

## Recht & Konsum

# Dem Nachbarschaftsstreit vorbeugen

Je klarer und praktikabler die Regeln, desto weniger Probleme unter Nachbarn. Getreu diesem Motto will der Stockwerkeigentümergeinschaftenverband mit einem neuen Musterreglement für ein angenehmes Hausklima sorgen.

Thomas Müller

Für Eigentümer wie für Käufer von Wohnungen ist das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft immens wichtig. Es bestimmt, wie die Kosten verteilt werden, welche Mehrheiten bei Abstimmungen gelten und vieles mehr. Das Problem: Häufig nimmt der Ersteller des Hauses einfach das Reglement einer schon bestehenden Stockwerkeigentümergeinschaft, wechselt das Titelblatt aus und ändert vielleicht noch die eine oder andere Klausel.

So wundert es nicht, dass nach 50 Jahren Stockwerkeigentum viele Reglemente einem Flickwerk gleichen. «Sie sind in sich selbst nicht schlüssig, regeln Dinge nicht dort, wo sie eigentlich hingehören, oder enthalten Regeln, die in der fraglichen Stockwerkeigentümergeinschaft gar keinen Sinn machen», sagt der Zürcher Rechtsanwalt Dominik Romang. Der Präsident des Schweizer Stockwerkeigentümergeinschaftenverbands hat deshalb kürzlich ein systematisches und für Laien verständliches Musterreglement vorgestellt. Auch das Muster sollte aber nicht eins zu eins übernehmen, sondern an die konkreten Verhältnisse angepasst werden, betont Romang. Auf die aktuelle PDF-Version wird daher in Kürze eine Word-Version folgen, die sich am Computer abändern lässt.

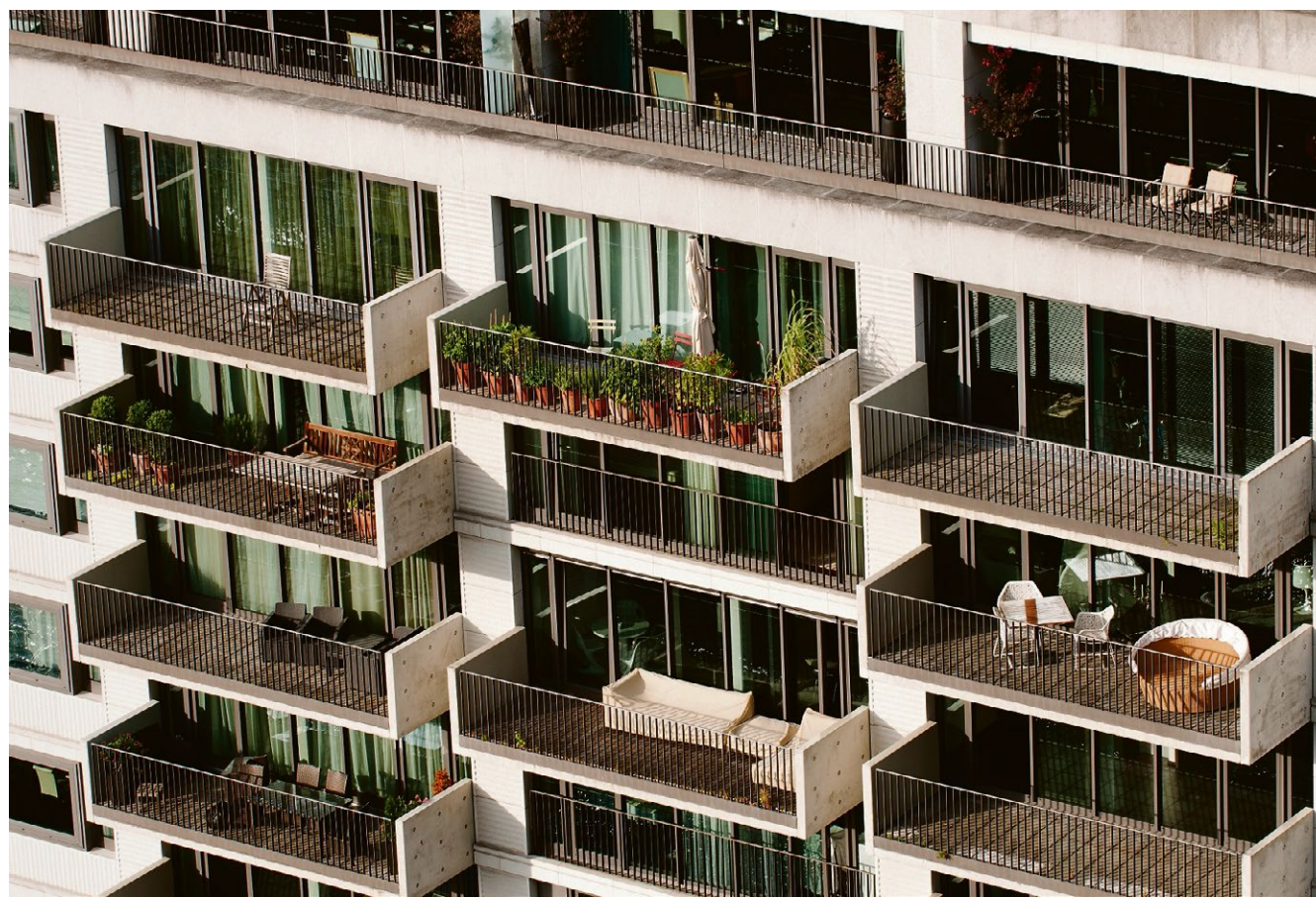
Das Musterreglement ist das erste seiner Art in der Schweiz. Es regelt Punkte, die in vielen bestehenden Reglementen fehlen oder unzureichend geregelt sind. Einige Beispiele:

- Heute ist es quasi Standard, dass Fenster, Fensterläden und Sonnenstoren reglementarisch dem Sonderrecht der einzelnen Eigentümer zugewiesen werden. Das bedeutet, dass diese in Eigenregie über eine Renovierung oder Erneuerung entscheiden dürfen. Dies sei «rechtswidrig und falsch», findet Rechtsanwalt Romang: «Rechtswidrig, weil an Bauteilen, die das äussere Erscheinungsbild einer Liegenschaft prägen, laut Gesetz kein Sonderrecht begründet werden darf. Und falsch, weil eine Totalsanierung der Gebäudehülle praktisch verunmöglicht wird, wenn wesentliche Teile im Sonderrecht stehen.»

Seine Lösung im Musterreglement: Während der Unterhalt von Fenstern, Fensterläden und Sonnenstoren in die Zuständigkeit des Einzelnen fällt, ist die Erneuerung Sache der Gemeinschaft. In beiden Fällen trägt aber der Wohnungseigentümer die auf «seine» Fenster, Läden und Storen entfallenden Kosten. Dies im Gegensatz zur Regelung im Gesetz, wonach Erneuerungskosten nach Wertquoten verteilt werden.

- Ein ähnliches Problem stellt sich bei Balkonen und Terrassen. Deren Innenseite wird im Reglement häufig als Sonderrecht ausgeschieden. Dies ist laut Dominik Romang unzulässig, weil Balkone und Terrassen keine abgeschlossenen Räume sind. Auch in solchen Fällen kommt es bei Sanierungen oft zu Problemen, weil Wohnungseigentümer keine Eingriffe in ihr Sonderrecht dulden müssen. Sie können somit verhindern, dass ihr Balkon innen saniert wird.

Das Musterreglement schafft hier Abhilfe: Die Balkone als Ganzes bleiben wie im Gesetz vorgesehen gemeinschaftlich,



Wer entscheidet über Balkone und Terrassen? Diese Frage wird bei einer Sanierung aktuell. Foto: Peter Ptschelinzew (Getty)

dem jeweiligen Besitzer wird aber ein ausschliessliches Benützungrecht eingeräumt. Sanierungskosten tragen die Eigentümer grundsätzlich im Verhältnis ihrer Wertquoten.

- Den Innenbereich ihrer Wohnung dürfen Eigentümer beliebig gestalten und auch umbauen. Die meisten Reglemente schränken dieses Recht nicht ein.

Das Musterreglement schreibt indes vor, dass bauliche Veränderungen vorab der Verwaltung zu melden sind. «So kann sie prüfen, ob gemeinschaftliche Teile wie Leitungen oder tragende Wände tangiert sind und deshalb die Zustimmung der Gemeinschaft nötig ist.

- In vielen Reglementen fehlen Kostenverteilungsschlüssel für bestimmte Auslagen. Gemeinschaftliche Kosten wären somit nach Wertquoten zu verteilen, was aber vor allem bei Kehr- oder Fernsehanschlussgebühren häufig als nicht sachgerecht empfunden wird.

Das Musterreglement sagt dazu, dass Kosten, die der Gemeinschaft bereits nach einem bestimmten Schlüssel verrechnet werden - etwa pro Wohnung oder pro Anschluss -, auch so den Eigentümern weiterbelastet werden.

- Ein häufiger Diskussionspunkt ist die Frage, wer für Unterhalt und Erneuerung der Wärme- und Wasserzähler zuständig ist und die Kosten trägt. Einige Reglemente zählen diese Geräte zum Sonderrecht - mit der Folge, dass Eigentümer nicht ohne weiteres reparieren lassen können, sie nötigenfalls reparieren zu lassen. Eine genaue Verbrauchsabrechnung ist dann nicht möglich.

«In unserem Reglement unterscheiden wir auch hier klar zwischen der Zuständigkeit und der Kostenübernahme», sagt Dominik Romang. «Zuständig ist die Gemeinschaft, sodass sie die Kontrolle über die Funktionsfähigkeit der Geräte

behält. Die Kosten sind aber vom Eigentümer zu tragen, dessen Verbrauch die Geräte messen.»

- Verbreitet sind Reglemente, in denen der Erneuerungsfonds nicht klar vom Verwaltungsfonds getrennt ist. Während im Erneuerungsfonds Geld für künftige Renovierungen angespart wird, dient der Verwaltungsfonds dazu, die laufenden Auslagen zu decken. Oft existiert für beides zusammen nur ein Bankkonto.

Das Musterreglement schreibt für den Erneuerungsfonds ein separates, auf die Eigentümergemeinschaft lautendes Konto vor. Dies sei wichtig, damit die Verwaltung nicht darauf zugreifen könne, sagt Romang. Er kennt einen Fall, in dem im Erneuerungsfonds plötzlich 100 000 Franken fehlten. Die Verwaltung habe damit «Löcher gestopft», nachdem mehrere Eigentümer ihre Zahlungen schuldig geblieben seien.

- Oft lassen Reglemente die Frage unbeantwortet, ob die Wohnungen vermietet werden dürfen - etwa über Airbnb.

Gemäss Musterreglement «bedarf die regelmässige, gewerbmässige Kurzzeit-

vermietung der vorgängigen Bewilligung der Stockwerkeigentümergeinschaft». Dazu ist nicht nur eine Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Eigentümer nötig, sondern auch die Mehrheit sämtlicher Wertquoten. Anders bei Dauervermietungen: Hier genügt es laut Musterreglement, wenn der Eigentümer die Verwaltung informiert.

- In bestehenden Reglementen sucht man zuweilen vergeblich danach, welche Mehrheit für die nachträgliche Einführung eines ausschliesslichen Benützungrechts erforderlich ist: einfaches Mehr, qualifiziertes Mehr oder Einstimmigkeit? Zu denken ist an den Fall, da dem Eigentümer der Parterrewohnung das Recht eingeräumt werden soll, den Garten oder einen Teil davon künftig allein zu benützen.

Das Musterreglement verlangt dafür Einstimmigkeit. «Die Spielregeln sollten nicht während des Spiels geändert werden», begründet Dominik Romang. «Wer eine Wohnung kauft, soll darauf vertrauen dürfen, dass er seinen Liegestuhl auch Jahre später noch im für alle zugänglichen Garten aufstellen darf.»

- In gewissen Reglementen steht, dass bei Versammlungen jede Wohnung - nicht jeder Eigentümer - eine Stimme hat. Meist handelt es sich um Fälle, in denen mehrere Wohnungen beim Ersteller des Hauses verblieben sind. Wenn einer in einem Siebenfamilienhaus vier Wohnungen besitzt, kann er also fast alles alleine bestimmen.

Dem wirkt das Musterreglement entgegen: «Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als eine Wohneinheit zu, hat er dennoch nur eine Stimme», heisst es dort. Bei Beschlüssen, die auch ein Mehr an Wertquoten erfordern, darf ein Mehrfach-Eigentümer hingegen all seine Wertquoten in die Waagschale werfen.

### Leser fragen

## Muss Hotel für Stiche von Bettwanzen bezahlen?

In meinen einwöchigen Ferien auf Kreta erlebte ich eine unangenehme Überraschung. Schon am zweiten Tag bemerkte ich am Rücken etwa ein Dutzend roter Stiche, die stark juckten. Zuerst dachte ich an Mücken oder Flöhe. Ein anderer Hotelgast, ein Apotheker, meinte aber, dass Bettwanzen am Werk gewesen seien. Als ich an der Réception reklamierte, wurde ich abgewimmelt: In den Zimmern gebe es keine Bettwanzen oder andere Parasiten. Dennoch verstärkte sich der Juckreiz in den folgenden Tagen, und bei der Abreise hatte ich auch Stiche an Armen und Beinen. Nach der Rückkehr bestätigte mein Hausarzt, dass es sich um Wanzenbisse handelte. Deshalb verlangte ich vom Reiseveranstalter, bei dem ich das Arrangement gebucht hatte, eine Entschädigung. Er lehnte aber ab mit der Begründung, ihm seien keine ähnlichen Vorkommnisse aus diesem Hotel bekannt, und das Hotel lege grössten Wert auf Hygiene. Auch gehörten Insektenstiche zum allgemeinen Lebensrisiko, für das niemand verantwortlich gemacht werden könne. Schliesslich, so der Veranstalter, hätte ich am falschen Ort reklamiert: an der Réception statt bei der Reiseleitung. Was ist von diesen Argumenten zu halten?

Nicht viel, ausser vom letzten. Aber der Reihe nach: Bei Ungeziefer im Hotelzimmer haben Reisende gemäss der «Frankfurter Tabelle», an der sich auch Schweizer Reiseveranstalter orientieren, eine Preisreduktion zwischen 10 und 50 Prozent zugut. Gerichtsurteile zu solchen Fällen sind hierzulande keine bekannt. Als Kunde müssen Sie beweisen, dass Sie die Bettwanzenstiche im Hotel aufge-

Thomas Müller

beantwortet Ihre Fragen zum Arbeitsrecht, Konsumrecht, Sozialversicherungsrecht und Familienrecht.



Senden Sie uns Ihre Fragen an [rechtundkonsum@tages-anzeiger.ch](mailto:rechtundkonsum@tages-anzeiger.ch)

lesen und den Mangel so bald wie möglich gerügt haben. Allerdings genügt es nicht, nur beim Hotel zu reklamieren. Laut Pauschalreisegesetz hätten Sie Ihre Beanstandung auch bei der Reiseleitung vor Ort anbringen müssen. Das hat einen einfachen Grund: Nur wenn der Veranstalter vom Mangel erfährt, hat er die Chance, Abhilfe zu schaffen.

Indem Sie es unterlassen haben, die Reiseleitung zu informieren, haben Sie Ihre Schadenminderungspflicht verletzt. Das heisst jetzt aber nicht, dass Sie deswegen leer ausgehen. Sie haben einfach nur Anspruch auf die Preisreduktion, die Ihnen zustünde, wenn Sie rechtzeitig die Reiseleitung informiert hätten. Diese wäre dann wohl dafür besorgt gewesen, dass Sie spätestens nach einer weiteren Nacht das Zimmer wechseln können. Somit haben Sie aus meiner Sicht eine Preisreduktion für eine bis zwei Nächte zugut. Daran ändert nichts, dass das Hotel grossen Wert auf Hygiene legt und keine weiteren Fälle bekannt sind. Bettwanzen haben ohnehin wenig mit mangelnder Hygiene zu tun - sie werden von Hotelgästen im Koffer eingeschleppt.

Anzeige

Über 5000 Artikel exklusiv Online einkaufen.



**ottos.ch**  
Riesenauswahl. Immer. Günstig.

**San Roman by Mauro**  
Toro DO, 2013\*  
75 cl  
Art. 102104144

**Auszeichnung:**  
Robert Parker  
93/100 Punkte  
Güta Peñin  
93/100 Punkte

CHF  
**29.95**  
Konkurrenzvergleich  
39.50



**Aalto PS**  
Ribera del Duero,  
2014\*  
75 cl  
Art. 102104117

**Auszeichnung:**  
Robert Parker  
94/100 Punkte  
Winespectator  
98/100 Punkte

CHF  
**89.-**  
Konkurrenzvergleich  
110.-



**Brancaia Il Blu**  
2011\*  
Toscana IGT,  
75 cl  
Art. 102104140

**Auszeichnung:**  
Robert Parker  
94/100 Punkte  
Winespectator  
94/100 Punkte

CHF  
**44.90**  
Konkurrenzvergleich  
59.-



**Cesari**  
Amarone della  
Valpolicella DCG,  
2012\*  
75 cl  
Art. 102104097

CHF  
**29.90**  
statt  
49.90



**Il Cardinale**  
Primitivo di  
Manduria DOP,  
2014\*  
75 cl  
Art. 102103476

**Auszeichnung:**  
Berliner  
Weintrophy  
Goldmedaille

CHF  
**9.95**  
Preis-Hit



ottos.ch

Exklusiv  
ONLINE

Mindestbestellmenge: 6/12 Flaschen. Nur solange Vorrat! \*Jahrgangsänderungen vorbehalten!