

Stockwerkeigentum – Trend und Regeln

Das freistehende Haus auf grüner Wiese – gewissermassen der Prototyp des Alleineigentums – ist angesichts schwindender Landressourcen ein überholtes Siedlungskonzept. Wer heute die eigenen vier Wände sucht, findet in der Regel Wohnungen im Stockwerkeigentum.

MLaw Nicole Erne, Baden

Stockwerkeigentum ist Miteigentum. Das heisst: Mehrere Personen sind Eigentümer desselben Grundstücks. Der Schöpfer des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, Eugen Huber, war davon überzeugt, dass Miteigentum die Mutter aller Streitigkeiten sei. Das Stockwerkeigentum fand dennoch Eingang in das Gesetz – allerdings erst 1965. Seither sind rund eine Million Stockwerkanteile begründet worden. Das raumplanerische Erfordernis, verdichteter zu bauen, wird diese Tendenz weiter steigen lassen. Unverändert bleiben demgegenüber die hohen Anforderungen an die Kooperationsfähigkeit von Stockwerkeigentümern. Im Stockwerkeigentum existieren gemeinschaftliche Teile und Sonderrechte. Diese Unterscheidung ist zentral, da mit den gemeinschaftlichen Teilen und dem Sonderrecht unterschiedliche Rechte und Pflichten des Stockwerkeigentümers verbunden sind.



Stockwerkeigentum – Idylle, hinter der sich viele Regeln verstecken...

Gemeinschaftliche Teile

Die gemeinschaftlichen Teile gehören allen Stockwerkeigentümern. Das Gesetz definiert, welche Teile zwingend gemeinschaftlich sind. Das sind Grund und Boden, die elementaren Gebäudeteile sowie jene Gebäudeteile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen. Ebenfalls dazu gehören gemeinsame Anlagen und Einrichtungen. Beispiele für gemeinschaftliche Teile sind die tragenden Mauern, das Dach, die Fassade, das Treppenhaus oder die Haupteingangstür.

Über die gemeinschaftlichen Teile kann nur die Stockwerkeigentümergeinschaft verfügen. Diese fasst ihre Beschlüsse demokratisch. Ein Stockwerkeigentümer hat also einen korrekt gefassten Entscheid der Gemeinschaft gegen sich gelten zu lassen, auch wenn er ihm nicht zugestimmt hat. Das Gleiche gilt, wenn er bei der Beschlussfassung gar nicht anwesend war.

Die Kosten und Lasten für die gemeinschaftlichen Teile werden unter den Stockwerkeigentümern anteilmässig getragen, soweit nichts anderes vereinbart ist. Dazu gehören beispielsweise die Hauswartung, die Kosten der Verwaltung oder die Erneuerung der Fassade. Für Renovationen wird ein sogenannter Erneuerungsfonds gebildet. Dieser dient zur Deckung der Kosten künftiger werterhaltender Sanierungen. Als Käufer einer Eigentumswohnung lohnt es sich deshalb, vorab die Höhe und Angemessenheit des Erneuerungsfonds zu prüfen.

Sonderrecht

Das Sonderrecht verleiht dem Stockwerkeigentümer – im Unterschied zu den gemeinschaftlichen Teilen – eine ähnliche Stellung wie dem Alleineigentümer. Gebäudeteile, die dem Stockwerkeigentümer zu Sonderrecht zugewiesen sind, kann er ausschliesslich nutzen und innen um- und ausbauen. Die Kosten für solche Änderungen

trägt er allein. Welche Gebäudeteile dem Stockwerkeigentümer zu Sonderrecht zugewiesen sind, ergibt sich aus der öffentlich beurkundeten Erklärung auf Begründung von Stockwerkeigentum. Das sind beispielsweise die Wohnung, ein Hobbyraum oder Nebenräume wie der Keller.

Allerdings ist der Stockwerkeigentümer auch bei der Ausübung seines Sonderrechts nicht vollkommen frei. Sobald gemeinschaftliche Teile betroffen sind, hat er die Zustimmung der Gemeinschaft einzuholen. Fenster und Balkontüren beispielsweise beeinflussen die äussere Gestalt des Gebäudes und sind zwingend gemeinschaftlich. Renovationen an Fenstern oder Balkontüren können daher ohne Zustimmung der übrigen Stockwerkeigentümer nur durchgeführt werden, wenn äusserlich kein Unterschied erkennbar wird.

Ausschliessliches Benützungsrecht

Das ausschliessliche Benützungsrecht ist vom Sonderrecht zu unterscheiden. Ein solches hat man beispielsweise am Garten, an der Terrasse oder am Balkon. Es beinhaltet das Recht, gewisse gemeinschaftliche Teile des Grundstücks ausschliesslich zu nutzen, bedeutet aber nicht, dass man sie beliebig gestalten und bauliche Änderungen vornehmen kann. Welche Nutzung gestattet ist, umschreibt das Reglement der Gemeinschaft. Dabei gilt: Je weniger Regelungen das Reglement enthält, umso eingeschränkter sind die Nutzungsmöglichkeiten. Erlaubt das Reglement beispielsweise einen Whirlpool, ein Gartenhäuschen oder ein Biotop nicht ausdrücklich, kann ein Stockwerkeigentümer solche Veränderungen nur mit Zustimmung der übrigen Stockwerkeigentümer realisieren.

ANG 

AARGAUISCHE
NOTARIATS
GESELLSCHAFT

Aargauer Urkundspersonen – Ihre Ansprechpartner

Die heutige Themenseite der Aargauischen Notariatsgesellschaft – des Berufsverbands der aargauischen Urkundspersonen – befasst sich mit dem Stockwerkeigentum. Die Regelungen zum Stockwerkeigentum als besondere Form des Miteigentums sind seit 1.1.1965 in Kraft und letztmals per 1.1.2012 teilweise angepasst worden. Sie sind rechtliche Basis für die Ausgestaltung von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern oder Terrassenüberbauungen. Wer eine Eigentumswohnung erwirbt, tut gut daran, sich über die wichtigsten Regeln zu informieren. Dazu geben wir Ihnen heute einen ersten Überblick. Scheuen Sie sich nicht, vor dem Erwerb einer Eigentumswohnung den Begründungsakt, die Aufteilungspläne und das Reglement sowie die Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten Jahre einzuverlangen und zu studieren, um unliebsame Überraschungen zu vermeiden.

Verantwortlich für diese Seite zeichnen Georg Klingler, Baden, Georg Schärer, Aarau, Denise Gunkel, Lenzburg, Regula Senn, Frick, und der Unterzeichnende.

Ich danke allen Beteiligten, insbesondere auch den Autoren und unserer Illustratorin, Nathalie Suter, Kölliken, für ihre Arbeit.

Der nächste «Ratgeber Notariat» erscheint am **24. September 2016**.

Für die ANG, der Präsident:
Martin Ramisberger, Nussbaumen

Mehr Informationen unter:
www.aargauernotar.ch



Haben Sie gewusst, dass...

das Stockwerkeigentum im Wesentlichen über die Er richtungsurkunde (=Begründungsakt) und die Aufteilungspläne definiert ist?

Stockwerkeigentum noch vor der Erstellung eines Gebäudes errichtet und verkauft werden kann? – Entsprechen die Aufteilungspläne nicht der effektiv gebauten Realität, haben die Stockwerkeigentümer und der Verwalter dem Grundbuchamt innert drei Monaten nach Bauausführung nicht nur die Fertigstellung anzuzeigen, sondern auch berichtigte Aufteilungspläne einzureichen.

sich die speziellen Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer aus dem Reglement und einer allfälligen Hausordnung ergeben? Auch wenn diese das Grillieren auf dem Balkon nicht einschränken, ist dies nur erlaubt, wenn die Nachbarn nicht mit Rauch, Geruch oder Lärm belästigt werden.

das Aussehen bzw. der Gesamteindruck der Liegenschaft durch einzelne Stockwerkeigentümer nicht eigenmächtig und dauerhaft verändert werden darf? So ist z. B. das Aufstellen eines Sonnenschirms auf dem Balkon erlaubt, nicht aber der Ersatz der fest montierten gelben Sonnenstore durch eine orangefarbene. Eine Katzenleiter oder ein einsehbarer Schrank auf dem Balkon benötigt die Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft.

Das sind die Rechte und Pflichten bei Stockwerkeigentum

Wer Stockwerkeigentum kauft, hat das Recht, den Erlass eines Reglements zu verlangen, falls die Verwaltung und Benutzung noch nicht geregelt ist. Und er hat die Pflicht, die in seinem Sonderrecht stehenden Räume ordentlich zu unterhalten.

MLaw Christian Zimmermann, Baden

Um böse Überraschungen zu vermeiden, sollte man sich vor dem Erwerb einer Eigentumswohnung mit den damit verbundenen Rechten und Pflichten auseinandersetzen.

RECHTE:

Recht zur Veräusserung: Ein Stockwerkeigentümer kann seine Stockwerkeigentumsanteile in der Regel jederzeit ganz oder teilweise veräussern.

Recht auf Nutzung der im Sonderrecht stehenden Räume:

Ein Stockwerkeigentümer kann die in seinem Sonderrecht stehenden Räume innen frei gestalten und grundsätzlich frei nutzen. Das geht indes nur so weit, als die Nutzung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile sowie die Nutzung der anderen Sonderrechte nicht beeinträchtigt werden.

Recht zur selbstständigen Vornahme von dringlichen Massnahmen:

Ein Stockwerkeigentümer darf von sich aus jene Massnahmen ergreifen, die sofort getroffen werden müssen, um drohenden oder wachsenden Schaden abzuwenden. Die Kosten sind von der Gemeinschaft zu tragen (z. B. Wasserleitungsbruch).

Stimmrecht und damit verbundene Rechte:

Jeder Stockwerkeigentümer ist an der Versammlung der Stockwerkeigentümer stimmberechtigt. Er kann sich vertreten lassen. Er hat das Recht auf Einsicht in alle relevanten Akten und auf Auskunft über Tatsachen, die für die Ausübung des Stimmrechts notwendig sind. Er kann seine Meinung äussern und Anträge stellen. Er kann Beschlüsse der Versammlung, die Rechtsverletzungen beinhalten, anfechten.

Recht, eine ausserordentliche Versammlung zu verlangen:

Ein Fünftel aller Stockwerkeigentümer kann die Einberufung einer Stockwerkeigentümergeinschaft verlangen.

PFLICHTEN:

Pflicht, die in seinem Sonderrecht stehenden Räume zu unterhalten.

Duldungspflicht: Ein Stockwerkeigentümer, der in der Beschlussfassung der Versammlung unterliegt, hat sich mit dem Mehrheitsbeschluss, der Gesetz und Reglement entspricht, abzufinden.

Beitragspflicht an die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten:

Die Stockwerkeigentümer haben an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung Beiträge nach Massgabe ihrer Wertquoten zu leisten, sofern nichts anderes bestimmt ist.

Weitere Pflichten aus Reglement und Hausordnung: Das Reglement und die Hausordnung können weitere Pflichten beinhalten.

Die wesentlichen Aufgaben des Verwalters

Das Gesetz sieht vor, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft einen Verwalter wählt. Als Verwalter kann eine natürliche Person (Stockwerkeigentümer oder aussenstehender Dritter) oder eine juristische Person (z. B. eine Immobilien-, Treuhand- oder Verwaltungsgesellschaft) bestellt werden.

Lic. iur. Georg Schärer, Aarau

Der Verwalter vollzieht die Bestimmungen und Beschlüsse über die Verwaltung und Benutzung. Seine wichtigsten Aufgaben sind:

Stockwerkeigentümergeinschaft:

Der Verwalter hat die Aufgabe, die Stockwerkeigentümergeinschaft einzuberufen, die Versammlung zu leiten und die Protokolle der von der Versammlung getroffenen Beschlüsse aufzubewahren.

Verwaltungshandlungen betreffend die Liegenschaft:

Dem Verwalter obliegen die gewöhnlichen Verwaltungshandlungen wie z. B. die Anstellung und Überwachung eines Hauswirts oder die Vermietung gemeinschaftlicher Räume und die Ausführung der von der Stockwerkeigentümergeinschaft getroffenen Beschlüsse. Zudem hat der Verwalter von sich aus dringliche Instandhal-

tungs- und Reparaturarbeiten vorzunehmen oder anzuordnen.

Finanzen: Die Buchführung ist Aufgabe des Verwalters. Der Verwalter hat somit einen Vorschlag, eine Bilanz und eine Erfolgsrechnung zu erstellen. Weiter hat er die Beiträge der einzelnen Stockwerkeigentümer einzuziehen und die Geldmittel der Stockwerkeigentümergeinschaft zu verwalten.

Überwachungsfunktion: Der Verwalter hat zu beaufsichtigen, dass bei der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen, aber auch in der Ausübung der Sonderrechte die Vorschriften des Gesetzes, des Reglements und der Hausordnung befolgt werden.

Vertretung nach aussen: Der Verwalter vertritt in allen Angelegenheiten, die in den Bereich seiner gesetzlichen Aufgaben fallen, sowohl die Gemeinschaft wie auch die Stockwerkeigentümer nach aussen.

Die Aufgaben des Verwalters können durch das Reglement oder durch Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft eingeschränkt oder ausgeweitet werden. Dabei besteht ein grosser Spielraum.