

# Rechtsschutz für Stockwerkeigenen

**Wenn Stockwerkeigentümer in einen teuren Rechtsstreit verwickelt sind, ist eine Rechtsschutz-Versicherung von Vorteil. Doch nicht bei jeder Gesellschaft ist die Deckung gut.**

➤ Es gibt Streit um Lärm oder Rauch. Oder an der Versammlung der Eigentümer wurde ein fehlerhafter Beschluss gefasst: Das sind gemäss Aussagen der Rechtsschutz-Versicherer häufige Streitigkeiten unter Stockwerkeigentümern. Regelmässig gibt es auch Differenzen, wenn es um die interne Verteilung der gemeinsamen Kosten geht.

Doch welche Gesellschaft hat ein gutes Angebot im Bereich Privatrechtsschutz? Die Übersicht unten zeigt, welche Standardprodukte für Stockwerkeigentümer besonders geeignet sind.

Steht in der Tabelle ein «Ja» ohne Einschränkung, ist der betreffende Streit bis zur vollen üblichen

Versicherungssumme (meist zwischen 250 000 und einer halben Million Franken) gedeckt.

Für diesen Vergleich wurden neun häufige Streitigkeiten definiert. In der Tabelle sehen Sie, ob die betreffende Gesellschaft diesen Zwist übernehmen würde, ob also die jeweilige Auseinandersetzung gedeckt ist oder nicht.

**Die neun oft vorkommenden Streitigkeiten für den Versicherungsvergleich:**

■ **Interne Kostenverteilung**

Ein Eigentümer im Parterre will für den gemeinsamen Lift nichts mehr zahlen und auch keinen Beitrag an die Erneuerung des Lifts einschliessen. Sein Antrag wird aber von der Versammlung abgelehnt. Dagegen will er sich vor Gericht wehren. Oder: Ein Eigentümer will an den Ersatz der alten Waschmaschine im Gemeinschaftsraum nichts zahlen, weil er in seiner Eigentumswohnung eine eigene Waschmaschine hat. Sein Antrag wird aber von der Versammlung abgelehnt. Dagegen will er sich vor Gericht wehren.

■ **Übermässige Nutzung A**

Ein Eigentümer will sich vor Gericht dagegen wehren, dass der andere Stockwerkeigentümer immer grosse Grillfeste veranstaltet, und will ihm das wegen der Rauchbelästigung verbieten lassen.

■ **Übermässige Nutzung B**

Ein Eigentümer missbraucht den gemäss Reglement gemeinschaftlichen Veloraum als Abstellplatz für seinen Sperrmüll und ein anderer Eigentümer will mit einer Klage dagegen vorgehen.

■ **Absetzung der Verwaltung**

Lehnt die Versammlung die Abwahl des Verwalters ab, kann jeder Stockwerkeigentümer, der für die Abwahl gestimmt hatte, innert Monatsfrist seit dem Beschluss beim Richter auf Abberufung klagen.

■ **Fehlende Stimmenmehrheit bei Umbauten/Renovationen**

Die Gemeinschaft beschliesst mit qualifiziertem Mehr eine teure Erdsonde, was eine sogenannte nützliche Massnahme ist. Ein Unterlegener will dagegen klagen, weil er die Massnahme als luxuriös empfindet. Dafür ist Einstimmigkeit vorausgesetzt.

■ **Handwerkerpfusch**

Ein Eigentümer lässt in seinem Sonderrechtsteil etwas Kleineres für 3000 Franken machen, wofür er keine Baubewilligung braucht. Anschliessend klagt er, weil der Handwerker gepfuscht hat.

■ **Baueinsprache**

Ein einzelner Eigentümer will sich gegen ein Baugesuch wehren, das in der direkten Nachbarschaft (ausserhalb seiner Gemeinschaft) eingereicht wurde.

■ **Ausschluss eines Mitglieds**

Ist die Ermächtigung der Eigentümerversammlung eingeholt, muss ein einzelner oder eine Gruppe von Eigentümern beim Richter den Antrag auf Ausschluss des Störenfrieds einreichen.

■ **Geltendmachen von Schadenersatz**

Ein Kind aus der Attikawohnung lässt einen schweren Gegenstand auf die Terrasse der Parterrewohnung im alleinigen Benützungsrecht fallen. Eine Steinplatte geht zu Bruch. Der Eigentümer im Parterre will gegen die Eltern in der Attikawohnung auf Schadenersatz klagen.

**Vergleich: Rechtsschutzversicherungen für Stockwerkeigentümer**

Gesellschaft Produktname	Dextra	Protekta	Axa-Arag	Coop Rechtsschutz		Orion	DAS Standard- produkt	Immozusatz	Fortuna Standard- produkt
				Basispaket	Zusatzmodul «Eigentum» VS 500 000.– <sup>1</sup>				
Interne Kostenverteilung	Ja	Ja	Ja	Nur 7 500.–	Bis 50 000.–	Nein	Nein	Ja	Nein
Übermässige Nutzung A	Ja	Ja	Ja	Nur 7 500.–	Bis 50 000.–	Bis 10 000.– <sup>2</sup>	Ja	Ja	Bis 10 000.–
Übermässige Nutzung B	Ja	Ja	Ja	Nur 7 500.–	Bis 50 000.–	Nein	Nein	Nein	Nein
Absetzung der Verwaltung	Ja	Ja	Ja	Nur 7 500.–	Bis 50 000.–	Nein	Nein	Nein	Nein
Falsches Quorum bei Umbauten/Renovationen	Ja	Ja	Ja	Nur 7 500.–	Bis 50 000.–	Nein	Nein	Ja	Nein
Handwerkerpfusch	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Baueinsprache	Ja	Nein <sup>4</sup>	Nein <sup>5</sup>	Nur 7 500.–	Bis 50 000.–	Bis 10 000.– <sup>2</sup>	Bis 5 000.–	Ja	Nein
Ausschluss eines Mitglieds	Ja	Ja	Ja	Nur 7 500.–	Bis 50 000.–	Nein	Nein	Nein	Nein
Geltendmachen von Schadenersatz	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Bis 10 000.– <sup>2</sup>	Ja	Ja	Ja
<b>Bewertung</b>	<b>Sehr gut</b>	<b>Gut</b>	<b>Gut</b>	<b>Befriedigend</b>	<b>Gut</b>	<b>Befriedigend</b>	<b>Unbefriedigend</b>	<b>Befriedigend</b>	<b>Unbefriedigend</b>

<sup>1</sup> VS = Versicherungssumme. Coop Rechtsschutz hat noch Pakete mit höheren VS bzw. Deckungssummen von 75 000 sowie 100 000 Franken <sup>2</sup> Beim Produkt Premium bis 1 Million Franken

<sup>4</sup> Bis 10 000 Franken mit dem Zusatz «Privat-Rechtsschutz Plus» <sup>5</sup> Bis 10 000 Franken mit der Produktvariante Optima

# tümer: Wenig gute Angebote



Grillpartys von Miteigentümern: Zankapfel Rauchbelästigung

## Die Tabelle zeigt:

■ Nur die Privatrechtsschutz-Standardprodukte von Dextra, Protekta und Axa-Arag sind für Stockwerkeigentümer gut geeignet. Sie decken die meisten der beschriebenen Rechtsstreitigkeiten ab. Bei

Basler und Assista hingegen wäre in der Grunddeckung keine einzige der skizzierten Streitigkeiten versichert.

■ Coop Rechtsschutz hilft zwar ebenfalls auf fast allen Gebieten – beim Basispaket jedoch nur bis

zum Betrag von 7500 Franken. Das reicht zwar für eine ausführliche Beratung, für einen längeren Prozess durch mehrere Instanzen ist das hingegen ungenügend.

■ In der Tabelle sind sechs Versicherer aufgeführt, die beim Privat-

rechtsschutz nicht nur ein Standardprodukt haben, sondern – gegen Mehrprämie – auch einen Zusatzbaustein für Eigenheimbesitzer. Etwa unter dem Namen Immobilien-Rechtsschutz oder Gebäude-Rechtsschutz. In der Tabelle sind diese Angebote unter «Immozusatz» bzw. «Eigentum» aufgeführt. Es fällt auf, dass nicht alle die berechtigten Erwartungen von Stockwerkeigentümern erfüllen.

## Ein paar Tipps zum Thema Rechtsschutz für Stockwerkeigentümer

■ Das bisher Gesagte gilt nur für Eigentümer, die ihre Stockwerkeinheit selbst bewohnen. Wer die Wohnung vermietet und auch das Vermieterrisiko abdecken will, sollte sich genau erkundigen, ob dieses Teil-Rechtsgebiet abgedeckt ist.

■ Einige Versicherer haben Produkte im Bereich Immobilien-Rechtsschutz, die speziell für Immobilienkäufer und Bauherren gedacht sind. Erkundigen Sie sich.

■ Es kann vorkommen, dass die Eigentümergemeinschaft als Ganzes einen Rechtsstreit mit einem Ausenstehenden hat – zum Beispiel mit einem Handwerker, der an einem gemeinschaftlichen Teil schlecht gearbeitet hat. In einem solchen Fall zahlen die jeweiligen Privatrechtsschutz-Versicherungen der einzelnen Eigentümer im Prinzip ebenfalls, falls der Streit überhaupt gedeckt ist – aber der einzelne Eigentümer erhält nur denjenigen Kostenanteil ersetzt, der seiner Wertquote entspricht.

Ernst Meierhofer

Immozusatz	Smile direct	CAP Standardprodukt	Immozusatz	Groupe Mutuel	Basler Standardprodukt	Immozusatz	Assista Standardprodukt	Immozusatz
Bis 100 000.–	Nur 500.– <sup>3</sup>	Nein	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Bis 100 000.–	Nur 500.– <sup>3</sup>	Nein	Ja	Nein	Nein	Bis 30 000.–	Nein	Ja
Nein	Nur 500.– <sup>3</sup>	Nein	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Nein	Nur 500.– <sup>3</sup>	Nein	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Bis 100 000.–	Nur 500.– <sup>3</sup>	Nein	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Bis 100 000.–	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein	Bis 30 000.–	Nein	Ja
Bis 100 000.–	Nein <sup>3</sup>	Nein	Bis 150 000.–	Nein	Nein	Bis 30 000.–	Nein	Ja
Nein	Nur 500.– <sup>3</sup>	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein	Bis 30 000.–	Nein	Ja
<b>Befriedigend</b>	<b>Unbefriedigend</b>	<b>Unbefriedigend</b>	<b>Gut</b>	<b>Schlecht</b>	<b>Schlecht</b>	<b>Unbefriedigend</b>	<b>Schlecht</b>	<b>Unbefriedigend</b>

<sup>3</sup> Gilt für das Produkt Basic, im Produkt Premium Deckungssumme 3000 Franken

Quelle: K-Geld, Stand Sommer 2017