

Stockwerkeigentum: Grundsätzliche Bemerkungen

(Quelle: HEV Schweiz, www.hev-schweiz.ch)

Jeder weiss, was eine Eigentumswohnung ist. Der Begriff ist gebräuchlich und wird auch im Immobilienhandel häufig verwendet. Man braucht nur die Zeitung aufzuschlagen und sich die Verkaufsangebote für entsprechende Objekte anzusehen. Der Kaufwillige, der sich mit dem Gedanken trägt, Wohneigentum zu erwerben, geht den normalerweise auch davon aus, eine Wohnung zu Eigentum erwerben zu können - eben eine sogenannte Eigentumswohnung.

Spätestens, wenn der Kaufvertrag vorliegt, wird aber klar, dass anders als etwa beim Kauf eines alleinstehenden Einfamilienhauses, nicht etwa das gewünschte Wohnobjekt erworben wird. Vielmehr beteiligt man sich an einem ganzen Grundstück einschliesslich der darauf errichteten Gebäude. So wird das Kaufobjekt im Kaufvertrag auch nicht als Eigentumswohnung bezeichnet, sondern es ist vom etwas verwirrenden Begriff **Stockwerkeigentum** bzw. Stockwerkeigentum santeil die Rede.

Was ist Stockwerkeigentum?

Grundsätzliches zum Eigentum

Nach schweizerischem Recht ist das Eigentum von Gebäuden mit jenem des Grundes und Bodens, auf dem es steht, verbunden. Die einzelnen Räume und Wohnungen wiederum gehören zum Eigentum des Gesamtgebäudes. Eine eigentumsrechtliche Trennung des Gebäudeeigentums von jenem des Bodens ist nur durch die Begründung einer Dienstbarkeit über ein Baurecht möglich. An einzelnen Räume oder Geschossen einer Liegenschaft kann jedoch kein Baurecht begründet werden, das separate Eigentum an Räumen oder Stockwerken ist unmöglich. Wer also eine Wohnung oder ein Geschäftslokal zu Eigentum erwerben will, muss dies deshalb zwingend auf dem Umweg über eine Beteiligung an der Gesamtliegenschaft - im Normalfall inklusive Grund und Boden - tun. Der in der Umgangssprache geläufige Begriff der Eigentumswohnung ist deshalb irreführend.

Rechtsnatur des Stockwerkeigentums

Das Stockwerkeigentum stellt eine besondere Form des Miteigentums dar. Nach der gesetzlichen Definition umfasst Stockwerkeigentum den Miteigentumsanteil an einem Gesamtgrundstück, einschliesslich aller darauf erstellten Gebäude, untrennbar verbunden mit dem Sonderrecht, bestimmte Gebäudeteile ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen. Diese Räume im Sonderrecht bilden die sogenannte Stockwerkeigentumseinheit. Deren rechtliche Ausgestaltung als Miteigentumsanteil macht es möglich, dass jeder Stockwerkeigentümer über seinen Wertanteil jederzeit frei verfügen kann. Er kann diesen nach eigenem Gutdünken belasten (z.B. zur Aufnahme von Hypotheken) oder ihn veräussern, wobei durch die feste Verbindung des Wertanteils mit dem Nutzungsrecht an bestimmten Räumlichkeiten diese Berechtigung ohne weiteres Rechtsgeschäft auf jeden Rechtsnachfolger (Neuerwerber des Stockwerkeigentumsanteils) übergeht. In der Praxis entsteht denn auch der Eindruck, dass das Eigentum an einer bestimmten Wohnung übertragen wird. Dabei sollte aber nicht vergessen werden, dass der Stockwerkeigentümer rechtlich und auch faktisch nicht Alleineigentümer einer Liegenschaft ist; nicht nur der Boden, auch alle Gebäudeteile –

einschliesslich der zu Sonderrecht zugewiesenen Räume - bleiben immer im Miteigentum aller Stockwerkeigentümer. Der Stockwerkeigentümer sollte sich deshalb bei der Ausübung seines Eigentumsrechts bewusst sein, dass er immer auch ein Teil der Miteigentümergeinschaft der Gesamtüberbauung bleibt und entsprechend an die Gemeinschaftsordnung gebunden ist.

Wo ist das Stockwerkeigentum geregelt?

Das Institut des Stockwerkeigentums ist in einem speziellen Teil des Schweizerischen Zivilgesetzbuches geregelt. Die relevanten Bestimmungen finden sich in den Artikeln 712a - t ZGB (www.admin.ch/ch/d/sr/210/a712a.html). Die gesetzlichen Bestimmungen des Stockwerkeigentums enthalten nur eine rudimentäre Regelung, namentlich in bezug auf Verwaltungshandlungen sowie Unterhalt und bauliche Massnahmen. Ergänzend kommen daher die allgemeinen Bestimmungen des Miteigentums (Art. 647ff. ZGB; www.admin.ch/ch/d/sr/210/a647.html) sowie die Vorschriften des Vereinsrechts (Art. 64ff. ZGB; www.admin.ch/ch/d/sr/210/a64.html) zur Anwendung.

Mindestens ebenso wichtig wie die gesetzlichen Regelungen im bezug auf die Rechte und Pflichten der Eigentümer ist die Gemeinschaftsordnung. Innerhalb des gesetzlichen Rahmens kann jede Gemeinschaft den genauen Umfang der Befugnisse und Pflichten der Stockwerkeigentümer durch ihre eigene Gemeinschaftsordnung im Begründungsakt, dem Reglement, der Hausordnung sowie aufgrund einzelner Versammlungsbeschlüsse festlegen. Die gesetzlichen Bestimmungen können dabei ergänzt und - soweit nicht zwingendes Recht vorliegt - abgeändert werden.

Im weiteren sind auch die Stockwerkeigentümer an die allgemeingültigen "Verhaltensregeln" des Nachbarrechts sowie des öffentlichen Rechts der Kantone und Gemeinden (Bauvorschriften, Polizeirecht, Gebührenordnungen etc.) gebunden. Jeder Stockwerkeigentümer untersteht sodann einer generellen Pflicht zur Rücksichtnahme gegenüber den übrigen Eigentümern der Gemeinschaft und darf durch sein Verhalten nicht andere Stockwerkeigentümer in der Ausübung ihrer Rechte beeinträchtigen.