

abo+ RATGEBER

Wenn ich in der Wohnung Dinge wie Rollläden ersetzen will: Kann ich dann den Erneuerungsfond anzapfen?

Wir besitzen eine Eigentumswohnung und zahlen seit Jahren in den Erneuerungsfonds. In der Steuererklärung wird unser Anteil jeweils angegeben und versteuert. Nun müssen wir die Rollläden unserer Wohnung ersetzen. Können wir diese Reparatur aus dem Erneuerungsfonds begleichen? Müssen die anderen Eigentümer zustimmen?

MLaw Maurus Scheuber*

13.12.2022, 14.29 Uhr

abo+ **Exklusiv für Abonnenten**

Für den Ersatz der Rollläden kann nicht auf den Erneuerungsfonds zurückgegriffen werden. Der Erneuerungsfonds ist nicht für den Ersatz von Bauteilen bestimmt, die im Sonderrecht der jeweiligen Eigentümer stehen. Rollläden sind typische Gegenstand des Sonderrechts, wobei für jede Liegenschaft anhand der Stockwerkeigentumsbegründung bzw. des Reglements zu klären ist, welche Bauteile vom Sonderrecht umfasst sind und welche als gemeinschaftliche Bauteile qualifiziert werden.



MLaw Maurus Scheuber.

Zudem ist der Erneuerungsfonds nur für Arbeiten an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes vorgesehen, die dem langfristigen Werterhalt des Gebäudes dienen. Darunter fällt typischerweise die Erneuerung des Daches und der Gebäudehülle oder der Ersatz der Haustechnik. Der laufende Unterhalt und gewöhnliche Reparaturen hingegen sind über die jährlichen Betriebs- und Unterhaltskosten zu finanzieren. Selbst wenn die Rollläden vorliegend ein gemeinschaftliches Bauteil wären, könnte die Erneuerung von einzelnen Rollläden bei nur einer Wohnung deshalb nicht über den Erneuerungsfonds abgewickelt werden. Ob auf Mittel des

Erneuerungsfonds zurückgegriffen werden kann, müssen die Stockwerkeigentümer in jedem Fall an der Stockwerkeigentümerversammlung beschliessen.

Erneuerungsfonds ist freiwillig

Das Gesetz sieht keine Pflicht vor, einen Erneuerungsfonds zu führen. Es ist deshalb Sache der Stockwerkeigentümergeinschaft, den Erneuerungsfonds in ihrem Stockwerkeigentümer-Reglement vorzusehen und zu regeln.


Selbst wenn der Erneuerungsfonds freiwillig ist, ist dieser dringend zu empfehlen. Andernfalls haben die Eigentümer bei kostspieligen Sanierungsarbeiten direkt für die Kosten aufzukommen. Der Erneuerungsfonds wird durch die jährlichen Beiträge der Eigentümer geäufnet. Üblicherweise entscheidet die Stockwerkeigentümerversammlung über die Höhe der Beiträge. Zu berücksichtigen ist dabei das Alter und der Zustand der Liegenschaft.

Die Empfehlungen zu den jährlichen Beiträgen variieren, wobei eine Einlage in der Höhe von rund 5 Promille des Gebäudeversicherungswerts sinnvoll ist. Die einzelnen Eigentümer haben die Beiträge dann gemäss ihrer Wertquote zu leisten.

Grosszügig budgetieren

Teils werden auch Maximalbeträge definiert, sodass der Erneuerungsfonds nicht mehr geäufnet werden muss, wenn er eine Höhe von 5–10 Prozent des Gebäudeversicherungswerts erreicht hat. Grundsätzlich empfiehlt es sich, die jährlichen Einlagen und allfällige Maximalbeträge grosszügig festzulegen, da Sanierungen rasch kostspielig werden.

Beim Kauf einer Stockwerkeinheit ist es ratsam, sich nebst den in der Vergangenheit getätigten Erneuerungsarbeiten auch über den Saldo des Erneuerungsfonds zu informieren. Beim Verkauf verbleiben die bereits geleisteten Einlagen des bisherigen Eigentümers im Erneuerungsfonds und werden über den Verkaufspreis abgegolten.

* MLaw Maurus Scheuber ist Rechtsanwalt, Partner Brack&Partner AG, Luzern;
www.brackpartner.ch 

abo+ RATGEBER

Gemeinsames Stockwerkeigentum: Was muss in einem Verwaltungsvertrag festgehalten werden?

Lic. iur. Stefan Baer* · 07.06.2022



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



Copyright © Luzerner Zeitung. Alle Rechte vorbehalten. Eine Weiterverarbeitung,
Wiederveröffentlichung oder dauerhafte Speicherung zu gewerblichen oder anderen Zwecken ohne
vorherige ausdrückliche Erlaubnis von Luzerner Zeitung ist nicht gestattet.