Luzerner Zeitung

abo+ RATGEBER

Hauslift muss revidiert werden: Muss auch der Parterre-Bewohner dafür bezahlen? Die Antwort überrascht ziemlich

Vor Jahren haben wir in unserer dreigeschossigen Stockwerkeigentumsliegenschaft einen Lift eingebaut. Der Eigentümer im Parterre beteiligte sich damals nicht an den Kosten. Diese wurden daher von den übrigen Eigentümern übernommen. Können wir ihn nun verpflichten, die Kosten für die bevorstehende Revision des Lifts mitzutragen?

Dr. iur. Claudio Stocker*

01.05.2023, 14.30 Uhr

abo+ **Exklusiv für Abonnenten**

Beim Lift handelt es sich um eine gemeinschaftliche Anlage des Gebäudes. Die Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums (zum Beispiel Kosten für Unterhalt und Erneuerung) haben die Stockwerkeigentümer grundsätzlich – und sofern im STWE-Reglement nichts anderes vereinbart wurde – im Verhältnis ihrer Wertquoten zu tragen. Irrelevant ist, ob ein Eigentümer diese gemeinschaftliche Anlage tatsächlich nutzt oder nicht.

Entscheidend ist nicht die konkrete Nutzung

Ein kinderloses Ehepaar hat sich beispielsweise an den Kosten des gemeinschaftlichen Spielplatzes zu beteiligen. Die subjektive Befindlichkeit eines Stockwerkeigentümers ändert nichts an seiner Pflicht zur Kostenbeteiligung. Entscheidend ist nicht die konkrete Nutzung, sondern der objektive Nutzen, den eine gemeinschaftliche Anlage generiert. Beim Einbau eines Lifts handelt es sich regelmässig um eine Modernisierung und um eine Massnahme zur Werterhaltung/Wertsteigerung der Liegenschaft. Davon profitiert auch der Eigentümer im Erdgeschoss. Dieser hat sich somit grundsätzlich auch an den Liftkosten zu beteiligen.

In seltenen Ausnahmefällen ist von diesem Grundsatz der

Kostenverteilung abzuweichen. Dies gilt etwa für den Fall, dass die gemeinschaftliche Anlage einzelnen Eigentümern gar keinen oder nur einen ganz geringen Nutzen bringt. Verfügt das Haus beispielsweise über kein Untergeschoss und über keine Estriche im Dachgeschoss, ist eine Kostenreduktion bzw. eine Kostenbefreiung des Eigentümers im Erdgeschoss bezüglich Liftkosten angezeigt.

Qualifiziertes Mehr bei nützlichen Massnahmen

Bei baulichen Massnahmen im Stockwerkeigentum ist es schliesslich entscheidend, ob es sich um eine nützliche Massnahme, die eine Wertsteigerung oder eine Verbesserung des Gebrauchs der Liegenschaft bezweckt, oder um eine luxuriöse Massnahme handelt. Während der Beschluss über eine nützliche Massnahme das qualifizierte Mehr der Eigentümer verlangt, ist für luxuriöse Massnahmen Einstimmigkeit erforderlich. Sofern im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Einbau des Lifts diese Massnahme als luxuriös galt (etwa weil Ihr Gebäude nur über drei Stockwerke verfügt) und sich der Parterrebewohner damals gegen einen Lifteinbau ausgesprochen hat, konnte der Lifteinbau auch gegen dessen Willen realisiert werden, indem die übrigen Eigentümer seinen Kostenanteil für Erstellung und anschliessenden Unterhalt des Lifts übernommen haben.

Soll der Lift nun ersetzt werden, so hat die Gemeinschaft darüber zu entscheiden, und die baulichen Massnahmen sind nach heutigen Massstäben zu beurteilen. Dabei ist davon auszugehen, dass ein Lift heutzutage nicht mehr als luxuriös gilt. Ein Beschluss kann somit mit qualifiziertem Mehr gefasst werden. Die Kosten sind in diesem Fall von allen Eigentümern gemäss ihrer Wertquote zu tragen.

---

*Dr. iur. Claudio Stocker ist Rechtsanwalt und Notar. Er ist Partner bei Brack&Partner AG Luzern; www.brackpartner.ch

Mehr zum Thema

abo+ RATGEBER

Stockwerkeigentum: Können wir einen Mitbesitzer rauswerfen, wenn er sich an keine Regeln hält und nur Ärger macht?

Dr. iur. Claudio Stocker* · 31.08.2022

Für Sie empfohlen

Weitere Artikel >

abo+ TAG DER ARBEIT

Die meisten arbeiten gerne: Damit das so bleibt, müssen sich die Patrons mehr einfallen lassen als Teilzeitkritik

Stefan Bühler · 01.05.2023

Wiederveröffentlichung oder dauerhafte Speicherung zu gewerblichen oder anderen Zwecken ohne vorherige ausdrückliche Erlaubnis von Luzerner Zeitung ist nicht gestattet.

abo+ CYBERATTACKE

Bernina weist Hacker in die Schranken – Thurgauer Nähmaschinenhersteller zahlt nur 10 Dollar statt 1,3 Millionen

Thomas Griesser Kym · 01.05.2023

TAG DER ARBEIT

Die 1.-Mai-Umzüge in der Übersicht: Eingeschlagene Scheiben in Zürich ++ Teile der Demonstration in Basel eingekesselt

01.05.2023

Aktualisiert

abo+ DREILINDENPARK LUZERN

Durchbruch für Robert Landaus Skulpturenpark – Rechtsstreit ist beendet

Simon Mathis · 01.05.2023

abo+ WAHLKAMPF

Das Rezept Maudet: So gelang dem Genfer das Polit-Comeback – andere Parteien lassen sich inspirieren

Julian Spörri · vor 4 Stunden