

Basics zum Stockwerkeigentum

Erwerben Sie eine Eigentumswohnung aus einer Überbauung, besteht an dieser Stockwerkeigentum. Das Stockwerkeigentum unterscheidet zwischen dem Sonderrecht und den gemeinschaftlichen Teilen. Diese Unterscheidung ist elementar, um zu wissen, welche Rechte und Pflichten ein Stockwerkeigentümer hat.

MLaw Murielle Fischer, Bremgarten

Stockwerkeigentum ist qualifiziertes Miteigentum. Jedem Stockwerkeigentümer steht ein Bruchteil (Wertquote) an der gesamten Überbauung (Stammgrundstück) zu. Jeder Stockwerkeigentümer hat jedoch ein Sonderrecht.

Das Sonderrecht

Das Sonderrecht ist das Recht, einzelne Teile des Gebäudes ausschliesslich zu nutzen und innen auszubauen. Sonderrecht hat man beispielsweise an der Wohnung. Neben der Wohnung können auch Nebenräume wie Keller oder Garagen dem Sonderrecht zugeteilt sein. Welche Räumlichkeiten zum Sonderrecht gehören, bestimmt sich nach den Begründungsakten.

Hinsichtlich seines Sonderrechts hat jeder Stockwerkeigentümer die Befugnisse eines Alleineigentümers. Als Miteigentümer bleibt er jedoch auch in der Gemeinschaft stark verwurzelt. Dieser Umstand ist bei der Sonderrechtsausübung zu beachten. Als allgemeiner Grundsatz gilt, dass ein Stockwerkeigentümer die Sonderrechtsausübung seiner Nachbarn nicht erschweren und die Funktion der gemeinschaftlichen Bauteile, Anlagen und Einrichtungen sowie deren äussere Erscheinung nicht beeinträchtigen darf. So ist ein Stockwerkeigentümer beispielsweise beim Umbau seiner Räume eingeschränkt, wenn die äussere Erscheinung des Gebäudes betroffen ist (z. B. die Fenster). In diesem Fall hat er die Zustimmung der Stockwerk-



Stockwerkeigentümer dürfen das äussere Erscheinungsbild auf eigene Faust nicht verändern.
Bild: Nightnurse Images AG für Intershop

eigentümergeinschaft einzuholen. Weitere Einschränkungen bei der Benutzung des Sonderrechts können sich aus dem Reglement ergeben.

Die gemeinschaftlichen Teile und ausschliesslichen Benutzungsrechte

Das Grundstück sowie die allen Stockwerken dienenden Gebäudeteile (z. B. das Treppenhaus oder das Dach) sind gemeinschaftliche Teile. Für sie gelten die Bestimmungen des Miteigentums, das heisst, die Stockwerkeigentümergeinschaft bestimmt gemeinsam über diese. In der Regel wird die Nutzung und Verwaltung der gemeinschaftlichen Teile zudem im Reglement festgelegt.

Im Reglement können auch ausschliessliche Benutzungsrechte begründet werden, welche dem Wohnungseigentümer das Recht einräumen, bestimmte Flächen oder Teile des Grundstücks ausschliesslich zu nutzen. In der Praxis werden meist Gartenanteile, Balkone, Dachterrassen oder auch Parkplätze einer einzigen Wohnung zur ausschliesslichen Benutzung zugeteilt.

Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft

Sobald das Gesetz einen Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft fordert, ist dieser von der Stockwerkeigentümergeinschaft zu fassen. Die Stockwerkeigentümer beschliessen grundsätzlich

mit dem einfachen Mehr, also mit dem Mehr der anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer. Jeder Stockwerkeigentümer verfügt dabei nur über eine Stimme, unabhängig davon, ob er eine oder mehrere Stockwerkeinheiten hält. Gemeinschaftliche Eigentümer einer Einheit haben nur eine einzige Stimme. Das Reglement kann jedoch eine andere Berechnungsweise des einfachen Mehrs vorsehen.

Bestimmte Beschlüsse bedürfen der qualifizierten Mehrheit (z. B. nützliche bauliche Massnahmen) oder der Einstimmigkeit (z. B. luxuriöse bauliche Massnahmen). Beim qualifizierten Mehr wird zusätzlich zum einfachen Mehr die Wertquotenmehrheit gefordert. Für welche Beschlüsse welche Quoren notwendig sind, bestimmt sich anhand von Gesetz und Reglement.

Fazit

Mit dem Eigentum an einer Stockwerkeigentumswohnung sind Rechte und Pflichten verbunden, die den engen räumlichen Verhältnissen der Stockwerkeigentümergeinschaft Rechnung tragen. Um Streitigkeiten vorzubeugen, sollte man die gesetzlichen und reglementarischen Rechte und Pflichten kennen. Insbesondere bei Umbau- und Renovationsarbeiten von Räumlichkeiten im Sonderrecht kann sich die Frage stellen, ob die Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft notwendig ist. Bei Unsicherheiten lohnt es sich, die Verwaltung oder eine andere juristische Fachperson beizuziehen.

ANG ★★★

AARGAUISCHE
NOTARIATS
GESELLSCHAFT

Aargauer Urkundspersonen – Ihre Ansprechpartner

Die heutige Themenseite der Aargauischen Notariatsgesellschaft – des Berufsverbandes der aargauischen Urkundspersonen – befasst sich mit dem Stockwerkeigentum und dem Laub vom Nachbargrundstück. Wer in der Schweiz eine Eigentumswohnung kauft, erwirbt Stockwerkeigentum. Im Stockwerkeigentum gehört das Grundstück mehreren Eigentümern, verbunden mit dem Sonderrecht an bestimmten Gebäudeteilen.

Stockwerkeigentümer sind Mitglieder einer Gemeinschaft. Als Teil dieser Gemeinschaft müssen Mehrheitsbeschlüsse akzeptiert und Regeln eingehalten werden. Es ist deshalb wichtig, seine Rechte und Pflichten zu kennen. Diese ergeben sich aus dem Gesetz, dem Begründungsakt, dem Reglement, den Beschlüssen der Stockwerkeigentümergeinschaft und der Hausordnung.

Verantwortlich für diese Seite zeichnen Roman Fehlmann, Brugg, Georg Klingler, Baden, Martin Ramisberger, Nussbaumen, Georg Schärer, Aarau, und die Unterzeichnende.

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

Für die ANG:
Nicole Erne, Baden

Mehr Informationen unter:
www.aargauernotar.ch

Der nächste «Ratgeber Notariat» erscheint am 5. Dezember 2020.

Dieser Beitrag wurde vom Verlag in Zusammenarbeit mit der Aargauischen Notariatsgesellschaft erstellt.

Laub vom Nachbargrundstück

Es ist Herbst. Blätter fallen von den Bäumen und Sträuchern. Damit beginnt für einige Nachbarn der Ärger. Blätter vom Nachbargrundstück liegen auf der Strasse oder dem Rasen oder verstopfen die Regenrinne. Wer muss das Laub vom Nachbarbaum kehren oder die Regenrinne säubern? Dürfen überhängende Äste abgeschnitten werden? Kann die Fällung des Baumes verlangt werden?

MLaw Nicole Erne, Baden

Kein Anspruch auf Beseitigung von herabfallendem Laub im Herbst

Gemäss Gesetz sind Einwirkungen vom Nachbargrundstück – wie beispielsweise herabfallende Blätter – vom Verursacher zu beseitigen, wenn diese übermässig sind (Art. 684 ZGB). Ob eine Einwirkung übermässig ist, beurteilt sich nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks sowie nach Ortsgebrauch. Das Gericht hat einen weiten Ermessensspielraum.

Das Bundesgericht hat in konstanter Rechtsprechung entschieden, dass Blätter und andere pflanzliche Immissionen im Herbst grundsätzlich als ortsüblich gelten und geduldet werden müssen. Es begründet seinen Entscheid damit, dass das Laub nur eine begrenzte Zeit anfällt und deshalb keine dauerhafte Störung vorliegt. Das bedeutet, dass der Eigentümer des Baumes nicht verpflichtet werden kann, das Laub im Nachbargarten aufzunehmen oder für die Reinigung der Dachrinne aufzukommen.

Kein Abschneiden von überragenden Ästen

Überragende Äste können nur abgeschnitten werden, wenn diese das Eigen-

tum schädigen und vom Nachbarn nicht innerhalb einer angemessenen Frist beseitigt werden (Art. 687 ZGB). Eine Schädigung liegt bei einer übermässigen Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks vor. Erheblich ist eine Schädigung beispielsweise bei einer eingeschränkten Benutzung von Parkplätzen oder Strassen. Herabfallendes Laub dagegen wird normalerweise nicht als übermässig beurteilt. Wer sich über das Laub in seinem Garten ärgert, kann somit nicht einfach zur Schere greifen.

Grenzabstände sind einzuhalten

Abstandsvorschriften für Bäume sind von Kanton zu Kanton unterschiedlich. Im Kanton Aargau sind diese im Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch geregelt. Sind Abstands vorschriften verletzt, so steht dem betroffenen Nachbarn ein Anspruch auf Beseitigung des Baumes zu, sofern dieses Recht noch nicht verjährt oder verwirkt ist. Der Kanton Aargau kennt keine Verjährungsfrist. Hat der Nachbar den Baum jedoch mehr als 30

Jahre lang geduldet und ist keine erhebliche Mehrbelastung eingetreten, so kann der Nachbar den Beseitigungsanspruch nicht mehr durchsetzen und die Fällung des Baumes verlangen.

Gespräch pflegen

In jedem Fall lohnt es sich, mit dem Nachbarn das Gespräch zu pflegen.

Wertquote und Kostenteiler

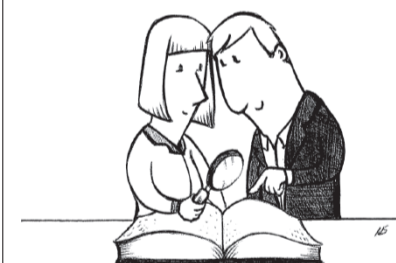
Das Gesetz sieht als Grundsatz vor, dass die gemeinschaftlichen Kosten im Stockwerkeigentum entsprechend den Wertquoten auf die Stockwerkeigentümer verteilt werden (Art. 712h Abs. 1 ZGB). Diese Regelung kann sachgerecht sein und ist in zahlreichen Stockwerkeigentumsreglementen zu finden. Die Kostenverteilung nach Wertquoten ist aber nicht zwingend.

Im Reglement kann für einzelne oder alle gemeinschaftlichen Kosten auch ein anderer Kostenteiler vereinbart werden. Es ist beispielsweise möglich, für die Betriebs- und Unter-

haltskosten des Lifts einen besonderen Kostenteiler zu vereinbaren, welcher die Lage der einzelnen Stockwerkeinheiten berücksichtigt. Ebenso kann im Reglement für alle gemeinschaftlichen Kosten ein von den Wertquoten abweichender Kostenteiler definiert werden. Dies kann angemessen sein, wenn einzelne Stockwerkeinheiten zwar ähnlich gross sind, jedoch deutlich unterschiedliche Wertquoten haben. Die Wohnung im Erdgeschoss mit Strassenlärm beispielsweise und die Attikawohnung mit unverbaubarer Aussicht haben unterschiedliche Wertquoten trotz gleicher

Fläche. Sie werden aber einen ähnlich hohen Anteil an den gemeinschaftlichen Kosten verursachen.

Von Gesetzes wegen zwingend ist ein anderer Kostenteiler dann, wenn bestimmte Anlagen oder Einrichtungen von einzelnen Stockwerkeinheiten nicht oder nur in ganz geringem Mass benutzt werden (Art. 712h Abs. 3 ZGB). Dies gilt insbesondere für gemeinschaftliche Teile, an welchen eine Stockwerkeinheit gemäss Reglement ein ausschliessliches Benutzungsrecht hat (z. B. Terrasse oder Gartenanteil).
lic. iur. Georg Schärer, Aarau



Hätten Sie gewusst, dass ...

– der Stockwerkeigentümer, der ein ausschliessliches Benutzungsrecht am Garten hat, nicht einfach einen Teich oder ein fest installiertes Gartenhaus bauen darf? Der Garten ist Teil der Stammliegenschaft und damit gemeinschaftliches Eigentum. Der Stockwerkeigentümer, der ein ausschliessliches Nutzungsrecht hat, darf einen Grill oder einen Tisch aufstellen. Bauliche Massnahmen hingegen brauchen die Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft.

– der einzelne Stockwerkeigentümer die äussere Gestalt des Gebäudes nicht allein verändern kann? So ist beispielsweise das Anbringen einer Katzenleiter oder einer zusätzlichen Sonnenstore auf dem Gartensitzplatz ohne Zustimmung der übrigen Stockwerkeigentümer nicht möglich.

– Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft, welche gegen das Gesetz oder Reglement verstossen, grundsätzlich innerhalb von einem Monat seit Kenntnis angefochten werden müssen?

– der Stockwerkeigentümer keinen Anspruch auf Rückerstattung seiner Einlagen in den Erneuerungsfonds hat, wenn er seine Eigentumswohnung verkauft?