

# Fürs Dach beim Nebengebäude zahlen?

*Frage: Ich bin Stockwerkeigentümer im Gebäude A. Zusammen mit Haus B bilden wir eine Eigentümergemeinschaft. Müssen sich alle an den Kosten der Dachsanierung von Haus B beteiligen?*

Hier geht es um einen Sonderfall, das kombinierte Stockwerkeigentum. Mehrere Mehrfamilienhäuser bilden eine Gemeinschaft. Grundsatz beim Stockwerkeigentum ist: Für bauliche Veränderungen von gemeinschaftlichen Teilen muss die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer zustimmen. Dabei gehen die Kosten zulasten der einzelnen Eigentümer im Verhältnis ihrer Wertquote.

Das Gesetz sieht jedoch eine Ausnahme vor: Stockwerkeigentümer, denen die entsprechenden gemeinschaftlichen Teile nicht oder nur in ganz geringem Ausmass dienen, müssen nicht zahlen.

Das Bundesgericht wendet diese Ausnahmebestimmung aber nur sehr zurückhaltend an: Die Bewohnerinnen und Bewohner müssen sich beim kombinierten Stockwerkeigentum dann nicht an den Kosten beteiligen, wenn die baulichen Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen ausschliesslich den Bewohnern des anderen Gebäudes dienen.

Die Eigentümer im Gebäude A müssen sich also nicht an den Kosten für die Dachsanierung von Haus B beteiligen. Sie dürfen aber sehr wohl bei der Abstimmung dazu mitmachen – stimmberechtigt sind bei Massnahmen für gemeinschaftliche Teile in jedem Fall alle Stockwerkeigentümer.

## Sicherer Abstimmungserfolg

In Ihrem Fall dürfte es kein Problem sein, die Zustimmung der Stockwerkeigentümer von Gebäude A zu erhalten. Denn sie müssen sich ja nicht an den Kosten der Dachsanierung beteiligen. Das erforderliche Mehr sollte daher ohne weiteres zustande kommen.

Anders läuft die Kostenbeteiligung natürlich, wenn es um Massnahmen für gemeinschaftliche Teile geht, die den Bewohnern beider Gebäude dienen. Zum Beispiel wenn sich im Gebäude B die Heizungsanlage für beide Häuser befindet. An Kosten für deren Sanierung müssen sich dann alle Stockwerkeigentümer beteiligen.