

# RATGEBER

## Umgebung gestalten

«Zu unserer Eigentumswohnung gehört ein Sitzplatz. Dürfen wir dort einen Baum pflanzen?»

Der reglementarisch zugewiesene Sitzplatz zu einer Einheit hat die ausschliessliche Nutzung zur Folge und darf somit von anderen Parteien nicht benützt werden. Man nennt dies auch das Sondernutzungsrecht. Das Sondernutzungsrecht unterscheidet sich vom Sonderrecht (z.B. Wohnung), welches drei Bedingungen erfüllen muss: a) einen eigenen Zugang, b) in sich abgeschlossen und c) wirtschaftliche Einheit.

Mit dem Sondernutzungsrecht hat eine Einheit somit «nur» ein ausschliessliches Recht an einem gemeinschaftlichen Teil (z.B. Gartensitzplatz). Da es sich dabei um einen gemeinschaftlichen Teil handelt, kann folglich die Gemeinschaft auch mitbestimmen.

Die Pflanzung eines Baumes darf somit nicht in Eigenregie vorgenommen werden, da der Garten immer ein gemeinschaftlicher Teil ist und es bei einer Baumbepflanzung auch um die äussere Erscheinung der gesamten Liegenschaft geht. Die Gemeinschaft kann mittels eines Traktandums an einer Versammlung oder auf dem Zirkularweg (Achtung, immer Einstimmigkeit vonnöten) abgeholt werden. Dann kann man eventuell seinen Baumwunsch umsetzen.

Die Regeln in der Gemeinschaft sowie die Aufteilung der verschiedenen Rechte und Pflichten (sprich: der Kosten) sind im Stockwerkeigentums-Reglement festgehalten. Dass die Regeln einer Gemeinschaft so festgehalten sind, ergibt durchaus Sinn, da es oft die kleinen Dinge sind (Kommunikation, Absprache, Respekt, usw.) welche das angenehme Nebeneinander erst ermöglichen. Wenn ein Stockwerkeigentümer die Gemeinschaft einfach «übergeht» respektive seine Wünsche ohne Berücksichtigung des Reglements umsetzt, riskiert er, die Gemeinschaft gegen sich aufzubringen und bringt dadurch den Hausfrieden in Gefahr.

Michel Wyss, Berater Hausverein Schweiz,  
Wyss Liegenschaften GmbH, Wabern

## Dachsicherung für Unterhaltsarbeiten

«Wir befinden uns in der Bauphase unseres Einfamilienhauses mit einem Flachdach. Müssen wir ein Sicherungssystem für die regelmässigen Unterhaltsarbeiten installieren?»

Flachdachkonstruktionen müssen gemäss Vorgabe in der Norm SIA 271 regelmässig gewartet werden. Die Dachwasserabläufe müssen von Moos befreit, sichtbare Anschlüsse auf deren Dichtigkeit überprüft und Pflanzen, welche die Abdichtungen beschädigen können, entfernt werden. Kommt ein Hausbesitzer seinen Unterhaltungspflichten nicht nach, kann er bereits innerhalb der Garantiezeit seine Garantieansprüche des ausführenden Unternehmers verlieren.

Gemäss den geltenden Normen und Richtlinien muss ab einer Absturzhöhe von 3 m beim Flachdach ein Dachsicherungssystem eingebaut werden, welche es den Arbeitern ermöglicht, sich zu sichern. Der Gebäudeeigentümer kann bei einem Unfall infolge eines unzureichenden oder fehlerhaften Sicherungssystems strafrechtlich zur Verantwortung gezogen werden. Die ausführenden Unternehmer dürfen auch nach den Bestimmungen der SUVA keine ungesicherten Arbeiten am Flachdach mehr vornehmen und dafür nur speziell geschultes Personal einsetzen. Bauherren und Eigentümer sind daher gut beraten, sich frühzeitig mit der Dachsicherung zu befassen und eine solche auf ihren Dächern installieren zu lassen.

Die Mindestausstattung für ein Dachsicherungssystem hängt auch von der Nutzung ab. So benötigen Flachdächer mit einer Solaranlage und/oder einer Dachbegrünung ein kürzeres Wartungsintervall. Entsprechend sind die Anforderungen an das Dachsicherungssystem höher. Für die Planung empfiehlt es sich, eine spezialisierte Firma beizuziehen, welche die Dachsicherung nach den aktuellen gesetzlichen Vorgaben ausführt. Die Anlage muss danach geprüft und dokumentiert werden und es gilt, die notwendigen Unterhaltsarbeiten am Dachsicherungssystem einzuplanen.

Othmar Helbling, Berater Hausverein Schweiz,  
hbq bauberatung, Rapperswil-Jona

## Wie weiter im Erbfall?

«Meine Mutter ist kürzlich verstorben. Sie lebte seit rund zehn Jahren allein im eigenen Haus, ein Testament hat sie nicht verfasst. Nun stehen meine zwei Geschwister und ich vor der Frage, wer die Liegenschaft der Eltern übernehmen soll. Was müssen wir beachten, um den Nachlass juristisch korrekt und fair zu verwalten?»

Mit dem Tod der Mutter sind die drei Geschwister als Erben Gesamteigentümer der Liegenschaft geworden. Sie können das Haus nur gemeinsam verwalten und darüber verfügen. Immerhin kann ein Geschwister die anderen mittels Vollmacht vertreten. In einem Testament hätte die Mutter Teilungsvorschriften erlassen und einen Willensvollstrecker ernennen können, was aber nur in bestimmten Fällen sinnvoll ist.

Vielleicht haben Sie schon zu Lebzeiten der Mutter über die Verteilung gesprochen oder es ist auf andere Weise klar, welches Geschwister für eine Übernahme in Frage käme. Jedenfalls ist die Liegenschaft zu schätzen, um den Anrechnungswert festlegen zu können. Ein «Familienrabatt» ist entgegen einer landläufigen Meinung vom Gesetz nicht vorgesehen, wird aber doch öfters gewährt, damit das Haus in der Familie bleibt. Da alle drei Geschwister Anrecht auf einen Drittel der Erbschaft haben, muss der oder die Übernehmende die anderen «auszahlen», was oft ein grosses Hindernis darstellt. Wird die Liegenschaft aus diesem oder einem anderen Grund nicht einem Erben zugeteilt, kann sie weiterhin im Gesamteigentum bewirtschaftet werden, was jedoch bei einer späteren Aufteilung die Grundstückgewinnsteuer auslösen kann.

Die aufgeschobene Teilung hat auch den Nachteil, dass die Erben der drei Geschwister unklare Verhältnisse antreffen werden. Es ist deshalb ratsam, sämtliche Übernahmeszenarien so früh wie möglich zu prüfen, wobei insbesondere der Pflichtteilsschutz der Nachkommen Schranken auferlegt.

Felix U. Bretschger, Berater Hausverein Schweiz,  
Rechtsanwalt und Mediator FH/SAV, Zürich