

## Streitpunkt Liftkosten im Stockwerkeigentum – ein Beitrag

**Wer Wohneigentum in Form von einer Eigentumswohnung erwirbt, teilt sich gewöhnlich die Liegenschaft, in welcher sich seine Wohnung befindet, mit anderen Eigentümern. Rechtlich wird das Verhältnis zwischen den verschiedenen Eigentümern normalerweise als Stockwerkeigentum ausgestaltet, wobei der einzelne Stockwerkeigentümer an bestimmten Teilen eines Gebäudes ein Sonderrecht eingeräumt wird und an den übrigen Teilen ein gemeinschaftliches Nutzungsrecht erhält. Ein häufiger Streitpunkt unter Stockwerkeigentümer betrifft die Verteilung der Kosten, die gemeinschaftliche Bauteile betreffen und grundsätzlich auch von allen anteilmässig getragen werden. Dazu zählen bspw. nebst Verwaltungskosten auch allfällige Liftkosten. Was aber, wenn nicht alle Stockwerkeigentümer den Lift in gleicher oder ähnlicher Weise nutzen oder nutzen können?**

**Der nachfolgende Beitrag soll diese Frage klären und dem Leser einen kurzen Überblick zur Frage der Kostentragung verschaffen.**

### 1. Lift als gemeinschaftliche Anlage/Einrichtung

Meistens dient ein Lift, der sich typischerweise im Treppenhaus eines Mehrfamilienhauses befindet, mehreren Stockwerkeigentümern. Das heisst, dass mehrere Stockwerkeigentümer den Lift benutzen können, um zu ihren Wohnungen zu gelangen. Ein solcher Lift wird folglich, analog bspw. zu einem Treppenhaus, im Begründungsakt regelmässig als gemeinschaftlich erklärt, an welchem alle Stockwerkeigentümern ein gemeinschaftliches Nutzungsrecht zusteht. Eine Ausscheidung zu Sonderrecht ist hingegen nicht möglich<sup>1</sup>.

### 2. Kostentragung gemeinschaftlicher Einrichtungen und Anlagen

Steht eine Anlage (bspw. ein Lift) im gemeinschaftlichen Eigentum der Stockwerkeigentümer, so stellt sich die Frage nach der diesbezüglichen Kostentragung. Das Gesetz sieht in Art. 712h Abs. 1 ZGB vor, dass Stockwerkeigentümer die Kosten, die das gemein-

schaftliche Eigentum betreffen nach Massgabe ihrer Wertquoten (Anteil jedes Stockwerks am Wert der Liegenschaft in Bruchteilen) zu tragen haben. Somit sind Kosten im Zusammenhang mit einem Lift, wie beispielsweise Wartungs-, Reparatur- und Stromkosten, grundsätzlich durch sämtliche Stockwerkeigentümer entsprechend ihrer jeweiligen Wertquote zu zahlen.

#### a) Abweichende Regelung der Kostentragung

Die gesetzliche Regelung hinsichtlich der Kostentragung gemeinschaftlicher Lasten nach Wertquoten ist allerdings keine zwingende Regelung und kann deshalb durch eine abweichende Regelung im Benützungs- und Verwaltungsreglement (nachfolgend: Reglement) ersetzt oder aber mittels Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung bestimmt oder gar von Fall zu Fall neu verteilt werden. Eine abweichende Regel vom dispositiven Verteilschlüssel nach Wertquote wird im Reglement denn auch oftmals für gemeinschaftliche Heizkosten getroffen, wo regelmässig die Lage der Wohnung und das Volumen mitberücksichtigt werden.

Im Reglement könnte somit beispielsweise für die Verteilung der Liftkosten die Lage der Stockwerkeinheit als zusätzlicher Faktor mitberücksichtigt werden, sodass beispielsweise Stockwerkeigentümer, die im ersten Stock wohnen, weniger Kosten zu tragen haben als Stockwerkeigentümer, die eine Stockwerkeinheit in der zweiten Etage haben etc.

#### b) Bei geringem oder fehlendem Nutzen

Das Gesetz bestimmt zudem, dass der Umstand, dass ein Stockwerkeigentümer keinen oder nur einem geringen Nutzen an einer Anlage hat, bei der Kostenverteilung zwingend zu berücksichtigen ist.

Dabei kann sich ein Stockwerkeigentümer allerdings nicht von seiner generellen Pflicht zur Beteiligung an Kosten für gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen dadurch entziehen, indem er argumentiert, er benütze den Lift nicht, weil er bspw. klaustrophobische Ängste habe oder aber lieber das Treppenhaus benütze und deshalb keinen Nutzen vom Lift habe. Zur Beurteilung, ob ein Stockwerkeigentümer einen Nutzen von einer gemeinschaftlichen Anlage hat oder nicht wird vielmehr eine objektive Betrachtungsweise angewendet. So hat beispielsweise ein Stockwerkei-

<sup>1</sup> Die Einräumung eines Sondernutzungsrechts an einer gemeinschaftlichen Liftanlage zu Gunsten einer einzelnen Stockwerkeigentumseinheit oder einer Minderheit der Stockwerkeigentumsgemeinschaft zur ausschliesslichen Nutzung ist nach der hier vertretenen Auffassung hingegen rechtlich zulässig.

gentümer, der Eigentümer einer Wohnung in der ersten Etage ist, durchaus einen objektiven Nutzen von einem Lift, indem er die Möglichkeit hat, den Lift zu benutzen. Ob er dies dann auch tatsächlich tut, spielt keine Rolle.

Einen geringen oder keinen Nutzen am Lift hat hingegen ein Stockwerkeigentümer, der im Parterre lebt und mit dem Lift weder zu seiner Wohnung, zur gemeinsamen Tiefgarage oder zur Waschküche fahren kann. Bei einer solchen Gegebenheit wäre der Stockwerkeigentümer wohl von einer Beteiligung an den Kosten des Lifts zwingend zu befreien. Umstritten sind Fälle, wo ein Lift den einen Stockwerkeigentümern (ggf. gar direkten) Zugang zur Wohnung gewährt, den Stockwerkeigentümern im Parterre aber lediglich über einen Lifteingang im Treppenhaus zu einem Keller oder Estrich verschafft.

### 3. Fallbeispiel

In einem durch das Bezirksgericht Affoltern zu beurteilenden Fall verlangte ein Eigentümer im Erdgeschoss eine andere Aufteilung der Liftkosten als nach Massgabe der Wertquote, da er effektiv nur gerade von der Tiefgarage zu seiner Wohnung gelangen könne und anders als die zwei darüber liegenden Stockwerkeigentümer über keinen direkten Liftzugang in die eigene Wohnung verfüge, weshalb er objektiv einen geringeren Nutzen aufweise. Das Gericht erachtete darin jedoch weder eine Verletzung des Reglements noch der zwingenden Regelung gemäss Art. 712h Abs. 3 ZGB und wies das Ansinnen u.a. mit der Begründung ab, dass es nicht Sache des Gerichts sei, in den durch Art. 712h Abs. 1 ZGB gewährten Ermessenspielraum der Stockwerkeigentümer über die Lastenverteilung in einem Reglement befinden zu können, einzugreifen.

### 4. Exkurs – Nebenkosten im Mietrecht

Im Mietrecht stellen Nebenkosten gemäss Art. 257a Abs. 1 OR Leistungen des Vermieters oder eines Dritten dar, die mit dem Gebrauch des Mietobjekts zusammenhängen. Als Beispiele von Nebenkosten werden Heizungs- und Warmwasserkosten sowie ähnliche Betriebskosten genannt, worunter grundsätzlich auch Kosten für den Betrieb eines Lifts fallen. Der Mieter hat zusätzliche Nebenkosten zum Mietpreis jedoch nur dann zu bezahlen, wenn dies mit dem Vermieter ver-

einbart wurde. Die Aufnahme von Liftkosten als zu entgeltende Nebenkosten ist bei einem Mietvertrag heute allerdings Standard.

So zahlen die Mieter – meistens entsprechend der Anzahl Wohneinheiten oder der Fläche des Wohnobjekts – Nebenkosten für die Reinigung, die generelle Wartung und den Stromverbrauch bezüglich des Lifts.

Der Vermieter kann allerdings nicht sämtliche Kosten, die den Betrieb des Lifts betreffen, über die Nebenkosten auf den Mieter überwälzen. So gelten Reparaturen, Ersatzteilanschaffungen und Erneuerungsarbeiten als bereits im Mietpreis inbegriffenen Unterhalt und sind durch den Vermieter zu bezahlen.

Somit ist es aber dennoch in der Praxis üblich, dass der Mieter, ähnlich dem Stockwerkeigentümer, einen Beitrag an die Nebenkosten und somit auch an die Liftkosten zahlt, unabhängig davon, ob er den Lift auch tatsächlich benützt. Analog zum Stockwerkeigentumsrecht hat sich ein Mieter, welcher von einer Liftanlage jedoch nur geringen oder keinen Nutzen hat, entsprechend auch nur in geringem Umfang (oder bei fehlendem Nutzen gar nicht) an diesen Nebenkosten zu beteiligen. Zu denken ist dabei bsp. an Mieter einer Dachwohnung, der lediglich mit dem Lift vom Parterre in den Keller fahren kann, nicht aber in seine eigene Wohnung oder bis zu einem darunterliegenden Stockwerk.

### 5. Fazit

Eine absolute Gerechtigkeit bezüglich der Kostentragung eines Lifts kann wohl weder durch die gesetzliche Regelung noch durch Anpassung des Verteilschlüssels in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung erreicht werden. Eine unterschiedliche Verteilung der Kosten wird deshalb in der Praxis nur zurückhaltend vorgenommen und hat sich dabei ausschliesslich auf objektive Kriterien zu stützen. So darf denn auch nicht vergessen werden, dass ein Lift einen gewissen Ausbaustandard darstellt, der sich im Wert und der Marktfähigkeit der einzelnen Stockwerkeinheit niederschlägt und deshalb stets einen gewissen Nutzen hat.

12. Mai 2017

Oscar Amstad, lic.iur. Rechtsanwalt (Partner)  
Yvonne Maurer, MLaw

*Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Sie erreichen uns unter [www.ch-law.ch](http://www.ch-law.ch) oder direkt per E-Mail an [oscar.amstad@ch-law.ch](mailto:oscar.amstad@ch-law.ch).*