

Stockwerkeigentum – Seit 60 Jahren und für die Zukunft

Das Stockwerkeigentum wurde im Jahr 1965 eingeführt und prägt heute die Wohnsituation vieler Menschen in unserem Land. Fachleute schätzen, dass es in der Schweiz rund eine Million Stockwerkeinheiten gibt. Es lohnt sich daher, dieses verbreitete Eigentumsmodell etwas näher zu betrachten.



*Von Prof. Dr. iur. Roland Pfäffli
Notar, Thun
Konsulent, Von Graffenried Recht
Bern*



*und Dr. iur. Mascha Santschi Kallay
Rechtsanwältin, Meggen
Konsulentin, Epartners Rechtsanwälte
Zürich*

Einführung

Stockwerkeigentum ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen. Der Stockwerkeigentümer ist im Rahmen seiner Wertquote Miteigentümer an den Bauten und Anlagen des im Stockwerkeigentum aufgeteilten Grundstücks. Jede Stockwerkeinheit bildet einen Miteigentumsanteil,

der selbständig veräussert und verpfändet werden kann.

Horizontales und vertikales Stockwerkeigentum

Der Gesetzgeber ging vom horizontalen Stockwerkeigentum aus, bestehend aus einem einzigen Gebäude, das waagrecht in Stockwerkeinheiten aufgeteilt ist. Dieses Modell bildet auch heute noch den Normalfall. Es ist aber auch möglich, dass verschiedene Gebäude

auf einem Grundstück erstellt werden, wobei jedes Gebäude für sich eine Stockwerkeinheit bildet. Hier liegt vertikales Stockwerkeigentum vor. Dieses kommt dort vor, wo wegen öffentlich-rechtlicher Bau- oder Raumplangvorschriften eine Parzellierung des Grundstücks nicht möglich oder nicht sinnvoll ist. Auch ist eine Kombination beider Möglichkeiten denkbar: Das kombinierte Stockwerkeigentum besteht aus mehreren voneinander unab-

hängigen Gebäuden (vertikales Stockwerkeigentum), die je horizontal in mehrere Stockwerkeinheiten (horizontales Stockwerkeigentum) aufgeteilt sind.

Stockwerkeigentum im Baurecht

Es ist möglich, ein Gebäude auf einem fremden Boden zu bauen, nämlich mittels eines Baurechts. Diesfalls stellt ein Grundeigentümer gegen Entschädigung (Baurechtszins) sein Grundstück einem Dritten für eine Überbauung zur Verfügung. Wenn das Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht ausgestaltet sowie als eigenes Grundstück im Grundbuch eingetragen ist, kann an ihm auch Stockwerkeigentum begründet werden.

Zu beachten ist, dass der Käufer den Boden nicht (mit-)kaufen muss, weshalb die Stockwerkeinheit günstiger zu erwerben ist. Allerdings muss jeder Stockwerkeigentümer dem Bodeneigentümer einen Anteil am Baurechtszins – im Verhältnis seiner Wertquote – entrichten. Zudem muss der Erwerber einer Stockwerkeinheit im Baurecht stets vor Augen zu haben, dass das Baurecht auf einen bestimmten Zeitpunkt hin ablaufen wird (die gesetzliche Höchstdauer beträgt 100 Jahre). Ein Baurecht kann zwar verlängert werden, doch bedarf dies der Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer.

Gemeinschaftliche Teile und Sonderrechte

Zum einen gelten als gemeinschaftliche Teile alle Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen, die der alleinigen Herrschaft eines einzelnen Stockwerkeigentümers entzogen sind. Sie stehen im Miteigentum sämtlicher Stockwerkeigentümer im Verhältnis der Wertquoten der einzelnen Stockwerkeinheiten.

Zum anderen können Gegenstand des Sonderrechts einzelne Stockwerke oder Teile von Stockwerken sein, die als Wohnungen oder als Einheiten von Räumen zu geschäftlichen oder anderen Zwecken mit eigenem Zugang in sich abgeschlossen sind. Getrennte Nebenräume, die sie mitumfassen, sind möglich. Es ist ausserdem zulässig, dass mehrere Wohnungen eine Stockwerkeinheit bilden, auch wenn sich diese Wohnungen auf mehreren Etagen befinden.

Ein «eigener Zugang» wird nur anerkannt, wenn die Räumlichkeiten über

gemeinschaftliche Anlagen (z.B. Treppenhaus) erreichbar sind. Ein Durchgangsrecht durch im Sonderrecht stehende Räumlichkeiten ist unzulässig. Bei den Nebenräumen ist der «eigene Zugang» nicht gleich streng zu beurteilen wie bei den eigentlichen Stockwerkeinheiten. Hier ist eine flexible Sturheit, insbesondere seitens der Grundbuchführung, angebracht, beispielsweise wenn die Kellerabteile nur über eine im Sonderrecht ausgestaltete Einstellhalle erreichbar sind.

Reglementarische Sondernutzungsrechte

Neben dem Sonderrecht und den gemeinschaftlichen Teilen kann man beim Stockwerkeigentum in einem Reglement den einzelnen Stockwerkeigentümmern besondere Nutzungsrechte an gemeinschaftlichen Teilen zuweisen. Das Reglement lässt sich im Grundbuch anmerken. Es ist demzufolge möglich, dass dem jeweiligen Eigentümer einer bestimmten Stockwerkeinheit das ausschliessliche Benützungrecht an einem bestimmten gemeinschaftlichen Teil (z.B. Autoeinstellplatz, Gartensitzplatz) zugewiesen wird.

Wird ein reglementarisches Sondernutzungsrecht geändert, bedarf es neben des Beschlusses der Stockwerkeigentümergeinschaft (mit dem doppelten Mehr nach Wertquoten und nach Köpfen) auch der Zustimmung des direkt betroffenen Stockwerkeigentümers. Dieser kann somit verhindern, dass gegen seinen Willen sein Sondernutzungsrecht geändert oder gar aufgehoben wird.

Veräusserungsbeschränkungen

Von Gesetzes wegen haben die Stockwerkeigentümer kein Vorkaufsrecht, wenn eine Stockwerkeinheit einem Dritten verkauft wird. Es ist aber möglich, ein solches bei der Begründung des Stockwerkeigentums zu errichten. Ein Vorkaufsrecht kann zudem auch noch durch spätere Vereinbarung mit der Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer eingeführt werden. Für das Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümer gilt die gesetzliche Höchstdauer von 25 Jahren nicht. Vielmehr besteht es für die gesamte Dauer des Stockwerkeigentums. In der Praxis wird das

Vorkaufsrecht in kleineren (familiären) Gemeinschaften vereinbart.

Das Gesetz erlaubt es zudem, ein Einspracherecht gegen bestimmte Rechtsgeschäfte eines Stockwerkeigentümers einzuführen (Vermietung, Veräusserung der Stockwerkeinheit bzw. deren Belastung mit einer Nutzniessung oder einem Wohnrecht). Dieses Einspracherecht kann ebenfalls auf die Dauer des Stockwerkeigentums im Grundbuch vorge­merkt werden. Es wird in der Praxis jedoch nur mit grösster Zurückhaltung vereinbart. Eine allfällige Einsprache ist unwirksam, wenn sie ohne wichtigen Grund erhoben wird.

Aktuelle Gesetzesrevision

Gestützt auf eine Motion von Ständerat Andrea Caroni (FDP/AR) schlägt der Bundesrat vor, einzelne Aspekte des Stockwerkeigentumsrechts zu modernisieren und zeitgemäss anzupassen. Nach Auswertung der Ergebnisse des Vernehmlassungsverfahrens hat der Bundesrat am 13. Mai 2026 die Botschaft zu einer Änderung des Zivilgesetzbuchs zuhanden des Parlaments verabschiedet.

roland.pfaeffli@graffenried-recht.ch
mascha.santschi@epartners.ch