

NZZ Beilage Immobilien vom Oktober 2001

Stockwerkeigentum; ein komplexer Erfolg

"Communio mater rixarum!" Unser lateinischer Jurist stellt fest, dass gemeinschaftliches Eigentum der Ursprung allen Streites sei. Unter dieser Prämisse negierte das alte schweizerische Zivilgesetzbuch von 1912, entgegen verschiedenen kantonalen Gesetzen und den bestehenden altrechtlichen Gemeinschaften, die Existenz von Stockwerkeigentum. Das Stockwerkeigentum, und damit einiger Streit, sollte de jure und de facto verschwinden.

Tatsächlich aber blieben alte Stockwerkeigentums Gemeinschaften weiter bestehen, allerdings nur noch mit ungenügender rechtlicher Grundlage. Die wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere die Konzentration von Menschen und Arbeitsplätzen in Ballungszentren, förderte in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts den verdichteten Städtebau. Daraus entstand der politische Wille, dem Lateiner zum Trotz, das Stockwerkeigentum wieder einzuführen. Der Altmeister des Sachenrechts, Professor Peter Liver, wurde anno 1955 mit der Erarbeitung des Gesetzesentwurfs zum Stockwerkeigentum beauftragt.

Es ist nun eine gute Generation her, seit das Stockwerkeigentum in der Schweiz wieder eingeführt worden ist (in Kraft getreten am 1. Januar 1965). Die Rechtsgrundlage findet sich vorwiegend in den Art. 647a – 647e und in 712a ff. ZGB. Das schweizerische Stockwerkeigentum ist als besonders ausgestaltetes Miteigentum konzipiert. Alle Stockwerkeigentümer sind Miteigentümer der Stammparzelle, zusammen mit dem Gebäude. Dem einzelnen Eigentümer steht jedoch das Sonderrecht zur ausschliesslichen Benützung, Bewirtschaftung und baulichen Gestaltung seines räumlich fixierten Anteils zu. Dieses Sonderrecht ist persönlich an den einzelnen Stockwerkeigentümer gebunden (subjektiv-dingliche Verbindung). Verbrieft wird dieses Sonderrecht im Grundbuch. Jedes Stockwerkeigentum wird als eigenes Grundstück im Grundbuch aufgenommen. Es wird anhand von Plänen räumlich und durch Zuordnung einer sogenannten Wertquote, als Anteil am gesamten Grundstück, definiert.

Gesamtwirtschaftliche "win-win" Situation

Stockwerkeigentum ist als eigenes Grundstück handelbar. Durch die Aufteilung von grösseren Bauten in Stockwerkeigentum können die Kauf- und Baukosten auf mehrere Eigentümer verteilt werden. Dies eröffnet die Chance, dass das Grundeigentum in der Bevölkerung breiter gestreut

werden kann. Grundeigentum wird so in der Form von Stockwerkeigentum auch an teuren Lagen erschwinglich. Das ist aus staatspolitischem Blickwinkel begrüssenswert. Ein weiterer wünschenswerter Effekt erzielt das in Stockwerkeigentum aufgeteilte Eigentum in raumpolitischer Hinsicht: Stockwerkeigentum fördert das verdichtete Wohnen. Anstelle von flächenintensiven Einfamilienhaussiedlungen nutzt das Stockwerkeigentum in seiner traditionellen Form die vertikale, landschonende Dimension.

Gestaltung von Stockwerkeigentum

Stockwerkeigentum ist praktisch Alleineigentum, soweit es um das Sonderrecht geht und klassisches gemeinschaftliches Eigentum, soweit gemeinschaftliche Bauteile betroffen sind. Als Sonderrecht können zwingend nur Räume ausgeschieden werden, die zusammen eine wirtschaftliche Einheit bilden und die einen eigenen Zugang aufweisen. Dazu kommen lediglich noch einzelne Nebenräume, wie Bastel- oder Kellerräume, sowie abgetrennte Estriche oder Garagenboxen. Alle anderen Gebäudeteile sind zwingend gemeinschaftliches Eigentum. Dies ist logisch und sinnvoll, soweit gemeinsamer Boden, Gebäudestruktur, Heizanlage, Treppe der Flur und Lift oder die übrige Hausinfrastruktur gemeint ist. Nicht als abgeschlossener Raum und daher nicht sonderrechtsfähig ist aber beispielsweise der Balkon, der Vorgarten oder die Dachterrasse. Für unseren lateinischen Juristen ist dies wohl eine "Lücke praeter legem", zu gut Deutsch: eine planwidrige Unvollständigkeit des Gesetzes. Damit der offensichtlich zur Wohnung zugehörige Balkon nicht von der Allgemeinheit genutzt wird - wer will schon des Nachbarns Kinder während dem Candle-light-dinner auf dem eigenen Balkon - sondern exklusiv dem Stockwerkeigentümer zur Verfügung steht, muss man in die juristische Trickkiste greifen: Der Stockwerkeigentums-Einheit wird ein ausschliessliches Nutzungsrecht an bestimmten (gemeinschaftlichen) Bauteilen oder Flächen eingeräumt. Der Eigentümer erreicht dadurch faktisch eine Erweiterung seines Sonderrechts. Diese Rechtsgewährung muss im Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft festgehalten sein. Durch die ausschliessliche Zuordnung des Nutzungsrechts im Reglement, welches selber im Grundbuch angemerkt ist, entsteht eine Realobligation, die gegenüber jedermann Beachtung erhält. Ein so konzipiertes ausschliessliches Nutzungsrecht ist untrennbar mit der Stockwerkeigentums-Einheit verbunden.

Was für den Balkon eine sinnvolle Ersatzlösung darstellt, erweist sich bei Parkplätzen oft als unpraktikabel. Parkplätze im Freien oder in Sammelgaragen sind nicht sonderrechtsfähig. Da die Bedürfnisse der Stockwerkeigentümer betreffend der Anzahl eigener Parkplätze während der Jahre ändern können, ist die Übertragbarkeit von Parkplätzen erwünscht. Das Nutzungsrecht am Parkplatz soll daher unabhängig von der Stockwerkeigentumseinheit gehandelt werden können.

Grundsätzlich könnte die exklusive Nutzung an einem Parkplatz mit einer Dienstbarkeit geregelt werden. In einem Streitfall, der 1995 vom Bundesgericht entschieden wurde (BGE 121 II 24 ff.), kam es zur grotesken Situation, dass in einer Grundpfandverwertung nur die Einheiten eines Stockwerkeigentümers versteigert wurden, nicht aber die mit Personaldienstbarkeiten zugeordneten Parkplätze. Die Spaltung der Eigentumsrechte war für alle Beteiligten wenig erfreulich.

Eine gute Möglichkeit zur Verschaffung von exklusiven aber handelbaren Nutzungsrechten an Parkplätzen ist der Weg über einfaches Miteigentum. Wird die Sammelgarage als eigene Stockwerkeigentumseinheit ausgeschieden, so kann man daran wieder Miteigentumsanteile begründen. In einer "Nutzungs- und Verwaltungsordnung" wird ein übertragbares und ausschliessliches Miteigentumsrecht begründet.

Wertewandel

Worin sieht nun unser lateinischer Jurist das "Communio mater rixarum" ? Streitigkeiten treten in der Praxis hauptsächlich in zwei Formen auf: Einerseits sind es die sozialen Fragen, wie des Nachbars Lärm, die Sauberkeit der gemeinsam genutzten Eingangsbereiche, Treppen und Abstellplätze sowie allbekannte Waschküchendispute, welche die Gemüter rühren. Andererseits treffen alle Fragen um die Kosten der Gemeinschaft des Schweizers Herz. Während die erstgenannten Animositäten mehrfamilienhausimmanent sind und unterschiedslos auch in Mietshäusern ausgelebt werden, sind die Kostenfragen differenziert zu betrachten. Im Mietverhältnis ist der Ansprechpartner für alle Kostenfragen der Vermieter, die Verwaltung oder schliesslich die Schlichtungsbehörde in Mietsachen. Stockwerkeigentümer hingegen regeln die Kostenfragen autonom in ihrer Gemeinschaft. Dieser Aspekt bedingt einen regelrechten Maximenwechsel der Betroffenen. Hauptsächlich im Bereich der Stockwerkeigentümergeinschaften zu Wohnzwecken tritt dieser Bewusstseinswandel klar zu Tage. Jede Gemeinschaft muss den Weg von der Anspruchshaltung hin zur gemeinschaftlichen Kooperationshaltung gehen. Kooperativ gelebtes Stockwerkeigentum ist ein positives Erlebnis.

Wertquoten und gemeinschaftliche Kosten

Gemäss Art. 712h ZGB haben die Stockwerkeigentümer an die gemeinschaftlichen Kosten der Liegenschaft nach Massgabe ihrer Wertquoten Beiträge zu leisten. Dieser Grundsatz befriedigt in der Praxis dann nicht, wenn die Wertquoten so berechnet sind, dass sie in etwa den anteiligen

Marktwert der Stockwerkeinheit widerspiegeln, so wie das Gesetz in Art. 712e ZGB es vorsieht. Es ist allgemein bekannt, dass eine Wohnung beispielsweise im 5. Stock einen höheren Marktwert hat als dieselbe Wohnung im 2. Stock. Warum soll nun der Stockwerkeigentümer im 5. Stock mehr an die gemeinschaftlichen Kosten wie Hauswart, Verwaltung etc. bezahlen müssen als der Eigentümer der Wohnung im 2. Stockwerk ? In der Praxis wird deswegen von dieser gesetzlichen Regelung besser abgewichen: Entweder werden die Wertquoten nach Nutzflächen und nicht nach Verkehrswert festgelegt, oder der Verteilschlüssel folgt nicht der Wertquote, sondern dem Verursacherprinzip. Wir bevorzugen die zweite Lösung auch deshalb, weil die Steuerämter die Wertquoten für die Besteuerung heranziehen können. Nach dieser Lösung gilt somit:




Dr. iur. Matthias Streiff, Rechtsanwalt Zürich

Unter Verdankung der Mitarbeit von Frau Sandra Riedener, Notariatsfachfrau, Mobimo Verwaltungs AG, Zollikon.

Anhang:

Wertquote:







Die Wertquote ist von Bedeutung

-  in Bezug auf das Ausmass des Miteigentumsverhältnisses an der gesamten Liegenschaft (bei der Zerstörung des Gebäudes wird die gesamte Entschädigung gemäss den Wertquoten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer aufgeteilt, sofern das ganz oder teilweise zerstörte Gebäude nicht wieder aufgebaut werden soll)
-  für die Feststellung der Beschlussfähigkeit der Stockwerkeigentümergeinschaft
-  für die Bemessung der Stimmkraft der Stockwerkeigentümer, da in der Praxis nicht nur nach Köpfen, sondern auch nach Wertquoten gestimmt wird

Es bestehen keine gesetzlichen Vorschriften darüber, wie die Wertquoten zu berechnen sind. Das Wertverhältnis der Stockwerkanteile untereinander kann somit –nach objektiven Massstäben- in eigener Kompetenz festgelegt werden.

Verteilschlüssel:

Zu den gemeinschaftlichen Kosten gehören insbesondere:

-  die Kosten für den laufenden Unterhalt (eingeschlossen Reinigung), Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen
-  die Kosten des Betriebes
-  öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind, z.B. Strassenbaubeiträge, Kanalisationsanschluss, Wasserversorgung
-  Prämien für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer- und Wasserschaden und für die Haftung als Werk- und Grundeigentümer
-  die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter und an den Hauswart
-  die Einlagen in den Erneuerungsfonds.

Die gemeinschaftlichen Kosten werden grundsätzlich im Verhältnis der jeweiligen Wohn- bzw. Nutzflächen getragen, jedoch mit bedeutenden Ausnahmen: Heizung, Warmwasser, ARA, TV, Lift sollen fair, d.h. nach Verursacherprinzip verlegt werden.