



## Stockwerkeigentum: Unterhalt und Erneuerung von gemeinschaftlichen Bauteilen

Die Fragen, wem welche Entscheidungskompetenz hinsichtlich baulicher Massnahmen von allgemeinen Teilen in einer Stockwerkeigentumsliegenschaft zusteht, insbesondere auch eines im ausschliesslichen Benutzungsrecht eines Stockwerkeigentümers liegenden gemeinschaftlichen Teils, und wer die entsprechenden Kosten des Unterhalts, einer Reparatur, Sanierung oder Erneuerung trägt, führen regelmässig zu Kopfzerbrechen.

■ Von RA lic. iur. Luca Meier

### Unterscheidung Sonderrecht und gemeinschaftliche Teile

Geht es in einer Stockwerkeigentümergemeinschaft darum, Teile der Liegenschaft zu unterhalten oder zu erneuern, muss vorab zwischen Sonderrechtsteilen und allgemeinen Teilen der Liegenschaft und im Weiteren allgemeinen Teilen der Liegenschaft, an welchen ein ausschliessliches Benutzungsrecht zugunsten einzelner Stockwerkeigentümer besteht, unterschieden werden.

Die Unterscheidung der verschiedenen Liegenschaftsbestandteile ist massgeblich für den Entscheid, wem hinsichtlich der damit verbundenen Verwaltung und der diesbezüglichen baulichen Massnahmen Entscheidungskompetenz zukommt und wer die Kosten zu tragen hat.

Von den allgemeinen gesetzlichen Regeln im Zivilgesetzbuch kann abgewichen werden, sodass sich je nach Ausgestaltung des Stockwerkeigentümerreglements Ausnahmekonstellationen ergeben, welche im vorliegenden Artikel nicht abschliessend erörtert werden können.

### Sonderrecht

Das Stockwerkeigentum ist ein Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

Das Gesetz beschränkt die sonderrechtsfähigen Gebäudeteile auf raumbildende Einheiten,

d.h. auf solche, die abgeschlossen sind und einen eigenen Zugang aufweisen sowie eine wirtschaftliche Einheit bilden (in erster Linie Stockwerke oder Teile von Stockwerken).

Sonderrechte, welche die einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten bilden, müssen durch einen öffentlich beurkundeten Begründungsakt ausgeschieden werden, aus welchem sich die räumliche Aufteilung (meist in Verbindung mit den Aufteilungsplänen und/oder dem Reglement) ergibt. Die Sonderrechtsteile werden von den einzelnen Stockwerkeigentümern beherrscht, d.h., der jeweilige Stockwerkeigentümer entscheidet ganz allein, wie er seine Stockwerkeinheit innen ausbaut und ausgestaltet. Er hat die damit verbundenen Kosten stets selbst zu tragen (Art. 712a ZGB).

### PRAXISBEISPIEL

Im Sonderrecht stehen grundsätzlich die nichttragenden Zwischenwände, Boden-, Wand- und Deckenbeläge, die inneren Türen, Einbauschränke, Küchen und sanitäre Anlagen (Toiletten, Duschen, Bad) sowie Leitungen im Innern der Stockwerkeinheit ab Verzweigung der gemeinschaftlichen Hauptleitung (nicht jedoch gemeinschaftliche Leitungen, welche allenfalls durch die Stockwerkeinheit geführt werden).

### Gemeinschaftliche Teile

Zwingend gemeinschaftlich sind der Boden der Liegenschaft, die konstruktiven und elementaren Bauteile des Gebäudes, welche für die Statik, Substanz und architektonische sowie bautechnische Ausgestaltung von Bedeu-

tung sind (z.B. das Dach, die tragenden und auch die fassadenbildenden Mauern sowie die tragenden Boden- bzw. Deckenteile, das Fundament, die Isolations- und Abdichtungsmaterialien, die gemeinsamen Leitungen, ein gemeinsamer Lift, eine gemeinsame Heizung, das Treppenhaus), oder diejenigen Gebäudeteile, welche das äussere Erscheinungsbild prägen, sowie die gemeinsamen Anlagen und Einrichtungen (Art. 712b Abs. 2 ZGB). Jede anderslautende Vereinbarung ist nichtig.

Die elementaren Bestandteile sind auch im Innenbereich einer Stockwerkeinheit vorhanden und von den Sonderrechtsteilen abzugrenzen. Gemeinschaftliche Liegenschaftsteile stehen in der Verantwortung der Gemeinschaft aller Stockwerkeigentümer. Sie sind der alleinigen Herrschaft eines einzelnen Stockwerkeigentümers entzogen und somit nicht sonderrechtsfähig.

### WICHTIGER HINWEIS

Auch Fenster (dazu gehören z.B. die Fensterrahmen, das Glas, die Griffe, die Gummidichtungen sowie weitere Einzelbauteile), Sonnenstoren und Wohnungseingangstüren sind sonderrechtsfähig, da sie – obwohl sie auch das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes prägen und deshalb grundsätzlich zwingend gemeinschaftlich sein müssten – nur durch den berechtigten Stockwerkeigentümer benützt werden und deshalb dessen Interesse stärker zu gewichten ist als dasjenige der Gemeinschaft.

Deshalb können sie der ausschliesslichen Nutzungsgewalt des Stockwerkeigentümers zugeschlagen werden. Dennoch ist das einheitliche äussere Erscheinungsbild des Gebäudes zu wahren, was die individuellen Befugnisse zur Ausgestaltung wiederum erheblich einschränkt.

Bei baulichen Massnahmen, welche gemeinschaftliche Teile der Liegenschaft betreffen, entscheidet die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, ob, was, wann und mit welchem Kostenaufwand gebaut wird. Die Aufwendungen sind grundsätzlich von der Gemeinschaft zu finanzieren, wobei diese gemäss Gesetz nach den Wertquoten verteilt werden.

### Beschlussquoten für bauliche Massnahmen

Man unterscheidet zwischen notwendigen, nützlichen und luxuriösen baulichen Mass-



nahmen an der gemeinschaftlichen Sache. Es kommen, vorbehaltlich anderer Regelungen in einem Stockwerkeigentumsreglement, die Normen des Miteigentumsrechts zur Anwendung (Art. 647c ff. ZGB).

*Notwendige Massnahmen* dienen dem Unterhalt, der Wiederherstellung und Erneuerung. Sie sind für den Erhalt des Werts und der Gebrauchsfähigkeit nötig. Beschlüsse werden mit dem einfachen Mehr an Köpfen gefällt (Art. 647c ZGB).

*Nützliche Massnahmen* zielen auf eine Wertsteigerung, Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit ab. Erforderlich ist eine Mehrheit an Kopfstimmen und Wertquoten (Art. 647d ZGB).

*Luxuriöse Massnahmen* sind solche, die lediglich der Verschönerung, der Annehmlichkeit der gemeinsamen Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen. Sie bedürfen im Grundsatz der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer (Art. 647e Abs. 1 ZGB).

## Das Sondernutzungsrecht (gemeinschaftliche Teile mit ausschliesslichem Benutzungsrecht)

Das Sondernutzungsrecht ist ein Zwischending zwischen Sonderrechtsteilen und gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft. Es ist ein gemeinschaftlicher Teil, welcher grundsätzlich allen Miteigentümern gehört, einem Stockwerkeigentümer oder mehreren

Stockwerkeigentümern jedoch das Recht verleiht, diesen Teil ausschliesslich zu nutzen (ausschliessliches Nutzungsrecht).

Sondernutzungsrechte können mittels Stockwerkeigentumsbegründungsakt, Reglement, Beschluss, Dienstbarkeit oder obligatorischem Vertrag (z.B. Mietvertrag) begründet werden, nicht jedoch durch bloss geduldeten Nutzung auf Zusehen hin.

Vorliegend wird einzig auf die Sondernutzungsrechte Bezug genommen, welche sich aus dem Reglement ergeben. Die jeweiligen Flächen sind in den Aufteilungsplänen gekennzeichnet, welche dem Begründungsakt beigelegt werden. In der Praxis sind sie in der Regel farbig schraffiert.

## PRAXISBEISPIEL

Häufige Beispiele sind die Balkone, (Dach-)Terrassen, Gärten und Gartensitzplätze, welche direkt an eine Stockwerkeinheit angrenzen, oder Kellerabteile, Bastelräume und Parkplätze.

Da es sich um ein Benutzungsrecht handelt, räumt das Sondernutzungsrecht dem Berechtigten grundsätzlich keine Befugnis zur baulichen Ausgestaltung ein. Es handelt sich nach wie vor um einen gemeinschaftlichen Teil der Liegenschaft, weshalb die Gemeinschaft vor der Ausführung von baulichen Massnahmen einen entsprechenden Beschluss zu fassen hat.

Art. 647c ff. ZGB sind somit grundsätzlich anwendbar, es sei denn, in der Gemeinschaftsordnung ist nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt. Im Reglement kann einem Stockwerkeigentümer grundsätzlich die Kompetenz zu einem beschränkten Ausgestaltungsrecht verliehen werden (z.B. bei der Bepflanzung im Rahmen der Gartennutzung, bei der Verlegung eines individuellen Bodenbelags auf der Dachterrasse oder einem Balkon).

## WICHTIGER HINWEIS



Wird den Sondernutzungsberechtigten im Reglement eine Befugnis zur baulichen Ausgestaltung eingeräumt, so ist diese in jedem Fall limitiert. Die Substanz des gemeinschaftlichen Teils darf in jedem Fall nicht tangiert werden. Auch das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes bzw. des gemeinschaftlichen Teils darf nicht verändert werden. Andere gemeinschaftliche Teile und Sonderrechtsteile dürfen durch die geplanten baulichen Massnahmen nicht berührt und die Benutzung der anderen gemeinschaftlichen Teile sowie der Sonderrechtsteile darf nicht erschwert werden.

## Verteilung gemeinschaftlicher Kosten

Die Stockwerkeigentümer haben gemäss Gesetz bauliche Massnahmen (Unterhalt, Reparaturen, Erneuerung) hinsichtlich gemeinschaftlicher Teile nach Massgabe ihrer Wertquoten zu finanzieren (Art. 712h Abs. 1 und 2 ZGB). Diese Norm ist nicht zwingend.

Das Reglement kann eine andere Kostenverteilung bestimmen und beispielsweise festlegen, dass der berechtigte Stockwerkeigentümer für die Kosten und Lasten der gemeinschaftlichen Teile in seinem Sondernutzungsrecht aufzukommen hat, sofern dies nicht unzumutbar, unbegründet oder rechtsmissbräuchlich erscheint.

## ► Wem dienen die gemeinschaftlichen Teile?

Ist im Reglement nichts anderes geregelt, so statuiert Art. 712h Abs. 3 ZGB überdies, dass bei der Verteilung der Kosten zwingend zu berücksichtigen ist, wenn bestimmte gemeinschaftliche Bauteile, Anlagen oder Einrichtungen einzelnen Stockwerkeinheiten nicht oder nur in ganz geringem Masse dienen, d.h. für diese objektiv ohne Nutzen oder unbrauchbar sind. Dies hat eine (teilweise oder gesamtheit-



## Software Gesamtlösung auf die Sie bauen können



- Vorkalkulation nach NPK
- Freies Leistungsverzeichnis
- Ausmass- und Regiefakturierung
- ARGE Fakturierung
- Leistungserfassung
- Werkhof
- Finanzen und Baukostenrechnung
- Nachkalkulation
- Baulohn

www.abacus.ch

**ABABAU**  
by Abacus

liche) Kostenbefreiung zur Folge. Es stellt sich jedoch die Frage, ob ein Stockwerkeigentümer allein aufgrund seines Sondernutzungsrechts alle Kosten im Zusammenhang mit diesem gemeinschaftlichen Teil zu übernehmen hat. Zu unterscheiden ist, welche Funktionen der gemeinschaftliche Teil erfüllt.

### ► Die Benutzung als einzige Funktion

Erschöpft sich die Funktion des gemeinschaftlichen Teils hauptsächlich in seiner Benutzung (z.B. Garten, Parkplatz, Schwimmbad), dann hat der allein daran Berechtigte grundsätzlich für die damit verbundenen Kosten und Lasten aufzukommen, da dieser gemeinschaftliche Teil den anderen Stockwerkeigentümern keinen Vorteil mehr bringt.

### ► Vorliegen verschiedener Funktionen

Erfüllt der gemeinschaftliche Teil hingegen verschiedene Funktionen, indem der gemeinschaftliche Teil nicht nur dem Benutzungsberechtigten, sondern auch der gesamten Gemeinschaft dient, so gibt es keinen Grund, dem Sondernutzungsberechtigten sämtliche Kosten zu überbinden. Die Kosten und Lasten betreffend diesen gemeinschaftlichen Teil müssen dann zumindest teilweise von der Stockwerkeigentümergeinschaft getragen werden. Dies gilt vor allem für die elementaren, strukturbildenden Gebäudeteile. Daran ändert das Sondernutzungsrecht nichts. Der sondernutzungsberechtigte Stockwerkeigentümer hat hingegen für die allfälligen Mehrkosten aufzukommen, die sich aus seiner Nutzung ergeben.

### Beispiel Dachterrasse

Die Frage, wer in welchem Umfang die Sanierung einer Dachterrasse zu finanzieren hat, ist in der Praxis konfliktträchtig.

Leckt das Dach oder ist allgemein aufgrund des Alters eine Sanierung fällig, dann ist dies eine Angelegenheit, welche die gesamte Gemeinschaft betrifft, denn diese hat ein fundamentales Interesse daran, dass das Dach dicht und beständig ist. Die Gemeinschaft hat somit vor der Ausführung der Arbeiten einen entsprechenden Beschluss zu fassen. Die Beschlusskompetenz umfasst auch die allfällige Entfernung und Wiederherstellung bzw. Sanierung des Plattenbelags. Dies sagt jedoch noch nichts darüber aus, wer welche Kosten zu tragen hat.

### GERICHTSENTSCHEID



Dächer können gemäss Bundesgericht nicht zu Sonderrecht ausgeschieden werden, da sie keine Räume bzw. Raumeinheiten im Sinne von Art. 712b Abs. 1 ZGB, sondern elementare Gebäudeteile gemäss Art. 712b Abs. 2 Ziff. 2 ZGB darstellen und deshalb zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum stehen. Dies gilt ungeachtet der effektiven Nutzung des Daches.

Selbst wenn ein Flachdach eine Terrasse ist und mit einem Sondernutzungsrecht zugunsten des Stockwerkeigentümers der obersten Stockwerkeinheit belastet wird, bleibt es hinsichtlich sämtlicher Bestandteile (z.B. auch in Bezug auf die darauf als oberste Schicht verlegten Bodenplatten) gemeinschaftlich. Dementsprechend fällt die Beschlussfassung über die Sanierung der betreffenden Bauteile in die Zuständigkeit der Stockwerkeigentümerversammlung.

(Urteil BGer 5A\_116/2011 vom 14.3.2011, E. 5)

Unter Bezugnahme auf die obigen Ausführungen zu Art. 712h Abs. 3 ZGB ist zudem festzustellen, dass die Funktion der Dachterrasse sich nicht hauptsächlich in der blossen Benutzung durch den sondernutzungsberechtigten Stockwerkeigentümer als Freizeifläche erschöpft, sondern über weitere elementare Funktionen verfügt (Statik, Architektur, Isolation, Ästhetik), welche der gesamten Gemeinschaft dienen.

Demnach hat die Gemeinschaft in jedem Fall für die Kosten der Sanierung der elementaren, strukturbildenden Teile des Daches aufzukommen. Der sondernutzungsberechtigte Stockwerkeigentümer hat hingegen für die allfälligen Mehrkosten aufzukommen, die sich aus seiner Nutzung ergeben, etwa für die Erneuerung des Terrassenbelags (sofern er sich denn überhaupt von der elementaren Grundkonstruktion abgrenzt), denn daran haben die übrigen Eigentümer keinerlei Vorteil.

### ► Nur Bodenbelag oder

#### Konstruktion/Isolation des Daches?

In vielen Reglementen ist – wie bereits gesagt – explizit geregelt, dass der jeweilige Berechtigte die Sondernutzungsfläche auf eigene Kosten selber unterhalten und erneuern muss. Es ist im Fall der Dachterrasse davon auszugehen, dass damit grundsätzlich nur der Bodenbelag gemeint ist, nicht jedoch die Grundkonstruktion und die Isolation des Daches, da nur der Bodenbelag zur ausschliess-



lichen Nutzung überlassen (und auch effektiv nur vom Berechtigten abgenutzt) wird. Es gibt aufgrund der obigen Ausführungen keinen Grund, das Reglement in einem darüber hinausgehenden Umfang auszulegen.

## Weitere Beispiele

Was für die Dachterrasse gilt, gilt grundsätzlich auch für alle anderen Flächen, welche zur ausschliesslichen Nutzung einem einzelnen Stockwerkeigentümer zugeschlagen werden und neben der Benutzungsfunktion noch weitere Funktionen aufweisen, welche der Gemeinschaft dienen.

### ► Balkon und Loggia

Die herrschende Lehre vertritt die Auffassung, dass das Innere von Balkonen dem Sonderrecht zugewiesen werden kann (das Bundesgericht hat noch nicht entschieden), sofern eine funktionale Verbindung mit der betreffenden Stockwerkeinheit besteht und der Balkon räumlich vom Balkon von benachbarten Einheiten getrennt ist. Es gelten dann die entsprechenden Ausführungen zum Sonderrecht. Der Bodenbelag kann so beispielsweise frei gewählt werden.

Balkone können jedoch nie gesamthaft Sonderrecht bilden, denn sie enthalten auch zwingend gemeinschaftliche Teile wie das Äussere des Balkons als Bestandteil der (erscheinungsbildprägenden) Fassade oder die elementaren Konstruktions-, Abdichtungs- und Isolationsbauteile, deren Unterhalt gemäss Gesetz in der Kompetenz der Gemeinschaft liegt. Auch die Balkone werden in der Praxis in der Regel nicht zu Sonderrecht ausgeschieden, sondern im Reglement als gemeinschaftlich erklärt (Art. 712b Abs. 3 ZGB) und wiederum reglementarisch mit Sondernutzungsrechten ausgestattet. Diesfalls stehen dann nicht nur die Balkonbrüstungen und die tragende Konstruktion, sondern per se der gesamte Balkon mit allen Bestandteilen im gemeinschaftlichen Eigentum, mithin auch ein allfälliger Bodenbelag. Es kann hinsichtlich der Entscheidungskompetenz über bauliche Massnahmen und der Kostentragung im Wesentlichen auf das bereits zu den Dachterrassen Ausgeführte verwiesen werden.

Bei der Auslegung des Reglements ist zu berücksichtigen, dass nicht die Konstruktions-

bauteile der Balkone per se zur ausschliesslichen Benutzung überlassen werden, sondern in erster Linie die Innenflächen bzw. der (auf dem Rohwerk samt Isolation und Dichtung des Bodens liegende) Bodenbelag. Die Kostentragungspflicht des Berechtigten beschränkt sich somit im Wesentlichen auf den von diesem genutzten Bodenbelag. Würde man jenem eine weitergehende, vom Gesetz abweichende Last aufbürden wollen, dann müsste dies im Reglement deutlich und unmissverständlich formuliert sein. Ausserdem müsste gewährleistet sein, dass durch eine entsprechende Regelung alle Stockwerkeigentümer gleichermaßen belastet sind, sodass eine entsprechende Gleichbehandlung gewährleistet ist.



### ► Garten, Gartensitzplätze und Parkplätze

Der (nicht zum Gebäude gehörige) Boden, d.h. der gesamte Umschwung und Garten mitsamt seinen Sitzplätzen, Pflanzen, Einfriedungen und Parkplätzen ist zwingend gemeinschaftlich (Art. 712b Abs. 2 Ziff. 1 ZGB).

Wird einem Stockwerkeigentümer ein Sondernutzungsrecht an einem Gartenteil, Gartensitzplatz oder Parkplatz zugesprochen, dann überwiegt die Benutzung dieser Flächen durch den Berechtigten als Hauptfunktion. Anderen Stockwerkeigentümern bringt dieser gemeinschaftliche Teil keinerlei Vorteil mehr. Dies drängt eine Anwendung von Art. 712h Abs. 3 ZGB auf, d.h. der ausschliesslich Berechtigte hat sämtliche damit verbundenen Kosten und Lasten zu übernehmen, also auch für den Unterhalt und die Erneuerung.

Dies bedeutet jedoch wiederum nicht, dass er diese gemeinschaftlichen Teile nach Belieben ausgestalten könnte, soweit ihm nicht reglementarisch gewisse Kompetenzen einge-

räumt werden. Änderungen und Erneuerungen sind dem gesetzlichen Grundsatz nach durch die Gemeinschaft zu beschliessen.

Wird beispielsweise eine Erneuerung des Rasens im Garten erforderlich oder müssen die Bodenplatten des Gartensitzplatzes oder der Bodenbelag eines Parkplatzes erneuert werden, dann hat die Gemeinschaft darüber Beschluss zu fassen und der Sondernutzungs-berechtigte grundsätzlich die diesbezüglichen Kosten zu tragen.

Hat der berechtigte Stockwerkeigentümer die reglementarische Pflicht, sein Sondernutzungsrecht auf eigene Kosten zu unterhalten und zu erneuern, so hat er alle mit der Benutzung verbundenen Kosten zu tragen. Der Umfang ist hier weiter reichend als bei einer Dachterrasse. Doch wird etwa der Garten durch einen Erdsturz komplett zerstört und muss der Boden der Liegenschaft insgesamt und nicht nur die oberflächliche Begrünung wiederhergestellt werden, dann hat die Gemeinschaft einen entsprechenden Beitrag an den Kosten der Wiederherstellung zu leisten, da die Gemeinschaft ebenfalls ein Interesse am Bestand des Bodens der Liegenschaft hat.

## Folgeschäden aufgrund mangelhafter gemeinschaftlicher Bauteile

Ziehen mangelhafte gemeinschaftliche Bauteile beispielsweise Folgeschäden an Sonderrechtsteilen nach sich, so wäre zu prüfen, ob infolge fehlerhafter Anlage oder Herstellung (Fehlkonstruktion) bzw. infolge mangelhaften Unterhalts des Gebäudes ein Schadenersatzanspruch gemäss Art. 58 OR besteht (verschuldensunabhängige Werkeigentümerhaftung), da die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer als Werkeigentümerin zu betrachten ist. Im Rahmen der Instandstellung von Folgeschäden können komplexe Rechtsfragen und Koordinationsprobleme entstehen (Wer haftet? Wer veranlasst die einzelnen Arbeiten? Wer bezahlt was?), welche die Stockwerkeigentümer und die Verwaltung regelmässig überfordern.



### AUTOR

**lic. iur. Luca Meier**, Rechtsanwalt in der Kanzlei Romero & Ziegler, spezialisiert auf Immobilien-, Miet- und Baurecht, Zürich, <https://romeroziegler.ch>.