

Infoblatt

Gemeinschaftliche Kosten: Was ist korrekt?

Individuelle und gemeinschaftliche Kosten

Als Stockwerkeigentümer, Stockwerkeigentümerin müssen Sie diejenigen Kosten selber tragen, die aus der Nutzung Ihrer im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen entstehen – zum Beispiel:

- Unterhalt von Wand-, Decken- und Bodenverkleidungen
- Reparatur der sanitären Einrichtungen
- Obwohl Fenster und Storen gemeinschaftliche Teile sind, ist in vielen Reglementen festgehalten, dass ihr Unterhalt Sache der einzelnen Eigentümer ist.

Darüber hinaus müssen Sie Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten entrichten (Art. 712h ZGB). Dazu gehören unter anderem:

- Auslagen für den laufenden Unterhalt, die Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile
- Kosten für den Betrieb der gemeinschaftlichen Anlagen (Lift, Heizung etc.)
- Prämien für die Versicherung des Gebäudes
- Auslagen für die Verwaltung
- Beiträge und Steuern, soweit sie die Gemeinschaft betreffen
- Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungsarbeiten
- Einlagen in den Erneuerungsfonds (sofern vorhanden)

Kostenverteilung

Gemäss Art. 712h ZGB haben die Stockwerkeigentümer die Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten nach ihren **Wertquoten** zu leisten. Dieser Verteilschlüssel ist im Einzelfall allenfalls nicht sehr genau und gerecht, aber er ist einfach und klar – und er verhindert, dass Stockwerkeigentümer sich dauernd wegen der Verteilung der Kosten streiten.

Das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft kann **Ausnahmen von der gesetzlichen Kostenverteilung** vorsehen oder die Gemeinschaft kann solche im Einzelfall beschliessen. Für einen gültigen Beschluss ist die Zustimmung der Mehrheit der Stockwerkeigentümer erforderlich. Ist eine Reglementsänderung notwendig, muss die Mehrheit zugleich mehr als die Hälfte der Wertquoten auf sich vereinigen (qualifiziertes Mehr. Eine Änderung des Verteilschlüssels kann zum Beispiel für folgende Kosten sinnvoll sein:

- Heizung
- Warmwasser
- Lift
- Radio- und Fernsehempfang

Befreiung von Kosten

Auch das Gesetz selber sieht eine Ausnahme vom Grundsatz der Kostenverteilung nach Wertquoten vor (Art. 712h Abs. 3 ZGB): «Dienen bestimmte gemeinschaftliche Bauteile, Anlagen oder Einrichtungen einzelnen Stockwerkeinheiten nicht oder nur in ganz geringem Masse, so ist dies bei der Verteilung der Kosten zu berücksichtigen.» Diese Bestimmung ist zwingend. Mit anderen Worten: Wenn die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind, besitzen Sie einen Anspruch auf eine «gerechte» Kostenverteilung. Die Messlatte liegt aber relativ hoch, vor allem kommt es nicht auf den effektiven Gebrauch an: Wenn Sie aus gesundheitlichen Gründen immer die Treppe benutzen, können Sie sich nicht von den Beiträgen für den Lift befreien. Am häufigsten kommt diese Bestimmung in Stockwerkeigentümergeinschaften mit mehreren Häusern zur Anwendung: Werden gemeinschaftliche Teile saniert, die nur den Eigentümern eines der Häuser dienen, müssen sich die Eigentümer in den andern Häusern nicht an den Kosten beteiligen.

Kostenverteilung abändern?

- Empfinden Sie eine bestimmte Kostenverteilung als ungerecht, klären Sie als Erstes ab, ob sie dem Reglement und den Beschlüssen der Gemeinschaft entspricht.
- Nehmen Sie Kontakt mit dem Verwalter und/oder mit den übrigen Eigentümern auf und unterbreiten Sie Vorschläge.
- Formulieren Sie rechtzeitig einen Antrag für die nächste Eigentümerversammlung.
- Entscheidet die Versammlung gegen Sie, prüfen Sie gemeinsam mit einem spezialisierten Anwalt, ob Sie den negativen Beschluss wegen Verletzung von Art. 712h Abs. 3 ZGB beim Gericht anfechten können.
- Beachten Sie, dass Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft nur innerhalb eines Monats gerichtlich angefochten werden können. Diese Frist beginnt mit Kenntnis der Beschlüsse zu laufen – also in der Regel nicht erst mit der Zustellung des Protokolls.

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