

# Rechte und Pflichten des Stockwerkeigentümers

Das Stockwerkeigentum stellt eine besondere Form des Miteigentums dar, also des gemeinschaftlichen Eigentums mehrerer Personen an demselben Grundstück zu bestimmten Bruchteilen. Im Rahmen dieser (Stockwerk-) Eigentümergemeinschaft kommen jedem Mitglied bestimmte Rechte, aber auch Pflichten zu.

**Roger Seiler**

lic. iur.,  
Rechtsanwalt  
und Notar  
Fricker Rechtsanwälte  
Wohlen und Muri



## Nutzungsrechte

Das wichtigste Recht des Stockwerkeigentümers stellt naturgemäss die Möglichkeit dar, die ihm gemäss Begründungsakt zu Sonderrecht zugewiesenen Räumlichkeiten exklusiv zu nutzen. Beim Innenausbau und bei der – im Rahmen des vorgesehenen Zweckes liegenden – Nutzung seines Sonderrechtes ist der Stockwerkeigentümer frei.

Zu Sonderrecht können nur umschlossene Räume zugewiesen werden. Dementsprechend stehen dem einzelnen Stockwerkeigentümer in der Regel zusätzlich ausschliessliche Nutzungsrechte an weiteren Teilen der Gesamtliegenschaft zu, so beispielsweise an einem Balkon, einem Gartensitzplatz oder einem Autoabstellplatz. Schliesslich darf der Stockwerkeigentümer die zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehenen Teile der Liegenschaft mitbenutzen.

## Mitwirkungsrechte

Jeder einzelne Stockwerkeigentümer selber kann gewöhnliche Verwaltungshandlungen und insbesondere dringliche Massnahmen für die Liegenschaft ausführen, solange kein

Verwalter bestellt ist, der diese Aufgaben übernimmt. Darüber hinaus hat jeder Stockwerkeigentümer im Rahmen der Stockwerkeigentümerversammlung ein Teilnahme-, Antrags- und Debatterecht. Das Recht der Stockwerkeigentümer, zu einer Versammlung einzuberufen, unterliegt einem bestimmten Quorum gemäss Gesetz oder Reglement. Für das Stimmrecht als gewichtigstes Mitwirkungsrecht jeden Stockwerkeigentümers gilt nach dispositiver gesetzlicher Regelung das Kopfstimmprinzip. Meist wird dieses reglementarisch durch das Wertquotenprinzip ersetzt, wonach die Stimmkraft der vertretenen Wertquote in der Stockwerkeigentümergemeinschaft entspricht.

Verschiedene Minderheitenschutzrechte sollen eine Diktatur der Mehrheit innerhalb der Gemeinschaft verhindern. So kann jedes einzelne Mitglied gesetzes- oder statutenwidrige Beschlüsse gerichtlich anfechten. Jeder Stockwerkeigentümer kann verlangen, dass ein Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft erstellt und ein Verwalter ernannt wird. Verweigert die Mehrheit die Mitwirkung bei der Erstellung bzw. Ernennung, kann der Richter angerufen werden. Schliesslich kommt dem einzelnen Stockwerkeigentümer auch das Recht zu, das Gericht anzurufen, wenn die Mehrheit der Stockwerkeigentümer es trotz vorliegender wichtiger Gründe ablehnt, einen nicht mehr tragbaren Verwalter abzurufen. Die Gerichtspraxis stellt an die richterliche Abberufung eines Verwalters allerdings sehr hohe Ansprüche.

## Auskunftsrechte

Jedem Stockwerkeigentümer kommt das Recht zu, Auskünfte über die Belange der Gemeinschaft zu erhalten. So hat der Verwalter die Stockwerkeigentümer insbesondere zu allen traktandierten Geschäften der Stockwerkeigentümerversammlung rechtzeitig zu informieren, um so eine korrekte Willensbildung zu gewährleisten. Im Zusammenhang mit der Abnahme der Jahresrechnung und der Déchargeerteilung an Verwaltung oder Prüfungsausschuss kommt jedem Stockwerkeigentümer das volle Einsichtsrecht in die Buchhaltung der Gemeinschaft und die einzelnen Buchungsbelege zu. Im Sinne des Minderheitenschutzes kann meines Erachtens nur mit einstimmigem Beschluss reglementarisch ein Prüfungs- und Einsichtsrecht abschliessend einem entsprechenden Ausschuss delegiert werden.

## Pflichten des Stockwerkeigentümers

In erster Linie ist hier natürlich die Beitragspflicht zu erwähnen. Die Stockwerkeigentümer haben an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung Beiträge nach Massgabe ihrer Wertquoten zu leisten (Art. 712h Abs. 1 ZGB). Zu diesen finanziellen Pflichten gehören auch regelmässige Beiträge an einen bestehenden Erneuerungsfonds.

Weitere Pflichten können dem Stockwerkeigentümer aber nur in engen Grenzen auferlegt werden. So kann kein Mitglied verpflichtet werden, persönlich bei der Verwaltung und beim Unterhalt der gemeinschaftlichen

Anlagen mitzuwirken oder einen weitergehenden gemeinsamen Zweck zu fördern. Finden sich keine Freiwilligen, so ist eine externe Verwaltung zu bestellen, welche wiederum Dritteleistungen einkauft. Die Kosten sind dann natürlich entsprechend den Wertquoten von den Stockwerkeigentümern zu tragen. Die Stockwerkeigentümer sind auch verpflichtet, die Bestimmungen des Stockwerkeigentümerreglementes und einer allfälligen Hausordnung zu beachten, sofern darin gängige Regeln zur Organisation und zum Zweck des geordneten Zusammenlebens aufgestellt sind und nicht ohne sachlichen Grund in persönliche Rechte des einzelnen Mitgliedes eingegriffen wird.

### Entstehen und Erlöschen

In welchem Zeitpunkt entstehen die obgenannten Rechte und Pflichten des Stock-

werkeigentümers und wann erlöschen sie wieder? Grundsätzlich ist auf den Erwerb der Stockwerkeigentumseinheit und damit auf den Eintrag bzw. die Löschung des Eigentümers im Grundbuch abzustellen. Stimmberechtigt ist, wer als Eigentümer im Grundbuch steht. Heikel ist diese Frage im Zusammenhang mit offenen Beitragsforderungen der Gemeinschaft gegenüber dem Stockwerkeigentümer. Grundsätzlich ist diejenige Person beitragspflichtig, die im Moment der Entstehung der Beitragsforderung Eigentümerin ist. Sind im Reglement monatliche Akontozahlungen vorgesehen, entstehen diese Forderungen monatlich, ansonsten spätestens mit Beschluss über die Abrechnung des vergangenen Rechnungsjahres. Für den Erwerber einer Stockwerkeinheit lohnt es sich aber trotzdem, sich vorab beim Verwalter darüber zu erkundigen, ob

sein Vorgänger den finanziellen Pflichten regelmässig nachgekommen ist. Gemäss Art. 712i ZGB kommt der Stockwerkeigentümergemeinschaft nämlich für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen gegenüber jedem aktuellen Stockwerkeigentümer ein Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechtes auf dessen Stockwerkeigentumsanteil zu, wenn die Beiträge nicht bezahlt sind. Auf diese Weise kann ein neues Mitglied verpflichtet werden, offene Beiträge seines Rechtsvorgängers gegenüber der Gemeinschaft zu begleichen und sich seinerseits um das Inkasso bei seinem Vorgänger zu bemühen.

Auch und gerade beim Erwerb von Stockwerkeigentum lohnt es sich also, vorab die relevanten Dokumente zu konsultieren und Erkundigungen einzuholen.

**Beratung  
und Montage in  
der gesamten  
Schweiz!**





**1000+1 Handlauf-Idee für Ihren Garten!**

**Sicherheit kann so schön sein!**  
Auch im Aussenbereich immer auf der sicheren Seite mit Flexo-Handlauf.  
**Jetzt nachrüsten!**

**Unsere Handläufe sind:**

- für innen und aussen
- nach SIA-Norm 358/500
- nach suva-Vorgaben
- ideal für die Nachrüstung
- preiswert durch patentierte Technik
- robust und pflegeleicht
- geeignet für private und öffentliche Gebäude
- für Menschen gemacht – der Mensch ist unser Massstab
- ein Schmuckstück in jedem Haus oder Garten
- inkl. kompletter Montage zum Festpreis erhältlich

**Jetzt kostenlose Beratung und Prospekte anfordern!**

Flexo-Handlauf  
Seenerstrasse 201  
**8405 Winterthur**

Niederlassungen in:  
**Bern · Basel  
Schaffhausen · St. Gallen**

[www.flexo-handlauf.ch](http://www.flexo-handlauf.ch)

**☎ 052 534 41 31**