

Wer bezahlt im Stockwerkeigentum die neuen Dachfenster?

RECHT Die Dachfenster unserer Liegenschaft im Stockwerkeigentum sind in die Jahre gekommen; eine Renovation ist notwendig. Der Eigentümer der Dachwohnung stellt sich nun auf den Standpunkt, die Stockwerkeigentümergeinschaft müsse die Kosten übernehmen. Wir anderen finden das aber unfair und meinen, die Kosten habe der Eigentümer der Dachwohnung zu tragen. Wer ist im Recht?

Im Stockwerkeigentum wird zwischen gemeinschaftlichen Teilen und Teilen im Sonderrecht unterschieden. Während beispielsweise der Boden, die Aussenfassade und das Treppenhaus gemeinschaftlich sind, stehen jedem Eigentümer ausschliessliche Sonderrechte an seiner Wohnung zu. Kosten, die auf gemeinschaftliche Teile anfallen, gehen grundsätzlich zulasten aller Eigentümer (nach Massgabe der jeweiligen Wertquoten).

Demgegenüber sind Kosten, die bei der baulichen Ausgestaltung der Wohnung entstehen, vom jeweiligen Stockwerkeigentümer zu tragen.

Die Zuordnung von Dachfenstern zum gemeinschaftlichen Teil oder zu Sonderrecht ist umstritten. Gehören sie zum Sonderrecht, weil einzig der Eigentümer der Dachwohnung von solchen Fenstern profitiert? Oder stellen sie als Teil des Dachs gemeinschaftliche Teile dar?

Für diese Unterscheidung ist vorab das StWE-Reglement zu konsultieren. Finden sich darin keine Antworten, so ist das Gesetz beizuziehen. Dieses hält einerseits fest, dass Bauteile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen, nicht sonderrechtsfähig sind. Andererseits gibt das

ZGB aber auch die Vermutung wieder, dass alle Gebäudeteile, die nicht explizit als gemeinschaftliche Teile erklärt wurden, dem Sonderrecht zugeordnet werden.

Weil das Interesse des Eigentümers der Dachwohnung an Dachfenstern grösser zu gewichten ist als dasjenige der Stockwerkeigentümergeinschaft, werden klassische Dachfenster gemäss Fachliteratur grundsätzlich dem Sonderrecht zugeordnet (sofern das StWE-Reglement nichts anderes festhält). Sie gelten als räumlicher Abschluss des Sonderrechtsbereiches. Folglich sind die Kosten, welche bei der

Sanierung von Dachfenstern anfallen, vom Eigentümer der Dachwohnung zu tragen.

Kurzum: Die Sanierungskosten von Dachfenstern im Stockwerkeigentum sind nicht von der Gemeinschaft zu tragen, sondern vom Eigentümer der Dachwohnung.



lic. iur. Andreas Meier
Rechtsanwalt und Notar, Inhaber der Kanzlei Bellevue mit Büros in Hochdorf und Luzern

Suchen Sie Rat?

Schicken Sie Ihre Frage an: «Leser fragen - Experten antworten», Seetaler Bote, Postfach, 6280 Hochdorf, redaktion@seetalerbote.ch.