

Infoblatt

Bauliche Massnahmen: notwendig – nützlich – luxuriös

Geht es um bauliche Vorhaben – etwa um den Umbau der Eingangshalle, das Verlegen eines neuen Bodenbelags im Treppenhaus oder die Erstellung einer Stützmauer im Garten –, unterscheidet das Gesetz notwendige, nützliche und luxuriöse Massnahmen.

- **Notwendige bauliche Massnahmen** sind Instandstellungs- und Erneuerungsarbeiten, die für den Erhalt des Werts und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft nötig sind – zum Beispiel die Reparatur des beschädigten Dachs, aber auch die Anpassung des Lifts an aktuelle Sicherheitsstandards. Über solche Massnahmen entscheidet die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit Mehrheitsbeschluss.
- **Nützliche bauliche Massnahmen:** Dazu gehören etwa die Sanierung der Heizung und die Isolation der Fassade – kurz: alle Bauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Liegenschaft zur Folge haben. Massstab für den Nutzen eines Vorhabens ist immer das Gesamtinteresse der Eigentümergemeinschaft und die Wertsteigerung der Gesamtliegenschaft. Eine nützliche bauliche Massnahme muss die Versammlung mit qualifiziertem Mehr – nach Köpfen und nach Wertquoten – beschliessen. Und auch wenn dieses Mehr erreicht wird, darf eine solche Massnahme nicht gegen den Willen eines Stockwerkeigentümers ausgeführt werden, wenn sie für ihn einen wesentlichen Nachteil bringt. Will die Gemeinschaft zum Beispiel unter dem Garten eine Parkgarage bauen und würde dazu das Terrain so hoch aufgeschüttet, dass Fenster der Parterrewohnung verdeckt würden, kann das Vorhaben nicht ohne Zustimmung des Eigentümers dieser Wohnung realisiert werden.
- **Recht, dringliche Massnahmen zu ergreifen**
Deckt ein Sturm das Dach ab und ist der Verwalter nicht innert nützlicher Frist zu erreichen, dürfen Sie als Eigentümer oder Eigentümerin die Errichtung eines Notdachs in Auftrag geben – ohne zunächst an die Gemeinschaft zu gelangen. Denn Sie sind berechtigt, alle Massnahmen zu ergreifen, die sofort getroffen werden müssen, um die Liegenschaft vor drohendem Schaden zu bewahren (Art. 647 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB).
- **Luxuriöse Massnahmen** sind beispielsweise das Auskleiden der Eingangshalle mit Marmor, der Einbau einer Gemeinschaftssauna im Keller oder ein teurer Springbrunnen im Garten. Luxuriös ist eine Massnahme immer dann, wenn sie lediglich der Verschönerung oder Bequemlichkeit dient, aber keine objektive Wertsteigerung der Liegenschaft mit sich bringt. Ein solches Vorhaben darf nur realisiert werden, wenn alle Stockwerkeigentümer zustimmen.

Achtung

Die Grenzen zwischen nützlich und luxuriös sind nicht immer eindeutig. Unter Umständen müssen Sie sich mit luxuriösen Massnahmen an der Gesamtliegenschaft abfinden, obwohl Sie dagegen sind. Dann aber dürfen Sie nicht mit den Kosten dafür belastet werden und die Massnahme darf Sie nicht in der Nutzung Ihrer eigenen Wohnung oder der gemeinschaftlichen Teile beeinträchtigen.

Beobachter EDITION

Dieser Ratgeberinhalt wurde zur Online-Publikation an Raiffeisen lizenziert. © 2024 Beobachter-Edition, Zürich

Beobachter EDITION

Beobachter-Ratgeber

Zu diesem Inhalt empfehlen wir den Beobachter-Ratgeber «Stockwerkeigentum», den Sie unter folgendem Link finden: <https://shop.beobachter.ch/raiffeisen>

GUIDER Beobachter

Rechtliche Beratung

Noch Fragen? Erhalten Sie persönliche Rechtsberatung durch einen Fachexperten des Beobachters www.guider.ch/subscriptions/detail/guider-best