

3. Themenfelder

Auf der Basis der vier Geschichten lassen sich nun konkrete Themenfelder extrahieren. Diese Themenfelder dienen später als Grundlage für die Entwicklung möglicher Lösungsansätze.

3.1 Themenfeld: Finanzen

Ungenügend alimentierter Erneuerungsfonds

Die Basis für schlecht alimentierte Erneuerungsfonds bilden oft fehlerhafte Einschätzungen hinsichtlich den langfristig anfallenden Erneuerungsarbeiten. Das fehlende Bewusstsein basiert vielfach auf den ersten Jahren nach Fertigstellung des Baus. Eigentümer eines Neubaus wollen sich noch nicht damit

auseinandersetzen, welche Elemente wann einer Renovation bedürfen. Zudem ist der Zeithorizont sehr lange, wodurch der Wille fehlt, genügend finanzielle Mittel bereits frühzeitig anzusparen.

Schon bald werden bei der ersten Generation von Stockwerkeigentümergeinschaften umfangreiche Kernsanierungen anstehen. Dabei wird vermehrt die Frage aufkommen, wie diese Erneuerungen finanziert werden sollen. Hierfür steht grundsätzlich der Erneuerungsfonds zur Verfügung. Allerdings handelt es sich dabei um ein freiwilliges Finanzierungsinstrument. Gemäss der Studie «Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum» der Hochschule Luzern aus dem Jahre 2010³ besitzen über 80% der Gemeinschaften einen Erneuerungsfonds. Dieser wird oft aber auch für die Finanzierung von Unterhalt, Ausbau und oder als Liquiditätsreserve genutzt. Die Saldi in den Fonds decken meist weniger als die Hälfte der anfallenden Kosten der gemeinschaftlichen Teile. Die wenigsten Gemeinschaften haben zudem eine strategische Planung für ihr Gebäude, wodurch anstehende Renovationen kurzfristig geplant werden.⁴

Verschärft wird die Situation dadurch, dass für keine Partei ein Anreiz besteht hohe Einlagen in den Erneuerungsfonds zu leisten. Ein zu tiefer Erneuerungsfonds muss aber nicht zwangsläufig zu Finanzierungsproblemen führen. Die Situation wird dann problematisch, wenn sich die Eigentümer über das Ausmass des Fehlbetrages nicht bewusst sind und zum Zeitpunkt der Sanierung die zusätzlichen Mittel nicht innert der benötigten Zeit aufbringen können.

Stehen finanzielle Mittel nicht zur Verfügung, besteht die Gefahr, dass Arbeiten auf unbestimmte Zeit verschoben werden. Wider besseres Wissen werden Unterhalt und Erneuerung vernachlässigt sowie Lebenszyklusbetrachtungen ausser Acht gelassen.⁵ Entsprechende Folgeschäden werden damit in Kauf genommen. Die Verzögerung der Erneuerungsmassnahmen führt zu einer höheren technischen Entwertung und somit auch zu erhöhten Erneuerungsraten für den Eigentümer.⁶

Fehlende individuelle finanzielle Möglichkeiten

Wer bei notwendigen Einmaleinlagen nicht über die nötigen finanziellen Mittel verfügt, wird dies möglicherweise nicht transparent kommunizieren wollen

³ Hochschule Luzern, Der Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum, <<https://www.hslu.ch/de-ch/hochschule-luzern/forschung/projekte/detail/?pid=284>> (besucht am: 30. September 2020).

⁴ Zum Ganzen: BRUNI/INDERBITZIN/HANISCH, S. 12. ff.

⁵ WEISS/TSCHUMI, S. 87.

⁶ WEISS/TSCHUMI, S. 101.