

Mitgliederpublikation „Der Zürcher Hauseigentümer“

Ausgabe Februar 2016

Stockwerkeigentümer als Sanierungsverhinderer?

Stockwerkeigentum gibt es in der Schweiz seit 1965. Entsprechend in die Jahre gekommen sind die frühen Eigentumswohnungen. Tiefgreifende Sanierungen sind nicht nur altersbedingt nötig, sondern auch weil sich die Anforderungen an Bauten in den fünfzig verflissenen Jahren massiv geändert haben.

Meinungsverschiedenheiten sind bei solchen Bauvorhaben unvermeidlich, gegenseitige Blockaden nicht ausgeschlossen. Neuerdings wird geprüft, ob der Gemeinde das Recht eingeräumt werden sollte, die Eigentümergemeinschaft zur Sanierung zu zwingen. Das Eigentum ist in der Verfassung garantiert und stellt eine entscheidende Grundlage unserer Rechtsordnung dar. Eingriffe in die Eigentumsfreiheit können daher nur in Erwägung gezogen werden, wenn Gefahren drohen. In solchen äusserst seltenen Extremsituationen ist es schon heute möglich, die Eigentümer zur Sanierung zu verpflichten. Weitergehende Eingriffe wären jedoch unverhältnismässig und daher kategorisch abzulehnen.

Das Recht ist beim Stockwerkeigentum sehr differenziert ausgestaltet – gerade in Bezug auf bauliche Massnahmen. Je nachdem, ob sie notwendig, nützlich oder luxuriös sind, setzen sie eine einfache Mehrheit, eine qualifizierte Mehrheit oder Einstimmigkeit voraus. Das Gesetz enthält auch Definitionen der Begriffe notwendig, nützlich und luxuriös. Diese sind jedoch nicht so eng formuliert, dass sie nicht, wie in anderen Bereichen der Rechtsprechung auch, eine Anpassung an die Entwicklung zulassen würden. Vieles, was heute für manchen notwendig ist, hätten seine Grosseltern schliesslich noch als luxuriös betrachtet – auch bei den Gebäuden.

Gesetzgeberischer Aktivismus ist also überflüssig, Sensibilisierung ist nötig. Je schneller es für jedermann selbstverständlich ist, dass umfassende Sanierungen keinesfalls ein Luxus, sondern für den Werterhalt einer Liegenschaft eine Notwendigkeit sind, umso einfacher werden sie es auch rechtlich haben. Der HEV Zürich berät fachmännisch und völlig neutral in Sachen Sanierungen und übernimmt auch gerne die Funktion eines Mediators, falls eine Blockade befürchtet wird.

Albert Leiser
Direktor Hauseigentümerverbände Stadt und Kanton Zürich