



RATGEBER

Stockwerkeigentum (STWEG) – häufige Fragen

Stockwerkeigentum ist in der Schweiz eine besondere Form des Miteigentums an einem Grundstück, die den Eigentümerinnen und Eigentümern das ausschliessliche Recht einräumt, bestimmte Teile eines Gebäudes (Stockwerkeinheiten) selbständig zu nutzen und innen auszubauen. Gleichzeitig bleiben viele Entscheidungen der Gemeinschaft vorbehalten. Die folgenden Antworten auf häufige Fragen schaffen Klarheit über Rechte, Pflichten und Abläufe innerhalb einer Stockwerkeigentümergeinschaft.

§ Art. 712a ZGB – Begriff des Stockwerkeigentums

Stockwerkeigentum ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das ausschliessliche Recht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes allein zu benützen und innen auszubauen. Der Stockwerkeigentümer kann über sein Recht verfügen, es verpfänden und rechtlich damit verfahren wie ein Alleineigentümer, soweit das Gesetz keine Ausnahme vorsieht.

Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer

- Ausschliessliche Nutzung der eigenen Einheit (Sonderrecht) sowie Mitgebrauch der gemeinschaftlichen Teile wie Treppenhaus, Dach oder Umschwung.
- Pflicht zur ordnungsgemässen Instandhaltung der eigenen Einheit, damit keine Schäden an gemeinschaftlichen Teilen entstehen.
- Beitragspflicht an die gemeinsamen Kosten im Verhältnis der Wertquoten.
- Teilnahme- und Stimmrecht an der Stockwerkeigentüerversammlung.

§ Art. 712h ZGB – Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums

Die Stockwerkeigentümer tragen die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und die Kosten der gemeinsamen Verwaltung im Verhältnis des Wertes ihrer Anteile, soweit nicht durch das Reglement etwas anderes bestimmt wird. Dazu gehören insbesondere Unterhalt, Reparaturen, Erneuerungen sowie die Beiträge an den Erneuerungsfonds.

Versammlung und Verwaltung

§ Art. 712m ZGB – Befugnisse der Versammlung

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet insbesondere über Wahl und Abberufung des Verwalters, Genehmigung von Budget und Jahresrechnung, Festsetzung der Beiträge sowie über bauliche Massnahmen. Jeder Stockwerkeigentümer kann verlangen, dass die Versammlung mindestens einmal jährlich einberufen wird.

- Der Verwalter führt die laufenden Geschäfte, verwaltet den Erneuerungsfonds und vertritt die Gemeinschaft nach aussen.
- Beschlüsse werden grundsätzlich nach Kopf- und Wertquoten gefasst; für wichtige Entscheide gelten qualifizierte Mehrheiten.



- Ein Reglement kann Nutzung, Kostenverteilung und Hausordnung detailliert regeln.

Bauliche Massnahmen: notwendig, nützlich oder luxuriös

§ Art. 647d / 647e ZGB – Nützliche und luxuriöse Massnahmen

Notwendige Massnahmen (Unterhalt, Reparaturen) können durch die Mehrheit beschlossen werden. Nützliche bauliche Massnahmen bedürfen der Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt. Luxuriöse Massnahmen, die weder der Werterhaltung noch der Zweckmässigkeit dienen, bedürfen der Zustimmung aller Miteigentümer.

Art der Massnahme	Beispiel	Erforderliches Quorum
Notwendig	Dachreparatur, Heizungersatz	Mehrheitsbeschluss
Nützlich	Neue Fassadendämmung, Liftmodernisierung	qual. Mehrheit
Luxuriös	Pool, Sauna, aufwendige Umgebungsgestaltung	Einstimmigkeit

Häufig gestellte Fragen

F: Muss ich dem Erneuerungsfonds beitreten?

A: Ja. Der Erneuerungsfonds dient der Finanzierung künftiger Sanierungen und ist in der Regel im Reglement vorgeschrieben. Die Beiträge richten sich nach der Wertquote.

F: Kann ich meine Einheit vermieten?

A: Grundsätzlich ja, sofern das Reglement keine Einschränkungen vorsieht. Der Stockwerkeigentümer bleibt gegenüber der Gemeinschaft für die Einhaltung von Reglement und Hausordnung verantwortlich.

F: Was passiert, wenn ein Eigentümer seine Beiträge nicht zahlt?

A: Die Gemeinschaft kann die Forderung betreiben; zur Sicherung besteht unter bestimmten Voraussetzungen ein gesetzliches Pfandrecht am Stockwerkeigentumsanteil.

F: Wer entscheidet über bauliche Veränderungen an der eigenen Einheit?

A: Innerhalb der eigenen vier Wände ist der Stockwerkeigentümer weitgehend frei, solange keine gemeinschaftlichen Bauteile, die Statik oder das äussere Erscheinungsbild betroffen sind.

Vera Home Immobilien

Wir beraten Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer sowie Gemeinschaften rund um Verwaltung, Reglemente und bauliche Vorhaben.

Hauptstrasse 39, 5070 Frick | Tel. +41 76 336 84 38 | welcome@verahome.ch

Dieses Dokument dient der allgemeinen Information und ersetzt keine rechtliche Beratung im Einzelfall. Massgebend sind die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB).