

RATGEBER

Verteilung der Betriebskosten im Stockwerkeigentum

«Was ist die faireste Kostenverteilung der Betriebskosten im Stockwerkeigentum? Und: was hat es mit der sogenannten «Wertquote» auf sich?»

Die Frage der Kostenverteilung ist im ZGB unter dem Bereich Sachenrecht geregelt. Der dritte Abschnitt widmet sich dabei dem Stockwerkeigentum (Art. 712a–712t). Konkrete Aussagen finden Sie unter Art. 712h.

Grundsätzlich steht die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten im Verhältnis zum anteilmässigen Recht mit der Liegenschaft.

Der Kostenverteilungsschlüssel nach Vorgabe der Wertquote hat jedoch dispositiven Charakter. Das heisst, Abweichungen von den gesetzlichen Vorgaben können im Reglement oder durch einen Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft getroffen werden. Einzig die insgesamt auferlegten öffentlich-rechtlichen Beiträge und Steuern sind zwingend in ihrer Verteilung.

Als Ersatz für die Wertquote kann z.B. der Verkehrswert, der Steuerwert, die Bruttogeschossfläche oder der Kubikinhalt der Räume hinzugezogen werden. Die Kostenverteilung kann dann z.B. nach Verbrauch oder auch nach festen Bewertungsgrundsätzen erfolgen. Wichtig ist, dass Änderungen nicht bereits bei kleinen Unterschieden vorgenommen werden und schon gar nicht nach subjektiven Begründungen erfolgen. Die Abänderung der Verteilungsschlüssel für abweichende Beitragszahlungen sollte also gut durchdacht sein.

Einzig die Stockwerkeigentümergeinschaft kann die Änderung beschliessen. Sofern das Stockwerkeigentümerreglement keine abweichenden Bestimmungen vorsieht, kann die Gemeinschaft mit dem einfachen Mehr der in der Versammlung Anwesenden entscheiden. Ist die Änderung notwendig und das Vorhaben misslingt, kann immer noch ein Richter darüber entscheiden.

Michel Wyss, Dossierspezialist Hausverein Schweiz, Wyss Liegenschaften, Wabern

Ärger und Kosten nach dem Einbruch

«Wir beabsichtigen, eine Wohnung in unserem Haus zu vermieten. Was passiert aber, wenn in diese Wohnung eingebrochen werden sollte? Welche Folgekosten können dem Eigentümer entstehen?»

Einbruchdiebstahl ist eine Art des Diebstahls. Dabei dringt der Täter gewaltsam in ein Gebäude oder in den Raum eines Gebäudes ein oder er bricht darin ein Verhältnis auf.

Dem Einbruchdiebstahl gleichgestellt ist Diebstahl durch Aufschliessen mit den richtigen Schlüsseln oder Codes, sofern sich der Täter diese durch Einbruchdiebstahl oder durch Beraubung angeeignet hat. In der freiwilligen Gebäudeversicherung sind nebst z.B. der Gebäudewasserversicherung auch Einbruchschäden an der Gebäudehülle sowie Sachen versicherbar (Gerätschaften), die für den Unterhalt des Gebäudes notwendig sind.

Sofern bei einem Einbruch Schäden an Wohnungstüre und Fenstern der Mietwohnung entstehen, werden diese durch die Hausratversicherung des Mieters übernommen. Wenn dem Mieter durch den Einbruch Gegenstände verloren gehen, wird dies durch die Hausratversicherung entschädigt.

In aller Regel besteht bei den verschiedenen Versicherungen ein Selbstbehalt von 200 bis 500 Franken pro Ereignis. Der jeweilige Versicherungsnehmer muss diesen Selbstbehalt selber tragen.

Sollte durch einen Einbruch die vermietete Wohnung für eine gewisse Zeit nicht mehr oder nur zum Teil bewohnbar sein, hat der Vermieter den entsprechenden Mietzinsausfall zu tragen. Dies kann jedoch freiwillig versichert werden.

Nach einem Einbruch in ein Gebäude bzw. in eine Wohnung ist folgendes Vorgehen sinnvoll und ratsam:

- > Einschalten der Polizei, damit diese die Spuren sichert und den Fall rapportiert
- > Erstellen einer ersten, möglichst genauen Liste der fehlenden Gegenstände, Wertsachen und Geldbeträge
- > Sofortige Information der Versicherung

Ruedi Ursenbacher, fairsicherungsberatung, Berater Hausverein Schweiz

Laubbläser: Das «grosse Reine-machen»

«Mit den ersten Blättern, die von den Bäumen schaukeln, beginnt es wieder zu dröhnen in Gärten und auf Vorplätzen: Es ist Laubbläsersaison. Wie gefährlich sind diese Geräte aber für Flora und Fauna? Oder lässt man das Laub besser gleich liegen?»

Dass Stadtgärtnereien und Strassenunterhaltsdienste Laubbläser zu Hilfe nehmen müssen, um die Sicherheit auf Strassen und Trottoirs zu gewährleisten, leuchtet ja noch ein. Aber braucht es diese Geräte mit ihrem ohrenbetäubenden Lärm wirklich auch in privaten Gärten? Offensichtlich versüsst eine Maschine insbesondere Männern die oft ungeliebte Gartenarbeit. Aber nebst der Umweltbelastung durch Abgase und dem aufgewirbelten Feinstaub sind Laubbläser äusserst schädlich für überwinterte Insekten und Larven, die sich im Laub aufhalten und die unter anderem auch als Futter für Vögel und Kleintiere dienen.

Auf dem Rasen kann Laub meist bedenkenlos bis zum Ende des Laubfalls liegen bleiben. In Rabatten ist eine Laubschicht als Humus sogar willkommen und braucht nicht weggeräumt zu werden, sofern sie nicht immergrüne Blumen oder Bodenbedeckungspflanzen komplett überdeckt. Das regelmässig auf Plätzen und Wegen zusammengereichte Laub muss nicht in die Grünabfuhr wandern. Wird es hinter einem schützenden Busch aufgehäuft und mit ein paar Tannästen oder einem Gartenvlies vor dem Wegblasen geschützt, kann es als wertvoller Lebensraum für Bindschleichen, Igel und andere Kleintiere dienen und wird so zu einem wichtigen Beitrag zur Förderung der Biodiversität.

Fredi Zollinger, Gartenbauexperte, Berater Hausverein Schweiz