

Stockwerkeigentum: Wem gehört was?

Beim Stockwerkeigentum gehört das Eigene immer auch ein wenig den andern. Das Grundstück steht im [Miteigentum](#) aller Stockwerkeigentümer. Zugleich haben sie auch ein Sonderrecht an gewissen Gebäudeteilen – in der Regel an ihrer Wohnung.

Wie so oft steckt der Teufel im Detail: Viele Anrufer beim [Beobachter-Beratungszentrum](#) wollen genau wissen, welche Dinge ihr Sonderrecht umfasst. Die Frage taucht spätestens dann auf, wenn etwas defekt ist und ersetzt oder repariert werden muss: Wer zahlt – und wie viel?

Wer übernimmt die Reparaturkosten beim Stockwerkeigentum?

Der Grundsatz: Wenn der betreffende Gegenstand zum Sonderrecht gehört, muss der jeweilige Eigentümer die Kosten selber tragen. Ist der Gegenstand hingegen gemeinschaftlich, muss die Eigentümergeinschaft dafür aufkommen. Genauer: Jeder Eigentümer muss sich im Verhältnis seiner Quote – sofern kein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart ist – beteiligen. Bevor ein gemeinschaftlicher Teil saniert werden kann, ist zwingend ein [Beschluss der Gemeinschaft](#) nötig.

Welche Bereiche zum Sonderrecht gehören, lässt sich der sogenannten Begründungserklärung entnehmen, mit der die Liegenschaft im Stockwerkeigentum aufgeteilt wurde. Auch in den zugehörigen Aufteilungsplänen ist ersichtlich, welche Räume vom Sonderrecht erfasst sind und welche gemeinschaftlich sind.

Zu Sonderrecht lassen sich grundsätzlich nur Gebäudeteile erwerben, die in sich abgeschlossen sind und einen eigenen Zugang haben; das können auch Nebenräume sein (siehe «Sondernutzungsrecht: Was heisst das?»).

Den Garten kann keiner kaufen

Nicht zu Sonderrecht erwerben lassen sich hingegen der Boden der Liegenschaft sowie die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes von Bedeutung sind. Ebenso wenig die Räume, die für andere Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind oder die äussere Gestalt der Liegenschaft bestimmen.

Davon ausgenommen sind ausserdem Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Eigentümern für die Benutzung ihrer Räume dienen. Man spricht hier von den «zwingend gemeinschaftlichen Teilen». Allerdings lässt sich auch eine beschränkte Form der alleinigen Nutzung begründen: über das Sondernutzungsrecht (siehe «Sondernutzungsrecht», unten).

Das Sondernutzungsrecht (auch «ausschliessliches Nutzungsrecht» genannt; nicht zu verwechseln mit «Sonderrecht») stellt sicher, dass einzelne Stockwerkeigentümer bestimmte Teile, die zwingend gemeinschaftlich sind, allein nutzen können – selber veräussern können sie sie allerdings nicht. Beispiele: Gartensitzplatz, Dachterrasse, Parkplatz.

Wenn eine Sanierung dieser Teile ansteht, muss das die Gemeinschaft per Beschluss gutheissen. Dabei stellt sich auch die Frage der Kostenverteilung. Hier kann das Reglement bereits vorsehen, dass der Berechtigte grundsätzlich für alle Kosten und Lasten des von ihm beanspruchten Teils aufkommt, sofern das begründet erscheint.

Wenn das Reglement nichts dazu sagt, muss nach der Funktion des gemeinschaftlichen Teils unterschieden werden. Besteht diese hauptsächlich in der Benutzung durch den Berechtigten (zum Beispiel beim Garten oder Parkplatz), hat er grundsätzlich für die Unterhaltskosten allein aufzukommen, da die anderen Eigentümer keinen Nutzen davon haben. Erfüllt der gemeinschaftliche Teil hingegen verschiedene Funktionen, gibts keinen Grund, dem Berechtigten sämtliche Kosten zu überwälzen. Das gilt insbesondere für Gebäudeteile, die für Struktur und Statik von Bedeutung sind.

So muss etwa ein Sondernutzungsberechtigter einer Dachterrasse lediglich für allfällige Mehrkosten aufkommen, die sich direkt aus seiner Nutzung ergeben – etwa für die Erneuerung des Bodenbelags. Ist hingegen das Dach als solches sanierungsbedürftig, muss die Gemeinschaft zahlen.

Manche Hausteile stehen im **Sonderrecht des einzelnen Stockwerkeigentümers**. Dann **zahlt er allein** für den Unterhalt. Wenn der Teil **gemeinschaftlich** ist, werden die **Kosten geteilt**.

Fenster, Rollläden, Sonnenstoren, Jalousien

Diese Teile bestimmen die äussere Gestalt des Gebäudes und sind daher zwingend gemeinschaftlich.

Aber: Weil sie nur dem Eigentümer der jeweiligen Stockwerkeinheit dienen und sich nicht jeder sorgfältig verhält, kann man im Reglement festlegen, dass dieser allein für Erneuerungskosten aufkommen muss.

Balkon

Ein [Balkon bestimmt das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes](#) und gilt nicht als abgeschlossener Raum. Deshalb kann er als Ganzes nicht zu Sonderrecht ausgeschieden werden, sondern nur sein Innenbereich (im Begründungsakt), sofern er räumlich von jenem des Nachbarn getrennt ist.

Dann kann ein Stockwerkeigentümer etwa den Balkonboden mit Platten seiner Wahl decken. Wenn diese erneuert werden, muss er allein dafür zahlen. Bei einem Schaden an der Balkonfassade zahlt die Gemeinschaft.

Mauern und Wände

Tragende Mauern und die Fassade sind zwingend gemeinschaftlich.

Leitungen

Ab dem Verzweigungspunkt zur Stockwerkeinheit gehören alle Leitungen zum Sonderrecht. Bei einem Schaden ist allerdings oft schwierig festzustellen, welcher Teil der Leitung diesen verursacht hat.

Cheminée und Kamin

Der Kamin auf dem Dach ist zwingend gemeinschaftlich – auch weil er das Aussehen des Gebäudes mitbeeinflusst. Der Kaminschacht gilt als gemeinschaftlich – ausser er dient bloss einer Einheit, etwa wenn nur die oberste Wohnung ein Cheminée hat. Das Cheminée im Innern einer Einheit gehört zum Sonderrecht.

Türen und Klingel

Wohnungs- und Zimmertüren gehören zum Sonderrecht.

Haupteingangstür und die Türen in oder zu gemeinschaftlichen Teilen sind dagegen gemeinschaftlich.

Die Klingel an der Wohnungstür gehört zum Sonderrecht. Jene bei Hauseingang und Gegensprechanlage sind gemeinschaftlich.

Die Wohnungstür kann der jeweilige Eigentümer aussen nicht frei gestalten, da sie die Erscheinung des Treppenhauses mitbestimmt.

Beläge

Boden-, Wand- und Deckenbeläge gehören zum Sonderrecht – ausser sie sind für die konstruktive Gliederung oder Festigkeit des Gebäudes von Bedeutung.

Verkleidungen, Tapeten, Spannteppiche, Parkettböden und dergleichen gehören zum Sonderrecht.

Heizung

Die Zentralheizung ist gemeinschaftlich.

Die Zuleitungen aber, die zu den einzelnen Einheiten führen, gehören ab der Abzweigung der Hauptleitung zum Sonderrecht.

Bodenheizungen: Wenn die Leitungen einbetoniert und für die Statik des Gebäudes von tragender Bedeutung sind, sind sie gemeinschaftlich. Falls sie lediglich aufgelegt sind, gehören sie zum Sonderrecht.

Radiatoren, Boiler oder Öfen im Innern einer Stockwerkeinheit fallen unter das Sonderrecht.

Buchtipp

Stockwerkeigentum

Kauf, Finanzierung, Regelungen der Eigentümergemeinschaft

[Mehr Infos](#)

Stockwerkeigentum

MATHIAS BIRRER

Stockwerkeigentum

Kauf, Finanzierung,
Regelungen der Eigentümergemeinschaft

7., aktualisierte Auflage

