Das Mehrgenerationenhaus im Stockwerkeigentum

Unter dem Begriff des Mehrgenerationenhauses hat eine uralte Institution neue Aufmerksamkeit erfahren. Das Institut des Stockwerkeigentums ist besonders geeignet, diese Wohn- und Lebensform umzusetzen.

Das Konzept des Mehrgenerationenhauses und Stockwerkeigentum als Lösungsansatz Bild: Getty

Lic. iur. Roger Seiler, Wohlen

Das Mehrgenerationenhaus ist ein Wohnkonzept, bei dem Menschen aus verschiedenen Generationen gemeinsam unter einem Dach leben. Stockwerkeigentum ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen. Der Stockwerkeigentümer ist in der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung seiner eigenen Räume frei (Art. 712a Abs. 1 und Abs. 2 ZGB). Als besondere Form des Miteigentums, bei dem das Eigentum an einem Grundstück mehreren Personen je zu einer bestimmten Quote zusteht, bietet das Stockwerkeigentum die Möglichkeit, einzelne Räume eines Gebäudes oder Gebäudekomplexes dem jeweiligen Miteigentümer allein zuzuweisen, während andere Räumlichkeiten der Gemeinschaft der Eigentümer dienen. Stockwerkeigentum erlaubt also, eine grössere Liegenschaft einer Vielzahl von Personen mit einer definierten Quote zu Eigentum zuzuteilen. Dabei hat jeder Eigentümer die Freiheit, seine eigene Wohnung grundsätzlich nicht nur individuell zu gestalten und ausschliesslich zu nutzen, sondern auch autonom über sie zu verfügen, bspw. sie zu verkaufen oder zu verpfänden.

Gemeinsames Eigentum

Wenn die Bewohner erhebliche eigene finanzielle Mittel in eine Liegenschaft investieren, drängt sich auf, dass diese ihnen auch gehört. Hier liegt der grosse Vorteil des Stockwerkeigentums. Die Mitglieder der Stockwerkeigentümergemeinschaft sind Miteigentümer der Gesamtliegenschaft zu einer bestimmten, ihrem Engagement beziehungsweise der Grösse ihrer Einheit entsprechenden Quote und zugleich alleinige Nutzungsberechtigte an ihrer Einheit. Die Regelung, wonach nicht zu Sonderrecht oder zu ausschliesslichem Nutzungsrecht zugeteilte Gebäudeteile automatisch der Gesamtheit der Stockwerkeigentümer gehören und zur Verfügung stehen, erlaubt die gemeinschaftliche Nutzung solcher zusätzlichen Einrichtungen und Anlagen wie Partyraum, Sauna, Schwimmbad, Gartenpavillon etc.

Die Tatsache, dass jede Stockwerkeinheit ein selbstständiges Grundstück mit eigenem Grundbuchblatt ist, ermöglicht eine je individuelle Finanzierung mit Hypothekarkrediten und den selbstständigen Kauf und Verkauf der Einheiten unabhängig von den übrigen Stockwerkeigentümern. Durch die Begründung von Stockwerkeigentum kann auf diese Weise auch die Erbteilung hinsichtlich eines Grundstückes vorgezogen werden, indem eine Liegenschaft mit mehreren Wohnungen zu Stockwerkeigentum aufgeteilt und dann auf Nachkommen verteilt oder aber von der älteren und einer oder mehreren jüngeren Generationen gemeinsam gehalten und bewohnt wird.

Organisation im Stockwerkeigentum

Das Gesetz gibt die Grundzüge der Organisation vor. In einem Reglement können die Stockwerkeigentümer die Nutzung der Liegenschaft und insbesondere der gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen detailliert regeln, ebenso die Willensbildung mit Bestimmungen zur Versammlung, zu Beschlussquoren etc. Gerade für Stockwerkeigentümergemeinschaften mit familiärem Charakter oder enger Bindung unter den Mitgliedern bietet das Gesetz Möglichkeiten, die Verfügung über die einzelnen Einheiten flexibel einzuschränken. So kann einerseits ein Vorkaufsrecht gegenüber Dritterwerbern begründet werden. Andererseits ist es möglich, ein Einspracherecht einzuführen. Auf diese Weise erhalten die anderen Stockwerkeigentümer die Möglichkeit, nicht nur gegen die Veräusserung einer Einheit Einsprache zu erheben, sondern auch gegen deren Belastung mit einer Nutzniessung oder einem Wohnrecht oder gegen die Vermietung an Drittpersonen. Wenn entsprechend wichtige Gründe vorliegen, können die übrigen Stockwerkeigentümer auf diese Weise unerwünschte und dem Gemeinschaftswohl abträgliche Dritte fernhalten.

ANG ★★★

Die heutige Themenseite wurde vom Verlag in Zusammenarbeit mit der Aargauischen Notariatsgesellschaft erstellt. Verantwortlich für diese Seite zeichnen Stefan Augstburger, Aarau, Nicole Erne, Baden, Roman Fehlmann, Brugg, Murielle Fischer, Laufenburg und Georg Schärer, Aarau.

Der nächste «Ratgeber Notariat» erscheint am 2. Dezember 2023.

Mehr Informationen unter:
www.aargauernotar.ch