

Wer trägt die Kosten der Sanierung?

Eine Dachterrasse, welche im alleinigen Sondernutzungsrecht des darunter wohnenden Stockwerkeigentümers steht, soll saniert werden. Es stellt sich die Frage nach der Kostentragung der geplanten Sanierung.

Mario Chirico*



Dachterrassen: Kosten gemeinschaftlicher Teile gehen zu Lasten der Gemeinschaft.

Bild: www.luftbilder.ch

Bei Dachgärten und Terrassen reichen die gemeinschaftlichen Teile bis zum Unterlagsboden. Bei der geplanten Sanierung geht es um Teile der festen Konstruktion und konstruktive Teile unterhalb des Platten- oder anderen Belages, also um Sanierung gemeinschaftlicher Teile. Sind diese Sanierungskosten von allen Stockwerkeigentümern nach Massgabe ihrer Wertquoten zu tragen oder gilt eine andere Regelung?

Sonderrecht und gemeinschaftliche Teile

Der Sonderbenutzungsberechtigte an einer Dachterrasse hat das Recht, das „gemeinsame“ Flachdach alleine und ausschliesslich zu nutzen, analog einem Wohnungseigentümer im Erdgeschoss, welcher einen entsprechenden Gartenanteil, der ja auch in gemeinschaftlichem Eigentum verbleibt, als Gartensitzplatz nutzen darf. Er kann seine Dachterrasse „möblieren“, inkl. Plattenbelag, wie es ihm beliebt (gewisse Schranken

bezüglich Grösse, Gewicht, etc. sind selbstverständlich einzuhalten). Folgerichtig ist es sodann, dass er als Wohnungseigentümer auch für den Unterhalt dieser «Möblierung» und des Plattenbelages aufkommen muss. Genauso folgerichtig ist es, wenn der Wohnungseigentümer, welcher für die „Möblierung“, der ihm zur Sonderbenutzung zugeteilten Dachterrasse aufkommen muss, nicht jedoch für Reparaturen an konstruktiven-gemeinschaftlichen Teilen wie bspw. Brüstungen und Dichtungen etc., haftet.

Kostentragung

Das System der Kostenverteilung des Art. 712 h ZGB geht grundsätzlich vom Nutznussungsprinzip aus, in dem es die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums nicht nach Köpfen, sondern nach Wertquoten auferlegt. Den Parteien steht es aber frei, eine andere Regelung zu treffen, um bspw. dem Solidaritätsgedanken vermehrt Geltung zu verschaffen; in diesem Sinne ist Art. 712 h Abs. 1 ZGB eine Bestimmung dispositiver Natur und kann von den Parteien abgeändert werden.

Abweichende Kostenregelung

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 berücksichtigen¹.

Die Anwendung von Art. 712 h Abs. 3 verlangt eine objektive Betrachtungsweise der konkreten Umstände. Ein Abweichen von der Kostenverteilung im Verhältnis der Wertquoten vermag nur dann zwingend zu erfolgen, wenn gemeinschaftliche Bauteile etc. nicht oder nur in ganz geringem Masse einzelnen Stockwerkeigentümern dienen.

In der Lehre wird die Auffassung vertreten, Art. 712 h Abs. 3 sei nur zurückhaltend anzuwenden. So beispielsweise bezüglich der Beteiligung an den Kosten eines Liftes, an welchen ein Eigentümer keine Kosten tragen wollte, weil er diesen aus gesundheitlichen Gründen nicht benütze. In diesem Fall geht es bei objektiver Betrachtungsweise darum, dass der Stockwerkeigentümer potentiell die Möglichkeit hätte, diesen Lift zu benützen, und es deshalb keinen Anlass gibt, auf seine subjektiven Gründe Rücksicht bei der Kostenverteilung zu nehmen. Mit anderen Worten, aufgrund der Tatsache, dass dieser Stockwerkeigentümer nach wie vor die Möglichkeit hätte, diesen Lift effektiv zu benützen, gilt die wertquotenproportionale Kostenverteilung weiter. Art. 712 h Abs. 3 ist zwingender Natur, d.h. eine dieser Bestimmung

widersprechende Reglementsbestimmung oder ein dagegen verstossender Versammlungsbeschluss ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nichtig. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung bezüglich des zwingenden Charakters dieser Gesetzesbestimmung hat auch in der Lehre Zustimmung gefunden und wird allgemein anerkannt.

Schlussfolgerungen:

Aufgrund grundsätzlicher Überlegungen gehen Unterhalts- und Sanierungsarbeiten an Dachterrassen, welche nicht die gemeinschaftlichen Teile (also bis Unterlagsboden) betreffen, zulasten des jeweiligen Stockwerkeigentümers der Dachterrasse.

Die Kosten der Sanierung der gemeinschaftlichen Teile gehen jedoch zulasten der Stockwerkeigentümergeinschaft, sofern sie auf normale Abnutzung und nicht auf unsachgemässe Behandlung durch den betreffenden Stockwerkeigentümer zurückzuführen sind. Da jedoch die besagte Dachterrasse den anderen Stockwerkeigentümern aus objektiver Sicht überhaupt nicht dient, da sie in der Sondernutzung des Eigentümers der darunterliegenden Stockwerkeinheit steht, gelangt meines Erachtens Art. 712 h Abs. 3 zur Anwendung.

Im vorliegendem Fall haben die anderen Stockwerkeigentümer entgegen dem vorzitierten Fall der Liftbenutzung „keine potentielle Benützungsmöglichkeit“ bezüglich der zum Sonderrecht ausgeschiedenen

Dachfläche. Somit ergibt sich aus objektiver Betrachtungsweise die Konsequenz, dass eine abweichende Kostentragung zur wertproportionalen Kostenverteilung zu finden ist und die andern Eigentümer von der quotenmässigen Kostentragung zu entlasten sind. Von einer völligen Befreiung der Kosten würde ich jedoch abraten. Immerhin kommen sämtliche Stockwerkeigentümer durch die Sanierung der Dachhaut, zumindest ideell in den Genuss einer werterhaltenden Massnahme.

Somit sind die Kosten der Sanierung gemeinschaftlicher Teile, die nur einzelnen Stockwerkeinheiten wie die vorliegende zur Sondernutzung zugewiesene Dachterrasse – dienen, in Abweichung der quotenproportionalen Verteilung gemäss Art. 712 h Abs. 3, anders zu regeln. Die Stockwerkeigentümergeinschaft hat durch Versammlungsbeschluss darüber zu befinden.

Sind die Voraussetzungen für ein Abweichen vom quotenproportionalen Verteilungsschlüssel gemäss Art. 712 h, Abs. 3 erfüllt, kommt aber kein diesbezüglicher Versammlungsbeschluss zustande, müsste der Richter die Höhe der Beiträge festsetzen und deren Verteilung auf die einzelnen Stockwerkeigentümer vornehmen.

*M. Chirico, Rechtsanwalt und Notar, ist Inhaber der Chirico Immobilien-Dienstleistungen in Grenchen, spezialisiert auf Stockwerkeigentum.