

NEWSLETTER

INHALT

Die kleine Baubewilligung

— 1 —

Der Erneuerungsfonds - wichtiger Notgroschen für Eigentümergemeinschaften

— 2 —

BAURECHT

Die kleine Baubewilligung

Corina Ingold-Berger, Rechtsanwältin

Bauvorhaben dürfen in der Regel nicht ohne Baubewilligung realisiert werden. Ausgenommen sind kleine, bewilligungsfreie Vorhaben. Zudem gibt es gewisse Vorhaben, die zwar eine Baubewilligung benötigen, bei denen jedoch ein vereinfachtes Verfahren (sog. Kleine Baubewilligung) möglich ist. Der grösste Unterschied zum ordentlichen Baubewilligungsverfahren besteht darin, dass keine Publikation des Vorhabens im amtlichen Anzeiger erfolgt, sondern nur die Nachbarn informiert werden.

Im Grundsatz dürfen Bauvorhaben, Zweckänderungen und der Abbruch von Bauten nur mit einer Baubewilli-

gung realisiert werden. So will es Art. 22 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und Art. 1a des Baugesetzes des Kantons Bern (BauG). Es gibt jedoch Bauvorhaben, die aufgrund ihrer Grösse oder ihrer Auswirkungen auf den Raum so unbedeutend sind, dass sie auch ohne Baubewilligung realisiert werden dürfen. Dazu gehören beispielsweise:

- Nicht bewohnte, nicht gewerblich genutzte, unbeheizte Nebenbauten mit einer Grundfläche von max. 10m² und einer Höhe von max. 2.5m;
- Kleine Nebenanlagen wie kurze Sichtschutzwände (bis 2m Höhe), Feuerstellen, offene, ungedeckte Gartensitzplätze, Spielgeräte, kleine Ställe und Gehege für einzelne Kleintiere, unbeheizte Schwimmbekken bis 15m² Fläche, Pergolen, Gartencheminées etc.;
- Bis zu zwei max. 0.8 m² grosse Dachflächenfenster pro Hauptdachfläche;
- Gewisse Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie.

Daneben gibt es Bauvorhaben, die zwar nicht bewilligungsfrei zulässig sind, die aber auch nicht so bedeutend sind, dass ein ordentliches Baubewilligungsverfahren gerechtfertigt ist. Darunter fallen baubewilligungspflichtige Bauvorhaben, die nur die Nachbarn betreffen, wie beispielsweise:

- Kleinbauten (inkl. kleine Anbauten wie bspw. Vordächer);
- Unterhaltsarbeiten und Änderungen;
- Einfriedungen, Stützmauern, Schrägrampen und Terrainveränderungen;
- Fahrnisbauten (d.h. nicht fest mit dem Boden verbundene Bauten);
- Oberirdische Anlagen zur Baulanderschliessung;
- Strassenreklamen.

Solche Bauvorhaben können mit einer "kleinen Baubewilligung" in einem vereinfachten Verfahren bewilligt werden. Der Unterschied zum ordentlichen Baubewilligungsverfahren besteht primär darin, dass das Bauvorhaben nicht im amtlichen Anzeiger publiziert werden muss, sondern die Mitteilung an die betroffenen Nachbarn (und gegebenenfalls an die zuständigen kantonalen Fachstellen und interessierten Organisationen wie beispielsweise die kantonale Denkmalpflege) ausreichend ist. Sogar diese Mitteilung kann unterbleiben, wenn die Betroffenen dem Bauvorhaben schriftlich zugestimmt haben.

Durch diese Vereinfachungen hat das Verfahren der "kleinen Baubewilligung" auch zeitliche Vorteile. Insbesondere wenn die Zustimmung der Betroffenen vorliegt, entscheidet die Baubewilligungsbehörde innert 30 Tagen nach Erhalt der nötigen Unterlagen.

[Haben Sie Fragen zu einem Bauvorhaben oder in einem Baubewilligungsverfahren? Gerne beraten und vertreten wir Sie in baurechtlichen Angelegenheiten.](#)

www.haeusermann.ch

IMMOBILIENRECHT

2

Der Erneuerungsfonds - wichtiger Notgroschen für Eigentümergemeinschaften

Michelle Oswald, Notarin

Franco Crespi, Notar

Obwohl keine gesetzliche Verpflichtung besteht, einen Erneuerungsfonds zu errichten, ist ein solcher sinnvoll und sehr empfehlenswert.

Als Stockwerkeigentümer ist man automatisch auch Mitglied einer Eigentümergemeinschaft. Denn es gehören einem, vereinfacht ausgedrückt, nicht nur die eigene Wohnung, sondern anteilig auch andere Teile des Gebäudes (z.B. Treppenhaus, Dachdeckung, Fassade, etc.), welche von allen Stockwerkeigentümern gemeinschaftlich genutzt werden. Die Kosten für die gemeinschaftlichen Teile sind deshalb auch von allen Stockwerkeigentümern gemeinsam zu tragen und zwar in der Regel nach Massgabe ihrer Wertquoten. Damit nebst den jährlich anfallenden Betriebskosten auch grössere Instandsetzungs-, Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten an den gemeinschaftlichen Teilen und Anlagen gedeckt werden können, lohnt es sich, mit dem sogenannten Erneuerungsfonds finanziell vorzusorgen.

Beim Erneuerungsfonds handelt es sich um ein geäuftetes zweckgebundenes Sondervermögen, an welchem die Stockwerkeigentümer gemeinsam berechtigt sind. Gefüllt wird der Erneuerungsfonds durch einmalige oder periodische Einzahlungen, welche die einzelnen Stockwerkeigentümer anhand ihrer Wertquote leisten. Mit diesen Einzahlungen finanzieren die Stockwerkeigentümer zukünftige bauliche Massnahmen an der Gesamtliegenschaft, beispielsweise die Gesamterneuerung des Daches oder der Ersatz einer Heizung.

Die Schaffung eines Erneuerungsfonds ist deshalb aus mehreren Gründen sinnvoll. Es wird sichergestellt, dass grosse finanzielle Belastungen durch Sanierungen über die Jahre hinweg verteilt werden. Einerseits kann so die Aufnahme von Fremdkapital verhindert oder verringert werden. Auch eine nicht gewünschte und kostenineffiziente Etappierung von Sanierungen lässt sich mit einem Erneuerungsfonds verhindern. Das Vorhandensein eines genügend geäufneten Fonds verhindert andererseits auch unliebsame Diskussionen unter den Stockwerkeigentümern, dann nämlich, wenn einzelne Stockwerkeigentümer die notwendigen Geldmittel für eine Sanierung nicht aufbringen können, weil sie in finanzielle Nöte geraten würden, oder aufbringen wollen, zum Beispiel vor einem anstehenden Verkauf ihrer Stockwerkeinheit. So beugt der Erneuerungsfonds einer drohenden Vernachlässigung der Liegenschaft vor. Sinnvollerweise ist der Erneuerungsfonds bereits von Anfang an im Stockwerkeigentümerreglement vorgesehen, so dass jeder spätere Erwerber einer Stockwerkeinheit an die Regelungen gebunden ist. Die Schaffung eines Erneuerungsfonds kann aber auch nachträglich mittels einfachem Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung erreicht werden. Soll ein Erneuerungsfonds allerdings nachträglich in ein bestehendes Reglement aufgenommen werden, bedarf diese Reglementsanpassung meistens eines qualifizierten Mehrs nach Köpfen und Wertquoten.

Die Höhe der jährlichen Beiträge in den Erneuerungsfonds liegt im Ermessen der Stockwerkeigentümergeinschaft. In der Praxis ist umstritten, wie hoch die jährlichen Beiträge in den Erneuerungsfonds ausfallen sollten. Die Meinungen schwanken zwischen 0.3% bis über 1% des Gebäudeversicherungswertes (also des Gesamtwertes des Wohnhauses ohne Land) im Jahr. Dabei hängt die konkrete Höhe der Einlage vom Alter, dem baulichen Zustand der Liegenschaft sowie der Bauart und dem technischen Standard der Einrichtungen und Anlagen (Heizung, Lift etc.) ab. Allgemein ausgedrückt sollten die Einlagen in den Erneuerungsfonds stets dem Unterhaltsrückstand der gemeinschaftlichen

Teile entsprechen. Dabei geht man bei den gemeinschaftlichen Gebäudeteilen in der Regel von einer Lebensdauer von 20 bis 25 Jahren aus. Spätestens zu diesem Zeitpunkt sollte somit im Erneuerungsfonds genügend Vermögen geäufnet worden sein. Entscheidend ist somit immer auch die Frage, bis zu welcher Höhe in einen Erneuerungsfonds einbezahlt werden soll. Das häufig in Reglementen anzutreffende Kostendach (weit verbreitet sind 3% bis 5% des Gebäudeversicherungswertes) kann unter vorstehend erwähnten Gesichtspunkten durchaus hinterfragt werden.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass es sich lohnt, wenn die Stockwerkeigentümer frühzeitig einen Erneuerungsfonds errichten und regelmässig Geld einzahlen. Aus steuerlicher Hinsicht haben Einlagen in den Erneuerungsfonds zudem den Vorteil, dass sie in den meisten Kantonen und auf Stufe Bund als Unterhaltskosten abzugsfähig sind. Letztlich sei auch erwähnt, dass sich angehende Käufer einer Stockwerkeinheit vernünftigerweise mit der Höhe eines bestehenden Erneuerungsfonds und dem Unterhaltsbedarf einer Liegenschaft vor dem Kauf auseinandersetzen.

Für Fragen und Beratungen zum Erneuerungsfonds bzw. rund um das Stockwerkeigentum stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

www.haeusermann.ch