

## Merkblatt Stockwerkeigentum

*Dieses Dokument fasst die wichtigsten Begriffe, rechtlichen Grundlagen, organisatorischen Abläufe sowie die Aufgaben der Verwaltung im Stockwerkeigentum zusammen. Es dient neuen und bestehenden Eigentümern als verständliche Orientierungshilfe für Rechte, Pflichten und Abläufe innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft. Zudem enthält es hilfreiche Links zu schweizerischen Verbänden für weiterführende Informationen. Dieses Dokument enthält nie abschliessende Listen und dient lediglich als Informationsblatt.*

### 1 Was ist Stockwerkeigentum?

Stockwerkeigentum ist eine besondere Form des Miteigentums, bei welcher jeder Eigentümer einen bestimmten Anteil (Wertquote) an der Gesamtliegenschaft besitzt und gleichzeitig das Sonderrecht erhält, bestimmte Räume (z. B. Wohnung, Büro) ausschliesslich zu nutzen und innen auszubauen. Stockwerkeigentum ist eine Form des qualifizierten Miteigentums, bei der ein Eigentümer ein Sonderrecht an einem bestimmten Gebäudeteil erhält, gekoppelt mit einem Miteigentumsanteil am Gesamtobjekt. Die Stockwerkeigentümer besitzen das Gebäude und den Boden gemeinsam, verfügen jedoch über exklusive Nutzungs- und Gestaltungsrechte an ihren Sonderrechtsräumen.

In einer Stockwerkeigentümergeinschaft bringt jeder Eigentümer seine eigenen Vorstellungen, Wünsche und Prioritäten mit. Sei es in Bezug auf die Nutzung der eigenen Wohnung, die Gestaltung der gemeinschaftlichen Bereiche oder die finanzielle Beteiligung an Unterhalt und Sanierungen. Diese vielfältigen Perspektiven können leicht zu Missverständnissen oder Spannungen führen, wenn unterschiedliche Erwartungen aufeinandertreffen.

Um ein harmonisches Zusammenleben zu gewährleisten, ist offene und respektvolle Kommunikation entscheidend: Regelmässige Gespräche, klare Absprachen und transparente Informationen helfen, dass alle Eigentümer die Entscheidungen nachvollziehen können. Ein gut formuliertes Reglement, das Rechte, Pflichten und Abläufe eindeutig festhält, dient dabei als verbindlicher Leitfaden.

Zusätzlich tragen regelmässige Eigentümerversammlungen dazu bei, Konflikte frühzeitig zu erkennen, Kompromisse zu finden und gemeinsame Lösungen zu entwickeln. So wird nicht nur die Wertsteigerung und Werterhaltung des Hauses gesichert, sondern auch ein positives, vertrauensvolles Miteinander innerhalb der Gemeinschaft gefördert. Ein strukturiertes Miteinander dient sowohl der Wertsteigerung der Liegenschaft als auch einem positiven sozialen Klima.

---

### 2 Eigentumsarten

#### **Alleineigentum**

Eine natürliche oder juristische Person besitzt eine Sache (z. B. Wohnung, Haus) vollständig allein.

#### **Miteigentum (Art. 646 ff. ZGB)**

Mehrere Personen besitzen gemeinsam eine Sache in Quoten. Die Anteile sind im Grundbuch ersichtlich. Es besteht kein exklusives Recht an einem bestimmten Gebäudeteil.

#### **Gesamteigentum (Art. 652 ff. ZGB)**

Die Eigentümer bilden eine Gesamtgemeinschaft ohne individuelle Quoten. Rechte und Pflichten werden gemeinsam ausgeübt. Es besteht Solidarhaftung.

### **Stockwerkeigentum (Art. 712a ff. ZGB) – siehe ausführlicher Punkt 3**

Eine Spezialform des Miteigentums mit Zusatz des Sonderrechts an bestimmten Gebäudeteilen. Jede Partei besitzt: einen Miteigentumsanteil, ein Sonderrecht zur exklusiven Nutzung bestimmter Räume.

### **Ausschliessliches Benützungsrecht / Sondernutzungsrecht – siehe ausführlicher Punkt 4**

Gilt für Miteigentumsanteile wie z. B. Parkplätze, Gartenteile oder Terrassen. Sie bleiben gemeinschaftlich, dürfen aber von einem bestimmten Eigentümer exklusiv genutzt werden. Sie sind untrennbar mit einer Einheit verbunden.

---

## **3 Sonderrecht (Sondereigentum)**

Das Sonderrecht umfasst ausschliesslich nutzbare Räume eines Eigentümers, z. B. Wohnung, Keller oder Büro. Der Eigentümer kann innerhalb der Räume frei entscheiden sowie umbauen, sofern:

- keine gemeinschaftlichen Bauteile betroffen sind,
  - das äussere Erscheinungsbild nicht verändert wird,
  - Reglement und gesetzliche Vorgaben eingehalten werden,
  - bauliche Massnahmen gemäss Reglement der Versammlung beantragt werden, wenn diese Auswirkungen auf gemeinschaftliche Teile haben.
- 

## **4 Ausschliessliches Benützungsrecht / Sondernutzungsrecht**

Ein Sondernutzungsrecht erlaubt die exklusive Nutzung gemeinschaftlicher Teile, wie z. B.:

- Gärten, Terrassen, Parkplätze.

Die Substanz bleibt gemeinschaftlich, die Nutzung jedoch exklusiv. Unterhaltspflichten liegen in der Regel beim Nutzungsberechtigten. Somit darf man den Bereich nutzen, pflegen und unterhalten.

Jedoch ist es nicht gestattet ohne gültigen Beschluss an der Eigentümerversammlung, bauliche Veränderungen vorzunehmen (z.B. Sichtschutz montieren, Bodenbeläge verändern, bauliche Ergänzungen vorzunehmen, Dinge zu verändern, die das Aussehen des Gebäudes beeinflussen oder Installationen anzubringen, die den gemeinschaftlichen Teil betreffen.

Die Fläche ist in ihrem Nutzen, bleibt jedoch immer noch gemeinschaftliches Eigentum. Bei Anpassungen ohne Genehmigung kann es bei einer fehlenden nachträglichen Genehmigung zu einer Rückbauverpflichtung kommen.

---

## **5 Gemeinschaftliche Teile**

Gemeinschaftlich bleiben alle Bereiche und Bauteile, die für das Gebäude wesentlich sind. Dazu zählen:

- Tragstruktur (Wände, Decken, Stützen), Grundstück, Dach, Fassade, Haustechnik, Hauptleitungen, Treppenhaus, Lift, Eingangsbereich, etc.

Über diese Bereiche entscheidet immer die Eigentümerversammlung.

---

## 6 Unterhaltungspflicht

- Sonderrecht (Sondereigentum): Der Eigentümer ist allein verantwortlich für Unterhalt und Reparaturen in seinem Bereich. Je nach baulichen Massnahmen, benötigt es trotzdem einen Antrag an die Versammlung.
  - Sondernutzungsrecht: Der Eigentümer ist allein verantwortlich für Unterhalt und Reparaturen in seinem Bereich, da es sich um eine ihm direkt zugewiesene Fläche handelt, die sich jedoch nicht im Sonderrecht befindet. Eine bauliche Änderung bedarf immer einen Beschluss, da es Einfluss auf das äussere Erscheinungsbild hat.
  - Gemeinschaftliche Teile: Die Kosten werden nach dem Verteilungsmodus (z. B. Wertquoten) von allen getragen. An der Versammlung wird ein entsprechender Beschluss über die Kostentragung (laufende Jahresrechnung oder Erneuerungsfonds) gefasst. Ohne Beschluss erfolgt die Finanzierung immer über die laufende Jahresrechnung.
- 

## 7 Erneuerungsfonds

Der Erneuerungsfonds ist ein gemeinschaftliches Sparguthaben der Stockwerkeigentümergeinschaft. Alle Eigentümer zahlen regelmässig Beiträge ein, um künftige grössere Sanierungen oder Ersatzinvestitionen (z. B. Dach, Fassade, Heizung, Lift) zu finanzieren. So wird verhindert, dass plötzlich hohe Kosten jeden Eigentümer einzeln stark belasten.

Der Schweizer Stockwerkeigentümergeinschaft empfiehlt mindestens 0,4 % des Gebäudeversicherungswerts pro Jahr als Einlage, solange der Fonds unter 6 % des Gebäudeversicherungswert liegt. Die jeweiligen Richtlinien sind aus dem Reglement zu entnehmen.

Aufgrund der Abschaffung des Eigenmietwertes empfiehlt die ANMAT bis zur Inkrafttretung eine Einlage von 1% des Gebäudeversicherungswerts, was bei neuen Reglementen mehrheitlich definiert ist.

---

## 8 Wertquoten

Die Wertquoten werden bei der Begründung des Stockwerkeigentums festgelegt und anschliessend im Grundbuch eingetragen. Eine nachträgliche Anpassung der ursprünglichen Wertquoten ist entweder durch die Zustimmung aller beteiligten Stockwerkeigentümer und die Genehmigung durch die Versammlung der STWE oder durch eine einseitig veranlagte und gerichtlich bewirkte Berichtigung möglich.

Es können einerseits im Einvernehmen sämtlicher Eigentümer die Wertquoten angepasst werden andererseits hat der einzelne STWE einen Anspruch auf Berichtigung seiner Wertquote, wenn dieser infolge von baulichen Veränderungen des Gebäudes unrichtig geworden ist.

Der Anspruch auf Wertquotenbereinigung ist ein zivilrechtlicher Anspruch, welcher losgelöst vom öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahren auf dem Zivilrechtsweg zu erwirken ist (Art. 80 Abs. 3 PBG)

---

## 9 Zweck des Reglements

Ein klares Reglement ist zentral für ein gutes Zusammenleben und den Werterhalt der Liegenschaft. Das Reglement regelt verbindlich:

- Rechte und Pflichten der Eigentümer
  - Nutzung der gemeinschaftlichen Teile
  - Abläufe und Einberufung von Eigentümerversammlungen
  - Kostenverteilung und Beitragspflichten
  - Bestimmungen zum Erneuerungsfonds und weiteren relevanten Punkten
- 

## 10 Leistungen der ANMAT ImmoTreuhand AG gemäss Verwaltungsvertrag

Die Verwaltung ist für gemeinschaftliche Bereiche, Umgebungsflächen und die Tiefgarage zuständig. Die wichtigsten Leistungen umfassen:

Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten: Budgeterstellung, Kostenverteiler, Akontorechnungen

Unterhalt der Liegenschaft: Einholen von Offerten, Beauftragung von Reparatur-, Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten

Hauswart: Anstellung, Verträge, Überwachung, keine Haftung für Arbeitsunterlassungen

Heizanlage: Serviceverträge, Koordination mit Heizungs- und Abrechnungsfirmen

Behörden & Versicherungen: Vertretung gegenüber Gemeinde, Kanton, Gerichten (soweit möglich), Abschluss und Abwicklung von Versicherungsverträgen und Schadenfällen

Inkasso / Buchhaltung: Kontrolle der Zahlungseingänge, Inkasso, Rechnungszahlung, Buchführung

Jahresabschluss: Erstellung der Jahresrechnung, Kostenverteilung, Einberufung und Leitung der Versammlung, Berichtserstattung

Verwaltungshonorar: Jahrespauschale für Basisleistungen, separate Abrechnung für Zusatzleistungen (Schadenfälle, Sanierungen, ausserordentliche Versammlungen usw.)

---

## 11 Hinweise zur Zusammenarbeit in der Stockwerkeigentümergeinschaft

Für eine funktionierende Gemeinschaft sind folgende Punkte wichtig:

- Voten an Versammlungen kurz und sachlich halten.
- Nur fristgerecht eingereichte Anträge können behandelt werden.
- Beschlüsse sind von allen Eigentümern zu akzeptieren.
- Arbeiten im Sonderrecht dürfen nur durch den jeweiligen Eigentümer beauftragt werden.
- Zwischenmenschliche Konflikte sollen direkt zwischen den beteiligten Personen geklärt werden.

Die Verwaltung steht bei Fragen zur Verfügung und setzt auf sachliche, offene Kommunikation.

---

## 12 Wichtige Verbände & Links

Hauseigentümerverband Schweiz (HEV Schweiz) Interessenvertretung für Haus- und Stockwerkeigentümer, bietet Rechtshilfe, Publikationen und politische Mitwirkung. [www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch)

Schweizer Stockwerkeigentümerversand (SSTV) Bietet Musterreglemente, Informationsmaterialien und Beratung speziell für Stockwerkeigentümer. [www.stockwerk.ch](http://www.stockwerk.ch)