



- 1 Privatrecht - Vollstreckung
- 1.2 Obligationenrecht

1.1.21 Stockwerkeigentum: Liegenschafts-Unterhalt

Jede Liegenschaft bedarf nach gewisser Zeit des Unterhalts, um die Werthaltigkeit zu bewahren. Die Intensität des Unterhalts hängt von verschiedenen Faktoren ab, z.B. der Anzahl der Wohnungen, deren Grösse oder der Zusammensetzung der Familien. Dem Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft kommt dabei eine zentrale Rolle zu, beginnend mit der u.U. mühsamen Überzeugungsarbeit, da die Renovationsbedürftigkeit der Liegenschaft oft nicht von allen Stockwerkeigentümern gleich beurteilt wird.

Auch die Frage, ob der Unterhalt nur den Anfangszustand wieder herstellen oder gar luxuriöse Erneuerungen mit sich bringen soll, kann durchaus konfliktträchtig sein.

Es empfiehlt sich, im Stockwerkeigentums-Reglement festzuhalten, welche Gebäudeteile nach wie viel Zeit zu renovieren sind und welche Unternehmen damit zu betrauen sind. Gerade im Zusammenhang mit Unterhalts- und Renovationsarbeiten gewinnt die Funktion des Verwalters oder der Verwaltung grössere Bedeutung. Der Verwalter ist oft der einzige, der über den Zustand der Liegenschaft im Detail orientiert ist und der einen Bericht zu Handen der Eigentümerversammlung zu erstellen in der Lage ist.

Der Verwalter ist nicht zu verwechseln mit dem Concierge, dem vor allem in der Westschweiz ebenfalls grössere Bedeutung zukommt. Es ist eine der wichtigen Aufgaben der Verwaltung, den Concierge auszuwählen und zu beaufsichtigen.

Treten in der Liegenschaft irgendwelche Probleme auf, ist es Aufgabe der Verwaltung, allenfalls unterstützt durch den Concierge, für Ordnung zu sorgen, eventuell sogar den Richter anzurufen.

Zum «Unterhalt» in einem weiteren Sinne gehört auch die Pflege der Umgebung, eines allfälligen Gartens, der Park- und Abstellplätze. Hier treten nicht selten Streitigkeiten auf, die bis zum Ausschluss eines Miteigentümers führen können. Man hat es hier mit Fremdeinwirkung zu tun, welche die Eigentümer sich nicht gefallen lassen müssen, die zu beseitigen aber oft sehr schwierig ist.

Fazit

Der an und für sich systemwidrige Abschnitt Art. 712a-712t ZGB wurde seinerzeit von ausländischen Rechtsordnungen übernommen und ist erst am 01. Januar 1965 in Kraft getreten. Die entsprechenden Vorschriften haben sich indessen recht gut bewährt.