

RATGEBER RECHT

Müssen sich alle Stockwerkeigentümer an den Kosten beteiligen?



PAVLO STATHAKIS
Rechtsanwalt beim
HEV Schweiz

T. I. Wir wohnen in einer Eigentumswohnung und nun steht in der Versammlung zur Diskussion, ob wir eine energetische Sanierung des Gebäudes machen lassen. Welche Beschlussmehrheit braucht eine solche Massnahme? Müssen sich Eigentümer, die gegen diese Massnahme gestimmt haben, trotzdem an den Kosten beteiligen?

Gemäss Artikel 712g Absatz 1 ZGB gelten bei Stockwerkeigentumsgemeinschaften für bauliche Massnahmen die Bestimmungen über das Miteigentum, mithin die Artikel 647ff. ZGB. Diese Bestimmungen gelten subsidiär und sind nur zu beachten, wenn sich das Reglement nicht zu den baulichen Massnahmen und den dazu erforderlichen Mehrheiten äussert. Eine energetische Massnahme ist grundsätzlich eine nützliche bauliche Massnahme nach Artikel 647d ZGB. Diese Bestimmung hält fest, dass für solche Beschlüsse das qualifizierte Mehr, das heisst die Mehrheit der anwesenden Eigentümer sowie die Mehrheit nach Wertquoten im Verhältnis zur ganzen Sache, erforderlich ist. Nicht zustimmende Eigentümer haben sich grundsätzlich an den Kosten zu beteiligen. Sie können sich nur wehren, wenn die Massnahme einerseits den bisherigen Gebrauch erheblich erschwert oder andererseits für den betreffenden Eigentümer unzumutbare Aufwendungen mit sich bringt. Im ersten Fall kann der Eigentümer gegen die Massnahme ein Veto einlegen und im zweiten Fall hat die Gemeinschaft die unzumutbaren Kosten zu übernehmen.