

Differenzen in Gemeinschaften Wie Stockwerkeigentümer einem Rechtsstreit vorbeugen können

Klare Regeln und eine professionelle Verwaltung tragen dazu bei, dass sich Konflikte in Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften leichter lösen lassen.

Publiziert: 09.08.2020, 21:40



Damit Auseinandersetzungen unter Stockwerkeigentümern nicht eskalieren, können gewisse Vorkehrungen getroffen werden: Zum Beispiel eine «Nutzungs- und Verwaltungsordnung».

Foto: TDG

Den Rechtsstreit unter Stockwerkeigentümern beschreiben manche

Anwälte als «juristische Hölle». Ein Anwalt, der damit Erfahrung hat, ist Cédric Miehle von der Kanzlei Domenig in Bern. Die Fälle seien oft rechtlich «höchst komplex», sagt er. Zudem könnten sich die Beschuldigten oft hinter vielen formellen Einwänden verschanzen, was das Durchsetzen von Ansprüchen mit einer Klage ungemein erschwere. Eine Folge davon ist, dass in manchen Fällen am Ende einzig die Anwälte profitieren, indem sie viele Arbeitsstunden verrechnen können.

Kompliziert wird es allein schon, wenn die gesamte Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft betroffen ist. Dazu kommt es zum Beispiel, wenn ein verantwortliches Unternehmen für einen Mangel an der gesamten Liegenschaft zur Rechenschaft gezogen werden soll.

In der Stockwerkeigentümerschaft kann es rasch einmal Meinungsverschiedenheiten geben – manche wollen die Forderung mit allen Konsequenzen durchsetzen, andere fürchten das Prozessrisiko und allenfalls die daraus resultierenden Kosten. Uneinigkeit bremst die Eigentümer. «Das senkt das Risiko für Bauunternehmer, die günstig gebaut und allenfalls auch Mängel in Kauf genommen haben», sagt Miehle. Er beobachtet in solchen Fällen in der Gerichtspraxis allmählich eine Änderung: Um Missbrauch durch Bauunternehmer vorzubeugen, würden Richter teilweise schon Klagen einer Mehrheit der Stockwerkeigentümer zulassen.

Bei Schimmel ist Einzelklage möglich

In manchen Fällen können einzelne Eigentümer ohne Zustimmung der Gemeinschaft gegen verantwortliche Firmen vorgehen. Ein Beispiel dafür ist Schimmel in der Wohnung. Auch bei Meinungsverschiedenheiten unter Stockwerkeigentümern können Einzelpersonen ein Verfahren einleiten. Ein Beispiel dafür ist, wenn jemand im gemeinschaftlichen Veloraum einen Werkzeugschrank einrichtet, obwohl das gemäss Hausreglement nicht vorgesehen ist. Ein Einzelner, der sich daran stört,

kann verschiedene Rechtsmittel ergreifen.

«Klare Regeln erleichtern das Vorgehen gegen Hausbewohner, die sich um gemeinschaftliche Interessen foutieren.»

Monika Sommer, Juristin und stellvertretende Direktorin des Hauseigentümerversbands Schweiz

Damit Auseinandersetzungen unter Stockwerkeigentümern nicht eskalieren, können gewisse Vorkehrungen getroffen werden. Darauf angesprochen appelliert Monika Sommer, Juristin und stellvertretende Direktorin des Hauseigentümerversbands Schweiz, zuerst an die Eigentümer: «Wer sich aufs Stockwerkeigentum einlässt, muss ausserhalb der eigenen Wohnung akzeptieren, dass er Teil einer Gemeinschaft ist und sich an deren Regeln halten muss.» Um Streitigkeiten vorzubeugen, empfiehlt sie, klare Regeln zu definieren.

Dazu dient einerseits das erwähnte Reglement – Juristen sprechen von der «Nutzungs- und Verwaltungsordnung». Diese wird oft schon mit der Fertigstellung der Liegenschaft verfasst und kann nicht so leicht geändert werden. Zusätzlich können mit einfachem Mehr der Stockwerkeigentümer-Versammlung Hausordnungen für Waschküche oder andere Gemeinschaftsräume beschlossen werden. «Klare Regeln erleichtern das Vorgehen gegen Hausbewohner, die sich um gemeinschaftliche Interessen foutieren», sagt Sommer.

Erfahrenen Verwalter einsetzen

Abgesehen vom Reglement rät Sommer, insbesondere bei grösseren

Gemeinschaften eine erfahrene Person für die Verwaltung der Liegenschaft einzusetzen. Diese muss nicht nur mindestens einmal jährlich eine Versammlung korrekt durchführen, sondern auch den Liegenschaftsunterhalt beispielsweise über einen Erneuerungsfonds sicherstellen. Laut Sommer lassen sich viele schwierige Diskussionen vermeiden, wenn ein professioneller Verwalter grössere Investitionen mit Umsicht vorbereitet.

Publiziert: 09.08.2020, 21:40