

# Saubere Zuordnung und Abgrenzung sind die Achillesfersen des Stockwerkeigentums.



Die gesetzliche Grundlage des Stockwerkeigentums deckt die beliebte und verbreitete Wohnform nur unvollständig ab. Viele wichtige Fragen sollten bei der Begründung von Stockwerkeigentum und im Reglement der Gemeinschaft im eigenen Interesse beantwortet werden. Wir wissen aus Erfahrung, warum Versäumnisse schnell zu gravierenden Problem- und Gerichtsfällen werden können.

Oktober 2023  
[www.si-immo.ch](http://www.si-immo.ch)

Die Gesetzesbestimmungen zum Stockwerkeigentum sind sehr dünn im Zivilgesetzbuch ZGB, unter dem Titel Grundeigentum, mit nur einem Artikel 712 mit 19 Unterbestimmungen, geregelt. Das Stockwerkeigentum bedarf einer notariell beurkundeten Begründung, weil das ZGB beispielsweise nur vorschreibt, welche Teile einer Liegenschaft als sogenanntes Sonderrecht zur alleinigen Nutzung und Gestaltung einem bestimmten Miteigentümer zugeordnet werden dürfen. Als Sonderrecht, also als eigentliches Eigentum, können nur eine oder mehrere in sich geschlossene Einheiten definiert werden. Andere Teile, wie das Bauland oder Bauteile, welche für die konstruktive Gliederung und die äussere Gestalt der Baute von Bedeutung sind, dürfen nicht zum Sonderrecht eines Miteigentümers gezählt werden (ZGB 712b).

Im notwendigen Begründungsakt ist ergänzend festzulegen, welche anderen Teile der Wohnanlage die Miteigentümer wie nutzen dürfen. Diese anderen Teile werden grundsätzlich als gemeinschaftliche Teile bezeichnet. Nicht das Gesetz, sondern der Begründungsakt legt mit Plänen fest, welche Rechte ein Miteigentümer an Teilen des Gemeinschaftlichen hat.

Hier beginnen bereits die Missverständnisse, weil z.B. der Balkon, die Terrasse oder die Umgebung im Erdgeschoss, obwohl vielfach so empfunden, eben nicht zum Eigentum eines Miteigentümers zählt. Im Begründungsakt sollten solche Teile jedoch aus praktischen Gründen der Nutzung und dem Unterhalt eines direkt betroffenen Miteigentümers zugeordnet werden. Dies geschieht, indem im Aufteilungsplan des Begründungsakts Flächen ausserhalb des Sonderrechts genau umrissen werden und als sogenanntes ausschliessliches Nutzungsrecht, etwas irreführend auch Sondernutzungsrecht genannt, einem bestimmten Eigentümer zugeordnet werden. Mit dem Kauf einer Eigentumswohnung erwirbt man also Eigentum und Nutzungsrechte.

Die äussere Gestalt der Baute wurde schon angesprochen und birgt sehr viele Frage betreffend die Zuordnung von Bauteilen, welche generell an der Grenze von Sonderrecht zur Gemeinschaft oder von Sonderrecht zu Sonderrecht liegen. Wem gehört die Aussenwand, die per Definition innen als gestaltbares Eigentum, aussen jedoch als gemeinschaftlich gilt? Oder wem gehören die Fenster, die innen das Eigentum begrenzen, aussen jedoch das Erscheinungsbild der Baute definieren und somit per Gesetz nicht zum Sonderrecht zählen dürfen? Dasselbe könnte man bei Wohnungstür, Boden und Decke fragen. Sollten diese Bauteile nicht eher zum Gemeinschaftlichen mit ausschliesslicher Nutzung (und Unterhalt) durch den jeweiligen Miteigentümer zählen? Nach unserer Auffassung wäre dies die richtige Lösung.

Sowohl das ausschliessliche Nutzungsrecht wie die Zuordnung von Anlageteilen führen aus unserer Erfahrung gerne zu Unstimmigkeiten in einer Stockwerkeigentümerschaft. Es ist absolut erforderlich, sowohl im notariellen Begründungsakt des Stockwerkeigentums als auch im zusätzlich notwendigen Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft, diesen Aspekten besondere Beachtung durch Einbindung von Fachleuten zu schenken.