

Stockwerkeigentum

HEV Schweiz

Wer in der Schweiz eine Eigentumswohnung erwirbt, kauft nicht das ganze Grundstück, sondern nur einen Anteil davon. Dieser Anteil wird im Grundbuch festgehalten und spielt für die Verteilung der Kosten eine zentrale Rolle. Der Wohnungseigentümer muss sich im Verhältnis seines Anteils nicht nur an den Unterhaltskosten der gemeinschaftlichen Bauteile (z.B. Dach, Fassade, Treppenhaus, Personenaufzug etc.), sondern auch an den Betriebskosten (z.B. Heizkosten, Wasserkosten, Kosten der Hauswartung und der Gartenpflege etc.) beteiligen. Bauliche Massnahmen an gemeinschaftlichen Bauteilen können grundsätzlich nur mit Zustimmung der Gemeinschaft durchgeführt werden.

Wohnung – Sonderrecht des Eigentümers

Der Eigentümer darf in der Wohnung grundsätzlich tun und lassen, was er will. Er darf also die Wohnung nach seinen Vorstellungen umbauen, die Raumeinteilung verändern und die Innenausstattung wählen, sofern nicht gemeinschaftliche Bauteile beeinträchtigt werden. Das Sonderrecht ist auf die Wohnung und allfällige Nebenräume (Kellerabteile, Estriche, Bastelräume) beschränkt, erstreckt sich also nicht auf einen Sitzplatz im Freien, auf einen Gartenanteil oder eine Dachterrasse. Da die äusseren Bauteile im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, ist der einzelne Wohnungseigentümer auch nicht befugt, diese ohne Zustimmung der Gemeinschaft baulich zu verändern (z.B. durch das Anbringen einer Satelliten-TV-Antenne an der Balkonbrüstung).

Teil einer Gemeinschaft

Der Käufer einer Eigentumswohnung muss sich bewusst sein, dass er Teil einer Eigentümer-Gemeinschaft ist. Er ist an das bestehende Reglement und an sämtliche Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft gebunden. Dazu zwei Beispiele: Verbietet das Reglement ausdrücklich die Haltung von Hunden, so ist der Erwerber an dieses Verbot gebunden. Wurde an der letzten Eigentümerversammlung eine Fassadensanierung beschlossen, so ist der neue Eigentümer an diesen Beschluss gebunden und muss sich an den Kosten der Sanierung beteiligen. Darum ist es wichtig, wenn man sich vor dem Kauf auch über das Reglement und die Protokolle der vergangenen Eigentümerversammlungen ein Bild macht.

Nachbarliche Rücksichtnahmepflichten

Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, auf seine Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Er muss sich an eine allfällige Haus- und Waschordnung halten. Auch ohne derartige Hausordnungen gilt es, die von den Gemeinden

vorgeschriebenen Ruhezeiten zu beachten. Da das Treppenhaus und der Eingangsbereich zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, ist der einzelne Eigentümer auch nicht befugt, Treppenhaus und Eingangsbereich ohne Zustimmung der Gemeinschaft als zusätzliche Abstellflächen zu gebrauchen. Dagegen muss mit den alltäglichen Beeinträchtigungen (z.B. Kinderlärm, Geräusche von Musikinstrumenten zu den von der Hausordnung erlaubten Zeiten, Immissionen aus der Küche des Nachbarn etc.) gerechnet werden.

Kosten beachten

Der Eigentümer muss sich an den Kosten des Unterhaltes der gemeinschaftlichen Bauteile und an den gemeinschaftlichen Betriebskosten beteiligen. Das schweizerische Recht unterscheidet zwischen notwendigen, nützlichen und luxuriösen baulichen Massnahmen, für deren Beschlussfassung unterschiedliche Zustimmungserfordernisse in der Stockwerkeigentümerversammlung gelten. Ohne anderslautende Regelung im Reglement werden sämtliche Kosten – also auch die Betriebskosten – im Verhältnis der Wertanteile der Wohnungen verteilt.