

MATHIAS BIRRER

# Stockwerkeigentum

Kauf, Finanzierung,  
Regelungen der Eigentümergemeinschaft

8., aktualisierte Auflage



## **Stockwerkeigentum**



MATHIAS BIRRER

# Stockwerkeigentum

Kauf, Finanzierung,  
Regelungen der Eigentümergeinschaft

**Beobachter**

EDITION

■ ■ ■ EIN RATGEBER AUS DER BEOBACHTER-PRAXIS ■ ■ ■

## Dank

Der Autor dankt allen, die ihn bei der Erarbeitung dieses Ratgebers unterstützt haben. Ein besonderer Dank geht an Dr. iur. Davide Pinelli für seine juristische Mitarbeit.



### Download-Angebot zu diesem Buch

Sämtliche mit diesem Signet gekennzeichneten Checklisten und Muster stehen auch zum Herunterladen bereit unter:  
[www.beobachter.ch/download](http://www.beobachter.ch/download) (Code 9599).

Beobachter-Edition  
8., aktualisierte Auflage, 2021  
© 2005 Ringier Axel Springer Schweiz AG  
Alle Rechte vorbehalten  
[www.beobachter.ch](http://www.beobachter.ch)

Herausgeber: Der Schweizerische Beobachter, Zürich  
Lektorat: Käthi Zeugin, Zürich; Barbara Haab  
Umschlaggestaltung und Reihenkonzept: buchundgrafik.ch  
Umschlagfoto: Oliver Heissner, plainpicture, Hamburg  
Fotos: iStock.com  
Satz: Bruno Bolliger, Gudo  
Herstellung: Bruno Bächtold  
Druck: Grafisches Centrum Cuno GmbH & Co. KG, Calbe

ISBN 978-3-03875-382-7

Mit dem Beobachter online in Kontakt:



[www.facebook.com/beobachtermagazin](http://www.facebook.com/beobachtermagazin)



[www.twitter.com/BeobachterRat](http://www.twitter.com/BeobachterRat)



[www.instagram.com/beobachteredition](http://www.instagram.com/beobachteredition)



# Inhalt

Vorwort.....	11
--------------	----

## **1 Was ist Stockwerkeigentum?** ..... 13

<b>Was gehört mir, was nicht?</b> .....	14
Die gemeinschaftlichen Teile .....	14
Das Sonderrecht an der Einheit .....	17
Das ausschliessliche Benutzungsrecht .....	20
Gemeinschaftlich oder nicht? .....	22
Die Wertquote .....	24
<b>Stockwerkeigentum im Baurecht</b> .....	26
Kompliziertes System mit Konfliktpotenzial .....	26
<b>Ist Stockwerkeigentum das Richtige?</b> .....	29

## **2 Die Finanzierung** ..... 33

<b>Erste Überlegungen</b> .....	34
Die Tragbarkeitsrechnung .....	35
Beratung einholen .....	37
<b>Das Eigenkapital</b> .....	38
Finanzierung durch Pensionskassenguthaben .....	39
<b>Das Fremdkapital</b> .....	40
Hypotheken: Vergleichen lohnt sich .....	41
<b>Die laufenden Kosten</b> .....	41
Die laufenden Gemeinschaftskosten .....	42
<b>Stockwerkeigentum und Steuern</b> .....	43
Welche Abzüge darf ich geltend machen? .....	45

<b>3 Das richtige Objekt</b> .....	47
<b>Die Zukunft einplanen</b> .....	48
Flexible Wohnungen .....	48
Wo soll das Objekt liegen? .....	49
Entspricht das Objekt meinen Ansprüchen? .....	51
<b>Kaufobjekt Altbauwohnung</b> .....	54
Risiko Altlasten .....	56
<b>Kaufobjekt Neubauwohnung</b> .....	57
Kauf ab Plan .....	57
Kauf nach Fertigstellung .....	59
<b>Die Qualität des Baus</b> .....	60
<b>Der Kaufpreis</b> .....	61
Wie hoch ist der Realwert? .....	61
Die hedonistische Bewertungsmethode .....	64
<b>4 Der Kaufvertrag</b> .....	67
<b>Der Vorvertrag</b> .....	68
So vermeiden Sie Probleme .....	68
<b>Der Vertrag</b> .....	71
Der Kaufvertrag muss beurkundet werden .....	72
Grundstückskauf und Eherecht .....	74
<b>Heikle Punkte im Kaufvertrag</b> .....	76
Das Bauhandwerkerpfandrecht .....	76
Der Übergang von Nutzen und Gefahr .....	77
Sonderrecht und ausschliessliches Benutzungsrecht .....	79
Der Baubeschrieb .....	80
Die Gewährleistung .....	80

<b>5 Die Übergabe der Stockwerkeinheit</b> .....	87
<b>Die Wohnungsabnahme</b> .....	88
Die Wohnung gründlich prüfen .....	88
<b>Mängel entdeckt – was nun?</b> .....	89
Die Mängelrüge .....	90
Die Mängelrechte .....	91
Achtung, Verjährung! .....	95
<b>Wer haftet wofür?</b> .....	97
Die Haftung des Verkäufers .....	97
Die Haftung der Bauhandwerker .....	98
Die Haftung des Architekten .....	98
Mängel an gemeinschaftlichen Teilen .....	100
<b>6 Leben in der Gemeinschaft</b> .....	103
<b>Grundlagen des Zusammenlebens</b> .....	104
Das Reglement .....	105
Die Hausordnung .....	109
Das sagt das Gesetz .....	110
<b>Die Stockwerkeigentümergeinschaft</b> .....	111
Ihre Rechte gegenüber der Gemeinschaft .....	111
Ihre Pflichten gegenüber der Gemeinschaft .....	115
Die Haftung der Stockwerkeigentümergeinschaft .....	116
<b>Was, wenn ein Eigentümer sich nicht fügt?</b> .....	121
Ausschluss aus der Gemeinschaft .....	122
<b>Die Rolle des Verwalters</b> .....	126
Der Verwaltungsvertrag.....	127
Die Aufgaben des Verwalters.....	127
Die richtige Person finden.....	130
Unzufrieden mit dem Verwalter? .....	133



## **7 Die Stockwerkeigentümersversammlung** ..... 137

**Die oberste Instanz der Gemeinschaft** ..... 138

Wer darf an der Versammlung teilnehmen? ..... 139

**Richtig einberufen, korrekt durchführen** ..... 142

Die Einladung zur Versammlung ..... 142

Das Recht, die Traktandierung zu verlangen ..... 143

Ist die Versammlung beschlussfähig? ..... 145

Stimmrecht und Quoren für die Beschlussfassung ..... 146

Das Protokoll: eine wichtige Rechtsgrundlage ..... 149

Die Anfechtung eines Beschlusses ..... 150

Beschlüsse ausserhalb der Versammlung ..... 153

**Darüber entscheidet die Versammlung** ..... 155

Was sind Verwaltungshandlungen? ..... 155

Speziell geregelt: die baulichen Massnahmen ..... 160

Bauliche Veränderungen ohne das nötige Mehr ..... 165

**Die Änderung der Wertquoten** ..... 167

Wertquotenänderung durch Vereinbarung ..... 168

Berichtigung auf dem Gerichtsweg ..... 169

**Für spezielle Projekte: der Ausschuss** ..... 170

Die Aufgaben des Ausschusses ..... 171

**Zur Kontrolle der Finanzen: der Revisor** ..... 172

Wer eignet sich für die Aufgabe? ..... 173

Was prüft der Revisor? ..... 173

## **8 Die gemeinsamen Kosten und der Erneuerungsfonds** ..... 177

**Kosten gerecht verteilen** ..... 178

Das sagt das Gesetz ..... 178

Individuelle Bestimmungen im Reglement ..... 179

<b>Der Verwaltungsfonds</b> .....	180
Grundsatz: Aufteilung nach Wertquoten .....	181
Wie wird der Verwaltungsfonds gefüllt? .....	183
Spezielle Kosten und ihre Verteilung .....	185
<b>Der Erneuerungsfonds</b> .....	187
Was wird über den Erneuerungsfonds finanziert? .....	188
Wie hoch sollen die Beiträge sein? .....	189
Wem gehört der Erneuerungsfonds?.....	190
<b>Wenn die Beiträge nicht gezahlt werden</b> .....	190
Das Gemeinschaftspfandrecht .....	191
Das Retentionsrecht .....	194

## **9 Vom Umgang mit den Nachbarn** ..... 197

<b>Richtiges Verhalten im Konfliktfall</b> .....	198
Zuerst das Gespräch suchen .....	198
<b>Probleme innerhalb der Gemeinschaft</b> .....	200
So kommen Sie am besten ans Ziel .....	200
Konflikte wegen der Nutzung des gemeinschaftlichen Teils .....	201
Konflikte wegen der Nutzung der eigenen Räume.....	202
<b>Konflikte mit Nachbarn ausserhalb der Gemeinschaft</b> .....	204
Wer muss sich zur Wehr setzen? .....	205
<b>Was sagt das öffentliche Recht?</b> .....	208

## **10 Stockwerkeigentum renovieren** ..... 211

<b>Wer entscheidet über die Renovation?</b> .....	212
Die Renovation der eigenen Wohnung .....	213
Die Renovation der gemeinschaftlichen Teile .....	214
<b>Die Renovation sinnvoll organisieren</b> .....	214
Auftrag an einen General- oder Totalunternehmer .....	215

Zusammenarbeit mit Architekt und Handwerkern .....	216
Welche Form der Arbeitsvergabe ist die richtige?.....	216
Die nötigen Versicherungen .....	217
Renovation und Steuern .....	218

<b>In sechs Schritten zur erfolgreichen Renovation .....</b>	<b>220</b>
Schritt 1: Renovationsbedarf abklären .....	220
Schritt 2: Offerten einholen .....	222
Schritt 3: Entscheiden und die Kosten verteilen .....	222
Schritt 4: Baubewilligung einholen und Aufträge erteilen .....	224
Schritt 5: Renovation durchführen .....	225
Schritt 6: Bau abnehmen und Rechnung prüfen .....	226

## **11 Die Eigentumswohnung wieder verkaufen .....** 229

<b>Verkaufen oder vermieten? .....</b>	<b>230</b>
--	------------

<b>Erfolgreich verkaufen .....</b>	<b>232</b>
Der richtige Preis .....	232
Die Verkaufsdokumentation .....	233
Einen Makler beauftragen .....	235

<b>Stockwerkeigentumsrecht und Verkauf .....</b>	<b>236</b>
Das Vorkaufsrecht .....	236
Das Einspracherecht .....	239

## **Anhang .....** 241

Überblick: Versammlungsorganisation, Beschlussfassungsquoten, Instandsetzungs- und Erneuerungszyklen .....	242
Glossar .....	246
Adressen und Links .....	253
Literatur .....	257
Stichwortverzeichnis .....	258

# Vorwort

Rund 40 Prozent der Schweizer Haushalte sind Wohneigentum. Allein zwischen 1990 und 2000 verdoppelte sich der Bestand an Eigentumswohnungen in der Schweiz auf rund 240 000 Einheiten. Und der Trend setzt sich ungebrochen fort: Die Zahl der Eigentümerhaushalte – Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen – ist Schätzungen zufolge seither um rund 280 000 Einheiten angewachsen. Nachdem sich die Preise von Stockwerkeigentum lange Zeit kontinuierlich nach oben bewegt haben, scheinen sie sich nun auf hohem Niveau zu stabilisieren. Da und dort wird allerdings bereits ein leichter Abwärtstrend beobachtet. Der Attraktivität von Stockwerkeigentum hat dies keinen Abbruch getan: Verantwortlich dafür sind die Landpreise in den Ballungszentren, der Bedarf nach immer mehr Quadratmetern Wohnfläche pro Kopf und die finanziellen Vorteile gegenüber der Miete – angesichts der historisch tiefen Hypothekarzinssätze.

Stockwerkeigentum birgt aber auch Schwierigkeiten und Risiken – besonders dann, wenn es sich um in die Jahre gekommene Liegenschaften handelt, deren Sanierung sich nicht mehr lohnt oder deren Bewohner sich eine Erneuerung nicht leisten können. Im Rahmen der auf den 1. Januar 2012 in Kraft getretenen Revision des Zivilgesetzbuches hat der Gesetzgeber versucht, lenkend und korrigierend einzugreifen. Ob die Massnahmen auch greifen, wird die Zukunft erst noch zeigen müssen.

Auch das Leben in einer Gemeinschaft mit Menschen, die man in der Regel vor dem Kauf kaum kennt, funktioniert nicht immer problemlos. Die rechtliche Ordnung ist relativ kompliziert, da neben dem eigentlichen Stockwerkeigentumsrecht und dem Reglement der Gemeinschaft auch Bestimmungen von Miteigentums- und Vereinsrecht direkte Auswirkungen auf den Alltag von Stockwerkeigentümern haben.

Dieses Handbuch hilft Ihnen, sich im Dschungel der Bestimmungen zurechtzufinden und das Zusammenleben in Ihrer Gemeinschaft möglichst reibungslos zu gestalten. Sie erhalten Antworten auf alle wichtigen Fragen rund um die Wahl eines Objekts, den Abschluss des Kaufvertrags wie auch im Hinblick auf Renovation oder Wiederverkauf.

Mathias Birrer  
Luzern, im Juli 2021



# Was ist Stockwerkeigentum?

1

Wenn Sie sich für eine Eigentumswohnung interessieren oder gar schon eine besitzen, sollten Sie sich mit den rechtlichen Grundlagen vertraut machen. Das hilft Ihnen, das Leben in einer Stockwerkeigentümergeinschaft in all seinen Facetten zu verstehen und aktiv mitzugestalten.

# Was gehört mir, was nicht?

**Stockwerkeigentum liegt im Trend. Für viele ist es der einzige Weg, zu den eigenen vier Wänden zu kommen. Doch was erwirbt man eigentlich, wenn man eine Eigentumswohnung kauft?**

Stockwerkeigentum ist eine besondere Form von Miteigentum: Das gesamte Grundstück inklusive das Haus mit seinen Bestandteilen steht im Miteigentum sämtlicher Stockwerkeigentümer. Doch die Eigentümer und Eigentümerinnen haben auch ein Sonderrecht an Gebäudeteilen, das heisst, dass sie gewisse Teile ausschliesslich nutzen, verwalten und baulich ausgestalten können. In diesem Punkt haben sie also eine ähnliche Stellung wie Alleineigentümer.

Stockwerkeigentum entsteht nur durch Begründung. Diese kann vor oder nach Erstellung des Gebäudes erfolgen, muss aber vor dem Verkauf einer Wohnung als Stockwerkeigentum vollzogen sein.



**INFO** *Weil für jede Stockwerkeigentumseinheit ein separates Grundbuchblatt im Grundbuch eröffnet wird, gilt jede Einheit im geschäftlichen Verkehr als ein selbständiges Grundstück.*

## Die gemeinschaftlichen Teile

Alle Teile der Liegenschaft, die nicht zum Sonderrecht gehören, stehen im gemeinschaftlichen Eigentum: Die Stockwerkeigentümer können über diese Teile nur gemeinsam verfügen. Je nachdem, um welches Geschäft es sich handelt, sind dazu verschiedene Zustimmungsquoren notwendig. Abstimmungen über solche Geschäfte führt die Stockwerkeigentümergeinschaft in Versammlungen durch (siehe Seite 137). Mit dem Kauf einer Eigentumswohnung werden Sie automatisch Mitglied einer solchen Gemeinschaft.

### Zwingend gemeinschaftliche Teile

Damit die einmal begründete Stockwerkeigentümergeinschaft in ihrer Existenz gesichert ist, dürfen gewisse Grundstücksteile von Gesetzes we-

## EIGENTUMSFORMEN IM SCHWEIZERISCHEN RECHT

### Alleineigentum

Gehört eine Sache nur Ihnen, sind Sie Alleineigentümer. Sie allein haben die Verfügungsmacht über diese Sache; Sie können sie von jedem, der sie Ihnen vorenthält, herausverlangen und dürfen ungerechtfertigte Einwirkungen abwehren. Als Eigentümer verfügen Sie über das vollständige und ausschliessliche Herrschaftsrecht über die Sache – allerdings nur innerhalb der Grenzen, die das Recht setzt. Eine Grundeigentümerin beispielsweise darf ihr Grundstück nicht in beliebiger Weise nutzen, sondern nur so, dass sie die Nachbarn damit nicht belästigt oder gar schädigt.

### Miteigentum

Bei Miteigentum bezieht sich das Recht des einzelnen Miteigentümers auf eine ideelle Quote, einen Anteil an der Sache. Im Rahmen dieser Quote können Sie über das gemeinschaftliche Eigentum wie ein Alleineigentümer verfügen. Sie dürfen Ihren Miteigentumsanteil beispielsweise verkaufen oder auch verpfänden. Miteigentum besteht immer dann, wenn Sie ohne spezielle Vereinbarung gemeinsam mit anderen Personen an einer Sache Eigentum erwerben. Wenn nichts anderes vereinbart ist, stehen allen Miteigentümern gleiche Anteile an der gemeinschaftlichen Sache zu.

### Gesamteigentum

Handelt es sich um Gesamteigentum, sind alle beteiligten Eigentümer gleichermassen daran berechtigt, d. h. Rechte und Pflichten an der Sache stehen ihnen nur gemeinsam zu; es lassen sich keine ideellen Quoten der einzelnen Eigentümer unterscheiden. Gesamteigentum entsteht durch Gesetzesvorschrift, etwa bei der Erbengemeinschaft, oder durch Vertrag, beispielsweise bei der ehelichen Gütergemeinschaft oder bei der einfachen Gesellschaft. Als Gesamteigentümer können Sie Ihre Eigentumsrechte nur gemeinsam mit den anderen Gesamteigentümern wahrnehmen – für jedes Geschäft ist die Zustimmung aller Gesamteigentümer erforderlich. ■

gen nicht zu Sonderrecht ausgeschieden werden (Art. 712b Abs. 2 ZGB). Solche zwingend gemeinschaftlichen Teile sind:

- der Boden, auf dem das Gebäude steht, inklusive Autoabstellplätze im Freien, Garten oder Kinderspielplatz;



- alle Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und die Fertigkeit des Gebäudes notwendig sind, etwa tragende Mauern, Tragbalken und Dach, ebenso alle Teile, die die äussere Gestalt des Gebäudes bestimmen, beispielsweise Fassade oder Fenster;
- alle Teile der Liegenschaft, die von allen respektive von der Mehrheit der Eigentümer benutzt werden – etwa das Treppenhaus, die zentrale Heizungsanlage oder elektrische Leitungen, die nicht ausschliesslich einer einzelnen Wohnung dienen.

### Weitere gemeinschaftliche Teile

Neben den zwingend gemeinschaftlichen Teilen können auch x-beliebige andere Teile des Stockwerkeigentumsgrundstücks als gemeinschaftlich erklärt werden. Das geschieht häufig schon bei der Begründung des Stockwerkeigentums, die Eigentümer können diese aber auch später, in Form einer öffentlich beurkundeten Vereinbarung, bestimmen. Gebäudeteile, die von der Gemeinschaft als gemeinschaftlich festgelegt wurden, nennt man in der Rechtssprache «gewillkürte gemeinschaftliche Teile». Dazu zählen zum Beispiel:

- Hauswartwohnung
- Bastel- und Spielräume
- Gerätezimmer
- besondere Räume wie Lager- oder Abstellräume (wenn sie nicht schon zwingend gemeinschaftlich sind)
- Autoeinstellhalle (wenn sie nicht schon zwingend gemeinschaftlich ist)



**INFO** Während zwingend gemeinschaftliche Teile immer gemeinschaftlich bleiben müssen, können gewillkürte gemeinschaftliche Teile durch eine Vereinbarung der Stockwerkeigentümer auch wieder zu Sonderrecht eines einzelnen Eigentümers erklärt werden. Zudem gilt die gesetzliche Vermutung, dass – abgesehen von den zwingend gemeinschaftlichen Teilen – alles Sonderrecht ist, was bei der Begründung des Stockwerkeigentums oder später, durch separate Erklärung, nicht für gemeinschaftlich erklärt wurde.

## Die Verwaltung der gemeinschaftlichen Teile

Die Verwaltung der gemeinschaftlichen Teile ist Sache der Stockwerkeigentümergeinschaft – sie ist also für Unterhalt und Reinigung, für bauliche Veränderungen, für die Verteilung der anfallenden Kosten, aber auch für die allfällige Vermietung von gemeinschaftlichen Liegenschaftsteilen zuständig.

Was mit den gemeinschaftlichen Teilen zu geschehen hat, bestimmt die Gemeinschaft in der gesetzlich vorgesehenen Stockwerkeigentümersammlung. Als Mitglied der Gemeinschaft können Sie Ihre eigenen Ansichten in der Versammlung zwar vertreten, sie müssen sich aber den Beschlüssen der Mehrheit fügen (mehr dazu ab Seite 133).

Auch die Haftung für die gemeinschaftlichen Grundstücksteile liegt bei der Stockwerkeigentümergeinschaft. Wird beispielsweise ein Passant durch einen herunterfallenden Dachziegel verletzt oder ertrinkt ein Kind im Biotop auf dem Grundstück, muss die Gemeinschaft dafür einstehen (zum Thema Haftung siehe Seite 116).

## Das Sonderrecht an der Einheit

Das Sonderrecht räumt Ihnen im Hinblick auf Ihre Stockwerkeigentumswohnung eine alleineigentümerähnliche Stellung ein. Was genau zu diesem Sonderrecht gehört, lässt sich der sogenannten Begründungserklärung entnehmen, mit der die Gesamtliegenschaft in Stockwerkeigentum aufgeteilt wurde.



**TIPP** *Vergewissern Sie sich, dass die Begründungserklärung nicht in Form einer späteren, öffentlich beurkundeten Vereinbarung der Stockwerkeigentümer abgeändert wurde. Auskunft erhalten Sie beim Grundbuchamt.*

Bestimmte Gebäudeteile lassen sich zu Sonderrecht erwerben, wenn sie in sich abgeschlossen sind und über einen eigenen Zugang verfügen. Solche Stockwerkeinheiten können zusätzlich auch über getrennte Nebenräume verfügen, beispielsweise über einen Bastelraum im Keller oder ein Mansardenzimmer.

Den Teil der Liegenschaft, der in Ihrem Sonderrecht steht, dürfen Sie allein nutzen, verwalten und baulich ausgestalten. Sie können Ihre Woh-

nung so gebrauchen, wie es Ihnen gefällt. Einschränkungen bestehen nur insofern, als Sie mit Ihrer Nutzung die Interessen der anderen Stockwerkeigentümer und der Gemeinschaft nicht beeinträchtigen dürfen. Was Ihre Rechte betrifft, haben Sie also nahezu die gleiche Stellung wie ein Alleineigentümer. Allerdings kann das Reglement der Gemeinschaft gewisse Einschränkungen in den Benutzungsmöglichkeiten enthalten.

Solange keine gemeinschaftlichen Teile betroffen sind und andere Stockwerkeigentümer nicht benachteiligt werden, sind Sie in puncto Gestaltung und Innenausbau Ihrer Einheit völlig frei. Selbstverständlich müssen sich Ihre baulichen Aktivitäten im Rahmen der Bauvorschriften Ihrer Gemeinde bewegen – zum Beispiel in Bezug auf die Ausnutzungsziffern.



**URTEIL** *Familie X. erwarb 1999 eine Eigentumswohnung und ersetzte den bestehenden Spannteppich durch Keramikplatten. Kurz darauf beklagte sich der Nachbar in der darunterliegenden Wohnung über die höhere Lärmbelästigung und verlangte, dass man die Keramikplatten wieder herausreissen und durch einen Teppich ersetzen solle. Er stützte sich dabei auf eine Bestimmung im Reglement, die es den einzelnen Stockwerkeigentümern verbot, Materialänderungen an den im Sonderrecht stehenden Böden vorzunehmen. Unter Berufung auf diese Reglementsbestimmung hiess das Obergericht des Kantons Zürich die Klage gut. Es hielt zudem fest, dass ein Stockwerkeigentümer sich auch gestützt auf Artikel 712a Absatz 2 ZGB gegen den Ersatz von Spannteppichen durch Keramikplatten wehren könne, wenn er nachweise, dass er mit dem neuen Belag unter übermässigem Lärm leide. Es sei allgemein bekannt – so das Gericht –, dass Keramik- im Vergleich zu Spannteppichböden das Risiko einer erhöhten Lärmbelastung in sich bergen. (Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich vom 5.9.2003)*

Bauteile, die eine tragende Funktion haben oder die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen, dürfen Sie auch dann nicht eigenmächtig verändern, wenn sich diese im von Ihrem Sonderrecht betroffenen Bereich befinden oder unmittelbar daran angrenzen; solche Bauteile sind zwingend gemeinschaftlich (siehe Seite 14). Ohne Einwilligung der Gemeinschaft dürfen Sie also weder neue Fensterrahmen oder Dachfenster einsetzen noch die Sonnenstoren austauschen oder den Treppenabsatz vor Ihrer Wohnung umbauen.

## Die Verwaltung der eigenen Wohnung

Das Recht, Ihre Eigentumswohnung zu verwalten, steht nur Ihnen zu. Sie allein bestimmen – im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften sowie des Stockwerkeigentümerreglements und allenfalls der Hausordnung –, wie Sie Ihre Einheit nutzen: ob Sie sie vermieten, sie mit Pfandrechten belasten oder ob Sie jemand anderem ein Wohnrecht einräumen. Allerdings dürfen Sie die anderen Stockwerkeigentümer in deren gesetz- und reglements-konformer Nutzung ihrer Einheiten nicht beeinträchtigen. Die Einrichtung eines Kosmetiksalons in einer Wohnliegenschaft und das damit verbundene Kommen und Gehen von Kunden etwa müssten die anderen Eigentümer nicht zwingend akzeptieren.

Auch die für den Unterhalt Ihrer Einheit notwendigen Arbeiten sind Ihre Sache. Sie selbst müssen Handwerker beauftragen und bezahlen, ein Budget für den Unterhalt oder den Umbau aufstellen und Ihre Einnahmen und Ausgaben buchhalterisch festhalten; der von der Gemeinschaft beauftragte Verwalter ist dafür nicht zuständig. Lassen Sie diese Aufgaben von einer Drittperson erledigen, müssen Sie für die Kosten allein aufkommen.



**INFO** *Dass Sie für die Verwaltung Ihrer Einheit zuständig sind, heisst auch, dass Sie sich bei Baumängeln in einer neu erstellten Wohnung selbst zur Wehr setzen müssen. Die Mängelrüge und, wenn nötig, Massnahmen zur Unterbrechung der Verjährungsfrist sind allein Ihre Sache. Selbstverständlich können Sie mit dieser Aufgabe auch eine Drittperson beauftragen (mehr zum Thema Mängel auf Seite 89).*

## Sie dürfen sich zur Wehr setzen

Mit dem Kauf Ihrer Stockwerkeigentumseinheit erwerben Sie nicht nur Rechte und Pflichten in puncto Benutzung, Verwaltung und baulicher Ausgestaltung, sondern auch Abwehrrechte gegenüber anderen Stockwerkeigentümern oder Dritten, die Sie in der Ausübung Ihres Sonderrechts behindern. Dann dürfen Sie sich wehren (siehe dazu auch Seiten 200 und 198). Als Faustregel gilt: Als Stockwerkeigentümer haben Sie hinsichtlich Ihrer Einheit anderen Stockwerkeigentümern und Dritten gegenüber dieselben Rechte wie der Eigentümer eines freistehenden Hauses.

In Bezug auf andere Stockwerkeigentümer räumt Ihnen das Gesetz zudem weitere Ansprüche ein. Dazu zählen vor allem folgende Rechte, die grundsätzlich jedem Stockwerkeigentümer zustehen:

- das Recht, die Aufstellung eines Stockwerkeigentümerreglements zu verlangen (siehe Seite 107)
- das Recht, einen Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft durch das Gericht aufheben zu lassen (siehe Seite 150)
- das Recht, einen Verwalter für die gemeinschaftlichen Teile einsetzen oder abberufen zu lassen (siehe Seite 126)

### **Sie haften für Ihre Eigentumswohnung**

Für alles, was in Ihrer Wohnung geschieht, haften Sie persönlich als Stockwerkeigentümer. Lassen Sie beispielsweise die Badewanne überlaufen und werden dadurch gemeinschaftliche Teile oder die Räume eines anderen Eigentümers beschädigt, müssen Sie für den Schaden aufkommen. Achten Sie also darauf, dass Sie die für Ihre Eigentumswohnung erforderlichen Versicherungen abschliessen (siehe Seiten 116 und 133).



**INFO** *Gewisse Risiken sind bereits abgedeckt über die in den meisten Kantonen obligatorische Gebäudeversicherung und die Grundeigentümerhaftpflichtversicherung, die die Gemeinschaft für die Gesamtliegenschaft abschliessen muss. Lassen Sie sich beraten.*

## **Das ausschliessliche Benutzungsrecht**

Bestimmte Grundstücksteile sind zwingend gemeinschaftlich (siehe Seite 14). Allerdings lässt sich an solchen Teilen ein ausschliessliches Benutzungsrecht – auch Sondernutzungsrecht genannt – begründen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass Sie beispielsweise Ihren Gartensitzplatz oder Ihren Parkplatz allein nutzen können, auch wenn der Boden eigentlich zwingend gemeinschaftlich ist. Gesetzliche Bestimmungen in Bezug auf das ausschliessliche Benutzungsrecht waren lange Zeit nicht vorgesehen, vielmehr wurde es in der Praxis entwickelt. Ein ausschliessliches Benutzungsrecht setzt danach aber in jedem Fall die Begründung im Begründungsakt, durch das Reglement oder einen protokollierten Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung voraus. Gemäss Bundesgericht (BGE 5A\_474/2017 vom 8. März 2018) ist für die Begründung eines ausschliesslichen Benutzungsrechtes an gemeinschaftlichen Teilen von Gesetzes wegen das Beschlussquorum aufgrund der Mehrheit nach Köpfen und Anteilen laut Art. 712g Abs. 3 ZGB erforderlich.



**INFO** Seit dem 1. Januar 2012 bedarf es für den Beschluss zur Abänderung eines reglementarisch zugeteilten ausschliesslichen Benutzungsrechts zwingend auch der Zustimmung aller direkt betroffenen Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer (Art. 712g Abs. 4 ZGB).

Haben Sie ein ausschliessliches Benutzungsrecht an einem Gebäudeteil, dürfen Sie diesen zwar nutzen, jedoch nicht darüber verfügen. Sie können also beispielsweise Ihren Parkplatz in der Tiefgarage nicht an jemanden aus der Nachbarschaft verkaufen. Einzige Ausnahme ist das vom Bundesgericht anerkannte Recht eines Stockwerkeigentümers, sein ausschliessliches Benutzungsrecht an einen anderen Stockwerkeigentümer abzutreten (BGE 122 III 145). Darüber hinaus liegt die rechtliche Verfügungsmacht – wenn nichts anderes vereinbart wurde – allein bei der Gemeinschaft.

Ein ausschliessliches Benutzungsrecht kann zudem nicht formlos entstehen. Auch wenn eine Stockwerkeigentümerin einen bestimmten Teil der Liegenschaft über längere Zeit allein nutzen durfte, kann sie deswegen nicht Anspruch auf ein ausschliessliches Benutzungsrecht erheben. Dieses Recht muss ihr durch den Begründungsakt, das Reglement oder durch einen Beschluss der Gemeinschaft eingeräumt werden.



**URTEIL** Die Stockwerkeigentümerschaft Z. lebte in zwei Wohnhäusern, die durch einen Garagentrakt miteinander verbunden waren. Herr A. war seit 1973 Eigentümer der ans Flachdach der Garage angrenzenden Wohnung. Zu dieser Wohnung gehörte gemäss Aufteilungsplan ein kleiner Teil des Garagendachs, der als Balkon diente. Im Lauf der Jahre erweiterte Eigentümer A. seinen Balkon und legte einen Dachgarten mit Plattenbelag, Mauerumrandung und Bepflanzung an. Keiner der anderen Eigentümer opponierte.

Als 1997 das Garagendach saniert und der Dachgarten teilweise entfernt werden musste, weigerte sich Herr A., die Kosten dafür zu tragen. Da stellte der findige Eigentümer B. fest, dass Herr A. laut Aufteilungsplan und Reglement gar kein ausschliessliches Benutzungsrecht für seinen Dachgarten hatte. Er reichte deshalb beim Bezirksgericht Klage ein und verlangte, dass Herr A. die unberechtigte Benutzung des gemeinschaftlichen Garagendachs aufgeben und die von ihm angebrachten Bauteile entfernen müsse.

*Das Bundesgericht gab dem Kläger Recht mit der Begründung: Die Kompetenz, ausschliessliche Benutzungsrechte einzuräumen, liegt bei der Stockwerkeigentümersammlung. Sie kann ein solches Benutzungsrecht mündlich mit Protokoll oder schriftlich auf dem Zirkulationsweg beschliessen. Aus Gründen der Rechtssicherheit reicht ein bloss mündlicher, unprotokollierter Beschluss ausserhalb der Versammlung nicht aus. Da die Beschlüsse der Stockwerkeigentümersammlung auch für die Rechtsnachfolger – beispielsweise für die Käuferin einer Einheit – verbindlich sind, müssen diese sich auf die Protokolle verlassen können (BGE 127 III 506).*

Das Entgelt für ein Sondernutzungsrecht zahlen Sie in der Regel mit dem Kaufpreis der Stockwerkeigentumseinheit. Eine periodische Abgabe – sozusagen einen Mietzins – müssen Sie deshalb nicht leisten. Im Gegenzug müssen Sie für den Unterhalt der Teile, die Ihrem ausschliesslichen Benutzungsrecht unterliegen, meist selbst aufkommen.

## **Gemeinschaftlich oder nicht?**

Dass eine abgeschlossene Wohnung dem Sonderrecht unterliegt, ist eindeutig. Wie aber sieht es bei einer Dachterrasse oder beim Garagenplatz aus? Im Folgenden eine Übersicht über diejenigen Gebäudeteile, die immer wieder im Fokus respektive zur Diskussion stehen:

- **Dach und Dachterrasse:** Beim Dach handelt es sich zweifelsohne um einen Bauteil, der für den Bestand des Gebäudes von besonderer Bedeutung ist. Es gehört deshalb zum zwingend gemeinschaftlichen Teil der Liegenschaft.

Dachterrassen sind nicht dreidimensional abgeschlossen, können also auch nicht zu Sonderrecht ausgeschieden werden. Weil sie zudem die äussere Gestalt des Gebäudes mitbestimmen, ist ihre Zuordnung zu den gemeinschaftlichen Teilen zwingend. Dies hat das Bundesgericht erneut bestätigt (BGE 5A\_116/2011 vom 14.3.2011). Einzelnen Stockwerkeigentümern kann aber ein ausschliessliches Benutzungsrecht an einer Dachterrasse eingeräumt werden (siehe Seite 20), was einen Einfluss auf die Kostenverteilung bei einer Renovation des Daches haben kann.

- **Balkon, Veranda, Loggia:** Veranden und Loggien sind zwar nicht vollständig abgeschlossen. Doch weil sie funktional zur Stockwerkeinheit gehören und mit ihr zusammen ein wirtschaftliches Ganzes bilden, kann ihr Innenbereich zu Sonderrecht erklärt werden.

Balkone sind zwar noch offener gestaltet als Veranden und Loggien, trotzdem finden sich heute viele Reglemente, die den Innenbereich des Balkons als Sonderrecht bezeichnen. Nicht zu Sonderrecht erklären lässt sich hingegen der fassadenseitige Bereich des Balkons. Einerseits bestimmen die Balkone in der Regel die konstruktive Gliederung des Gebäudes mit, andererseits hat ihr Aussenbereich einen wesentlichen Einfluss auf das äussere Erscheinungsbild. Deshalb gehört der Aussenbereich des Balkons zu den zwingend gemeinschaftlichen Teilen. Entsprechend kann ein einzelner Stockwerkeigentümer seinen Balkon auch nicht ohne zustimmenden Beschluss der Gemeinschaft verglasen (mehr dazu auf Seite 155).

- **Boden, Garten und Gartensitzplatz:** Der Boden gehört zu den zwingend gemeinschaftlichen Grundstücksteilen. In Bezug auf den Boden, und damit auch in puncto Garten, gilt also kein Sonderrecht. Auch Gartensitzplätze können – obwohl nur von den Bewohnern der dazugehörenden Parterrewohnung benutzt – nicht zu Sonderrecht erklärt werden. Stattdessen hält man hier ein ausschliessliches Benutzungsrecht fest. Ihren Gartensitzplatz dürfen Sie deshalb nicht beliebig verändern. Steht nichts anderes im Reglement, dürfen Sie zwar im üblichen Rahmen Topfpflanzen, Tische, Stühle und Sonnenschirm aufstellen. Aber das äussere, einheitliche Erscheinungsbild der Liegenschaft und die Rechte der anderen Stockwerkeigentümer dürfen Sie durch Ihre Einrichtung nicht beeinträchtigen. Für eine Satellitenempfangsanlage, einen fest installierten Sichtschutz oder einen Wintergarten müssen Sie also die Zustimmung der anderen Stockwerkeigentümer einholen. Mit welchem Quorum die entsprechenden Beschlüsse zu fassen sind, hängt von der geplanten Einrichtung ab (siehe Seite 160). Auch wenn Sie Blumen, Büsche oder Sträucher pflanzen respektive entfernen möchten, ist dazu das Einverständnis der anderen Stockwerkeigentümer erforderlich, denn fest mit dem Erdreich verbundene Pflanzen sind zwingend gemeinschaftlich.

Wollen Sie die Benutzungweise Ihres Sitzplatzes ändern (Art. 647b ZGB), muss die Mehrheit der Stockwerkeigentümer mit mindestens 501/1000 Wertquoten zustimmen. Handelt es sich um eine Zweck-



änderung (Art. 648 Abs. 2 ZGB), müssen alle Eigentümer damit einverstanden sein. Ob eine blosser Änderung der Benutzungsweise oder eine Zweckänderung vorliegt, ist im Einzelfall zu bestimmen.

- **Fassade, Fenster und Sonnenstoren:** Die Aussenmauern sind für den Bestand des Gebäudes notwendig und deshalb zwingend gemeinschaftlich. Der Aussenverputz wie auch der Fassadenanstrich bestimmen das äussere Erscheinungsbild wesentlich, weshalb auch sie zum zwingend gemeinschaftlichen Teil gehören.

Auch Fenster gehören zum Bestand des Gebäudes. Handelt es sich um eigentliche Fensterfronten, die die Funktion von Abschlussmauern übernehmen, sind sie zwingend gemeinschaftlich. Gewöhnliche Fenster und Balkontüren dagegen können zu Sonderrecht ausgeschieden werden. Weil sie aber das äussere Erscheinungsbild wesentlich beeinflussen, liegt der Entscheid über deren Gestaltung und Aussehen immer in der Kompetenz der Stockwerkeigentümergeinschaft. Deshalb stellt sich die Frage, ob es sinnvoll ist, die Fenster dem Sonderrecht zuzurechnen. Praktischer wäre es, sie im gemeinschaftlichen Eigentum zu belassen und eine Bestimmung im Reglement aufzunehmen, die besagt, dass Unterhalt und Ersatz der Fenster zulasten desjenigen Eigentümers gehen, zu dessen Wohnung sie gehören.

Auch Rollläden, Jalousien und Sonnenstoren beeinflussen das Aussehen des gesamten Gebäudes. Über ihre Gestaltung entscheidet somit – wie bei den Fenstern – die Gemeinschaft. Sie können grundsätzlich zum Sonderrecht geschlagen werden, doch ist dies kaum sinnvoll.

- **Autoabstellplätze:** Abstellplätze im Freien oder auf dem Hausdach können nicht zu Sonderrecht ausgeschieden werden. Denn es handelt sich dabei nicht um Räume, zudem sind Dach und Boden zwingend gemeinschaftliche Teile.

Parkplätze in Einstellhallen können dem Sonderrecht zugeteilt werden. Dazu müssen die Plätze von abschliessbaren Gittern umgeben sein; Bodenmarkierungen allein genügen nicht.

## Die Wertquote

Den Anteil am Wert der gesamten Liegenschaft beziffert die sogenannte Wertquote (Art. 712e Abs. 1 ZGB). Sie wird in Bruchteilen mit einem

gemeinsamen Nenner angegeben. Dies muss seit 1. Januar 2012 nicht mehr zwingend in Hundertsteln oder Tausendsteln erfolgen; jeder Nenner ist möglich, beispielsweise auch  $\frac{1}{3}$  und  $\frac{2}{3}$  oder  $\frac{25}{100}$  und  $\frac{60}{100}$  und  $\frac{15}{100}$ . Keine Vorschriften enthält das Gesetz im Hinblick auf die Berechnung der Wertquoten.

### **DIE BERECHNUNG DER WERTQUOTE**

Als Grundlage zur Berechnung der Wertquote dient in der Praxis die Gesamtfläche der Wohneinheit, also das Innenmass ohne Balkone, Kamine und Installationsschächte. Die errechnete Fläche wird zum Faktor 1,0 eingesetzt; die Grundflächen von Balkonen, Kellern, Waschküchen, Garagen und weiteren Nebenräumen, die weniger intensiv nutzbar sind, werden zu einem reduzierten Faktor (0,25 bis 0,6) berücksichtigt. Das Resultat, umgerechnet in Tausendstel (bzw. seit 2012 neu «in Bruchteile mit einem gemeinsamen Nenner»), ergibt die «rohe Wertquote». Diese wird mit Gewichtungsfaktoren weiter verfeinert. So finden Aspekte wie Lage, Höhe, Besonnung, Aussicht und weiteres Eingang in die Berechnung.

Die korrekte Bestimmung der Quoten ist äusserst schwierig und sollte deshalb von einer Fachperson vorgenommen werden (siehe auch Seite 167). ■

### **Die Bedeutung der Wertquote**

Beim Kauf einer Eigentumswohnung werden Sie meist mit bereits festgelegten Wertquoten konfrontiert. Trotzdem sollten Sie Ihre Quote genauer unter die Lupe nehmen, denn sie ist von zentraler Bedeutung:

- Die Wertquote nennt Ihren Miteigentumsanteil an der Gesamtliegenschaft.
- Die gemeinschaftlichen Kosten werden – wenn nicht ein anderer Kostenverteiler festgelegt wurde – nach Wertquoten aufgeteilt.
- Bei bestimmten Geschäften ist für die Beschlussfassung der Stockwerkeigentümergeinschaft nicht nur ein Mehr nach Köpfen, sondern auch nach Wertquoten erforderlich (siehe Seite 146).

Keinerlei Aussagekraft hat die Wertquote hingegen, wenn es um den Verkehrswert und den Kaufpreis einer Stockwerkeigentumsinheit geht. In diesem Zusammenhang sind andere Faktoren relevant, beispielsweise die Situation auf dem Immobilienmarkt.