

Stockwerkeigentum: Umsichtig schalten und verwalten

Lärmende Nachbarn, penetrante Essensgerüche im Treppenhaus, mangelnde Sauberkeit in der Waschküche: In Mietshäusern ist Alltagsärger programmiert. Leben Stockwerkeigentümer unter einem Dach, kommt eine weitere explosive Komponente dazu: Man muss gemeinsam für den Hausunterhalt zahlen.

Ist eine Aufgabenverteilung unter Stockwerkeigentümern sinnvoll?

Umso wichtiger ist eine perfekt funktionierende Verwaltung. Eine solche ist zwar von Gesetzes wegen nicht vorgeschrieben: In kleinen Gemeinschaften teilen sich die Eigentümer die Aufgaben oft untereinander auf. Eine solche Lösung ist jedoch nur zu empfehlen, wenn ein klares Reglement existiert, die Aufgabenbereiche detailliert umschrieben sind und sich die Eigentümer gut verstehen.

Erfahrungsgemäss ist die Konfliktwahrscheinlichkeit bei internen Verwaltungen bedeutend höher. Die Gefahr ist immer da, dass inoffizielle Absprachen eines Teils der Bewohner den anderen Teil der Stockwerkeigentümer aufbringt, weshalb eine externe Fachverwaltung in der Regel neutraler ist.

Ernannt wird die Verwaltung im Allgemeinen von der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Welche Stimmenmehrheit erreicht werden muss, bestimmt das Reglement. Gerät in einer Stockwerkeigentümergeinschaft alles aus den Fugen, kann ein einzelner Eigentümer verlangen, dass der Richter einen Verwalter einsetzt.

Mit welchen Verwaltungskosten ist beim Stockwerkeigentum zu rechnen?

Wer sich für den Kauf einer Eigentumswohnung interessiert, muss aufpassen: Oft versuchen Generalunternehmer, mit dem Verkauf der Eigentumswohnungen auch gleich die Verwaltung an sich zu reißen. Diese Verträge haben meist eine lange Laufzeit und sind teuer. Aus diesem Grund sollten die Verträge genau geprüft werden.

Grundsätzlich gilt: Je grösser die Gemeinschaft, desto geringer sollten die Verwaltungskosten pro Wohnung sein. Auch bei einer kleinen Eigentümergemeinschaft sollte die Verwaltung nicht mehr als 1000 Franken pro Partei und Jahr kosten.

Aufgaben und Kompetenzen eines guten Verwalters

Der Verwalter einer Stockwerkeigentümergeinschaft hat grosse Kompetenzen. Er übernimmt sämtliche Verwaltungsaufgaben und vertritt die Gemeinschaft gegen aussen. In der Regel verwaltet er auch die gemeinschaftlichen Gelder und ist für die Abrechnungen zuständig.

Das Verwaltungsmandat verlangt juristisches Know-how, vor allem wenn unklare Reglemente und Kostenverteilungsschlüssel die Sache zusätzlich erschweren. Gelingt es dem Verwalter nicht, alle Eigentümer davon zu überzeugen, dass die Abrechnungen korrekt und vor allem auch gerecht sind, kommt es rasch zu Streitigkeiten.

Ein Verwalter sollte zudem einen guten Umgang mit den Bewohnern pflegen. Ist dies nicht gegeben, kann auch ein Berufsabschluss keine Gewähr für gute Verwalterarbeit bieten. Ein schlechter Verwalter kann durch Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft abberufen werden – jederzeit und ohne Angaben von Gründen. Doch Vorsicht: Wurde ein langjähriger Verwaltungsvertrag abgeschlossen, kann die vorzeitige Auflösung teuer werden.

Checkliste «Absetzung des Verwalters» bei Guider, dem digitalen Berater des Beobachters

Unter bestimmten Umständen kann eine weitere Zusammenarbeit zwischen den Stockwerkeigentümern und dem Verwalter nicht mehr

zugemutet werden. Mitglieder von Guider erfahren mit der [Checkliste «Gerichtliche Absetzung des Verwalters»](#), welche Gründe dafür erfüllt sein müssen.

Buchtipp

Stockwerkeigentum

Kauf, Finanzierung, Regelungen der Eigentümergeinschaft

[Mehr Infos](#)

Stockwerkeigentum

MATHIAS BIRNER

Stockwerkeigentum

Kauf, Finanzierung,
Regelungen der Eigentümergeinschaft

7., aktualisierte Auflage

