



## Stockwerkeigentum

Wer eine Wohnung im Stockwerkeigentum kauft, sollte sich rechtlich gut informieren. Denn vieles ist anders, als man denkt.

Rechtlich ist Stockwerkeigentum ein Miteigentum und untrennbar mit einem Sonderrecht verbunden. Der Stockwerkeigentümer ist Miteigentümer am gesamten Grundstück und besitzt Sonderrechte an seiner Wohnung, inklusive Keller und Waschküche, die er allein nutzen und innen ausbauen oder verändern darf. Diese Räume im Sonderrecht bilden die Stockwerkeigentumseinheit. Die genaue Aufteilung der Flächen ist im Stockverkaufteilungsplan festgehalten, der auf dem Grundbuchamt hinterlegt werden muss. Räume oder Flächen ohne Sonderrecht sind gemeinschaftliche Teile und werden von allen Stockwerkeigentümern gemeinsam genutzt. Dazu gehören unter anderem

- ✓ der Boden, zum Beispiel der Garten und die Aussenparkplätze
- ✓ elementare Gebäudeteile wie das Fundament oder tragende Mauern
- ✓ Gebäudeteile, die das Aussehen bestimmen, wie die Fenster oder Fassade
- ✓ gemeinsame Einrichtungen oder Anlagen wie das Treppenhaus oder die Heizung

Wenn man den Schritt zum Stockwerkeigentum wagt, ist es Gold wert, rechtlich gut informiert zu sein. Nur so kann man an Eigentümerversammlungen richtig mitreden – und sachlich argumentieren. Es hilft, gewisse Entscheide akzeptieren zu können, auch wenn man es gern anders gehabt hätte; das erspart Frust und aussichtslose Gerichtsverfahren.

### Beispiele aus der Beratungspraxis:

#### **Gartensitzplatz – Für Verschönerungen genügt qualifiziertes Mehr**

Frau Brunner möchte ihren Sitzplatz mit Natursteinen pflastern lassen – auf eigene Kosten. Die Nachbarin meint, sie könne das vergessen, denn bei solchen luxuriösen Massnahmen müsse die Gemeinschaft einstimmig zustimmen.

**Falsch:** Für bauliche Massnahmen, die lediglich der Verschönerung und Bequemlichkeit dienen, braucht es tatsächlich Einstimmigkeit. Wenn das Vorhaben aber die anderen Eigentümer nicht beeinträchtigt und Anna allein für die Kosten aufkommt, genügt das qualifizierte Mehr – also nach Köpfen und Quote. Darum sollte Anna bei der Traktandierung bereits vorschlagen, dass sie die Kosten allein trägt.

## **Dach – Einfaches Mehr bestimmt über Sanierung**

Familie Schmied wohnt in der Attikawohnung. Sie finden, das Dach sei baufällig und müsse saniert werden. Die anderen Eigentümer sehen das entspannter, und es gibt an der Versammlung kein einfaches Mehr. Das braucht es aber für notwendige bauliche Massnahmen. Die Gemeinschaft meint, Max und Sabrina müssten sich der Mehrheit fügen.

**Falsch:** Familie Schmid darf zwar nicht selbst eine Sanierung veranlassen. Sie kann aber die Gemeinschaft einklagen und vom Gericht verlangen, dass es die notwendigen Massnahmen anordnet, die – wie es im Gesetz heisst – für den Erhalt des Werts und der Gebrauchsfähigkeit der Sache notwendig sind. Dann würde auf Kosten der Gemeinschaft saniert.

## **Innenausbau der Wohnung**

Im Innenausbau Ihrer Eigentumswohnung sind Sie völlig frei, so lange keine gemeinschaftlichen Teile betroffen sind und andere Stockwerkeigentümer dadurch nicht benachteiligt werden. So dürfen Sie beispielsweise Zwischenwände ohne tragende Funktion entfernen, die Bodenbeläge selber wählen, die Wände nach Ihrem Geschmack tapezieren oder bemalen und auch die Küchen- und Sanitärinstallationen selber aussuchen. An die öffentlichen Bauvorschriften müssen Sie sich allerdings halten. Und auch die Rücksichtnahme auf Ihre Nachbarn dürfen Sie nicht vergessen.

## **Gemeinschaftliche Teile und äusseres Erscheinungsbild sind Sache der Gemeinschaft**

Bei Veränderungen an tragenden Bauteilen oder anderen gemeinschaftlichen Teilen sowie bei Arbeiten, die das äussere Erscheinungsbild der Liegenschaft verändern, brauchen Sie die Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft. Sie dürfen daher nicht eigenmächtig neue Fensterrahmen einsetzen, auf dem Balkon einen Wintergarten errichten, Sonnenstoren anbringen oder das Treppenhaus farbig streichen.

## **Beratung rechtsanwalt24.ch**

Sie haben Fragen zum Stockwerkeigentum senden Sie uns eine [Mail](#) mit Ihrer Anfrage oder benutzen Sie für Ihre Anfrage unser [Online Anfrageformular](#).

## **TELEFONISCHE RECHTSAUSKUNFT - Stockwerkeigentum**

Rufen Sie uns an - **0900 000 911** - Sie können sich innert wenigen Minuten durch eine telefonische Rechtsauskunft ein erstes Bild über Ihre Situation machen. Wir erklären Ihnen sofort, was rechtlich erlaubt ist

rechtsanwalt24  
Online Rechtsauskunft

