

# Untergemeinschaften im Stockwerkeigentum

**Der Begriff der Untergemeinschaft ist im Stockwerkeigentums- und im Miteigentumsrecht des ZGB nicht zu finden. Dementsprechend existiert auch keine eindeutige gesetzliche Definition. Die Untergemeinschaft kommt aber in der Praxis in zwei unterschiedlichen Ausprägungen vor, nämlich mit einer sachen- oder grundbuchrechtlich basierten oder mit einer rechtsgeschäftlich begründeten Bedeutung.**



**Roger Seiler**

*Rechtsanwalt und Notar,  
Fricker Seiler, Rechtsanwälte,  
Wohlen und Muri*

Wenn mehrere Personen Eigentümer eines Grundstücks sind, handelt es sich um gemeinschaftliches Eigentum. Auch eine Stockwerkeinheit kann im Eigentum mehrerer Personen, eben der Untergemeinschaft, stehen, sei es zu Miteigentum oder zu Gesamteigentum. Eine Wohnung gehört also beispielsweise zwei Ehepartnern oder den Mitgliedern einer Erbengemeinschaft. Es kommt auch häufig vor, dass eine Tiefgarage unter einem Mehrfamilienhaus als Stockwerkeinheit begründet und diese Stockwerkeinheit dann zu Miteigentum aufgeteilt wird, wobei jedem Miteigentümer der Stockwerkeinheit Tiefgarage das ausschliessliche Nutzungsrecht an einem Einstellplatz zusteht. In diesen Fällen kommt Art. 712o Abs. 1 ZGB zur Anwendung. Er besagt, dass mehrere Personen, denen ein Stockwerk gemeinschaftlich zusteht, in der Versammlung der Stockwerkeigentümer nur eine Stimme haben, die sie durch einen gemeinsamen Vertreter abgeben. Um im Rahmen der Stockwerkeigentümerversammlung das Stimm- und Wahlrecht ausüben zu können, muss sich die sachenrechtliche Untergemeinschaft deshalb vorab einen Willen bilden und einen Vertreter bestimmen.

Besonders bei Stockwerkeinheiten, die ihrerseits wiederum zu Miteigentum aufgeteilt sind, bedeutet dies, dass jeweils vor der Stockwerkeigentümerversammlung eine Miteigentümerversammlung stattfinden sollte, in welcher eine Mehrheit das Stimmverhalten für diese Stockwerkeinheit festlegt. Eine anteilmässige Stimmabgabe entsprechend den abgegebenen Ja- und Nein-Stimmen in der Miteigentümerversammlung ist nicht möglich. Dieser gestaffelte Willensbildungsprozess geht häufig vergessen.

## Untergemeinschaften im Reglement

Eine andere Problematik stellt sich bei Untergemeinschaften aus mehreren Stockwerkeinheiten und deren Eigentümern. Sie werden im Rahmen der Stockwerkeigentumsbegründung oder im Reglement der Stockwerkeigentümer errichtet. Je nach Struktur des zu Stockwerkeigentum aufgeteilten Grundstücks besteht unter Umständen das Bedürfnis, die Gemeinschaft organisatorisch weiter aufzuteilen. Dies ist besonders dann der Fall, wenn mehrere separate Gebäude eine einzige Stockwerkeigentümergeinschaft bilden oder wenn die Stockwerkeinheiten unterschiedlichen Nutzungszwecken dienen. Beispielsweise sind Wohnen und Gewerbe vorhanden oder gemeinschaftliche Teile wie ein Schwimmbad, ein Veloraum oder eine Waschküche, stehen nur einem Teil aller Stockwerkeigentümer zur Verfügung. So ist es beispielsweise möglich, für die Verteilung der Heizkosten von separaten Gebäuden Untergemeinschaften zu bilden, die je für ihr Gebäude die Heizkosten tragen. Ebenso kann der Erlass eines Schwimmbadreglements oder eines Waschküchenplans der Untergemeinschaft derjenigen Stockwerkeigentümer delegiert werden, welche gemäss Regle-

ment ein Mitbenützungsrecht am betreffenden Raum haben und allenfalls die entstehenden Nebenkosten gemäss separater Abrechnung unter sich aufteilen.

## Einschränkungen

Die Aufteilung zu Untergemeinschaften hat aber ihre Grenzen bei den zwingenden gesetzlichen Bestimmungen. So ändert die Begründung von Untergemeinschaften nichts an der sachenrechtlichen Zuordnung derjenigen Gebäudeteile, welche in Art. 712b ZGB als gemeinschaftlich definiert werden, so der Boden der Liegenschaft, die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und die Festigkeit des Gebäudes von Bedeutung sind oder die äussere Gestalt bestimmen sowie sämtliche Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern für die Benutzung ihrer Räume dienen, wie das Treppenhaus. Die Untergemeinschaft kann deshalb weder über solche gemeinschaftlichen Teile verfügen noch selbständig bauliche Massnahmen anordnen. Sie hat auch keine eigene Rechts- und Handlungsfähigkeit und kein eigenes Vermögen. Weil die Stockwerkeigentümerversammlung zwingendes Organ jeder Stockwerkeigentümergeinschaft ist, kann diese auch nicht durch regelmässige Versammlungen der einzelnen Untergemeinschaften ersetzt werden. Die Stockwerkeigentümerversammlung kann zwar verschiedene Kompetenzen an Untergemeinschaften delegieren, dabei aber jederzeit auf solche Beschlüsse zurückkommen und die Kompetenz wieder an sich ziehen.

## Andere Möglichkeiten

Insbesondere dann, wenn mehrere separate Gebäude erstellt werden, ist es in den meisten Fällen besser, von Anfang an die zwar

etwas aufwändigere, aber flexiblere rechtliche Konstruktion zu wählen, wonach je eine separate Stockwerkeigentümergeinschaft pro Gebäude gebildet wird. Dabei sollte eine gemeinsame Tiefgarage ebenfalls als eigenes Grundstück ausgebildet und dann zu Miteigentum aufgeteilt werden. Nachträglich eine Stockwerkeigentümergeinschaft aus mehreren Gebäuden zu autonomen, eigenen Stockwerkeigentümergeinschaften aufzuteilen, ist zwar nicht unmöglich, aber unter Umständen sehr kompliziert.

Um für Renovations- oder Umbauarbeiten an den verschiedenen Gebäuden eine

gewisse Flexibilität zu schaffen, bietet sich die Möglichkeit an, je separate Erneuerungsfonds durch die Untergemeinschaften zu äufnen. Diese stehen allerdings entweder der gesamten Stockwerkeigentümergeinschaft als alleine rechts- und handlungsfähiges Institut zu, oder sie lauten auf die Namen der einzelnen Mitglieder der Untergemeinschaft, was dann gewisse Probleme bei der Veräusserung von Stockwerkeinheiten nach sich zieht. Beschlüsse über bauliche Massnahmen an den einzelnen Gebäuden müssen, wie erwähnt, zwingend von der Stockwerkeigentümergeinschaft ausgehen. Wenn das erforderliche Geld aber in einem sepa-

raten Erneuerungsfonds zur Verfügung steht, wird sich die Gemeinschaft bzw. werden sich die anderen, finanziell nicht betroffenen Stockwerkeigentümer der vorgesehenen Investition in ein einzelnes Gebäude nicht verschliessen. Allerdings bestimmt eben doch die (relative oder absolute) Mehrheit aller Stockwerkeigentümer über die Frage, wann und ob investiert werden soll.

Zusammenfassend bieten Untergemeinschaften einen interessanten Handlungsspielraum, allerdings innerhalb klarer Schranken, welche sorgfältige Beratung erfordern.