NOTARIAT
NOVEMBER 2026

LEXpress

VOSER
RECHTSANWÄLTE



Notariat
Steuerrecht
Bau- und Immobilienrecht
Wirtschafts- und Gesellschaftsrecht
Allgemeines Zivilrecht
www.voser.ch

Stockwerkeigentum: das perfekte Reglement

1. Einleitung

Das Stockwerkeigentum ist eine beliebte Form des Wohneigentums. Es verbindet die individuelle Nutzung der eigenen Wohnung mit der gemeinschaftlichen Verantwortung für das Grundstück. Diese Verbindung von Eigenständigkeit und Gemeinschaft kann den Ausgangspunkt vieler Konflikte bilden. Wie darf eine Wohnung genutzt werden? Welche Veränderungen sind an gemeinschaftlichen Gebäudeteilen zulässig? Wer trägt die Kosten? Das Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft ordnet die unterschiedlichen Interessen und legt die Spielregeln für das Zusammenleben der Stockwerkeigentümer fest.

Gerade die Auslegung und Anwendung reglementarischer Bestimmungen geben in der Praxis jedoch regelmässig Anlass zu Diskussionen und Streitigkeiten. Ein einmal erlassenes Reglement hat typischerweise über Jahrzehnte Bestand und gilt auch für spätere Erwerber einer Stockwerkeinheit (Art. 649a Abs. 1 ZGB). Die Anmerkung des Reglements im Grundbuch macht es unter den Eigentümern öffentlich zugänglich. Nachträgliche Anpassungen erweisen sich aufgrund der erforderlichen Mehrheitsverhältnisse häufig als schwierig und schwerfällig. Umso wichtiger ist es, das Reglement bereits bei der Begründung des Stockwerkeigentums sorgfältig, klar und vorausschauend auszugestalten. Eindeutige und auf die konkreten Verhältnisse abgestimmte Regelungen schaffen Rechtssicherheit und tragen wesentlich dazu bei, spätere Konflikte innerhalb der Stockwerkeigentümergemeinschaft zu vermeiden.

Der vorliegende Beitrag beleuchtet ausgewählte Fragestellungen, die bei der Ausarbeitung eines Stockwerkeigentümerreglements besondere Beachtung verdienen.

2. Zulässige Nutzung der Stockwerkeinheiten

Die zulässige Nutzung der einzelnen Stockwerkeinheiten gehört zu den zentralen Regelungsgegenständen eines Stockwerkeigentümerreglements. Bereits bei der Begründung des Stockwerkeigentums ist sorgfältig zu prüfen, welche Nutzungsarten zugelassen und welche ausgeschlossen werden sollen. Dabei ist stets zwischen dem Interesse des einzelnen Stockwerkeigentümers an einer möglichst freien Nutzung seiner Einheit und dem Interesse der Gemeinschaft an einem störungsfreien Zusammenleben abzuwägen. Je klarer die zulässigen Nutzungen und allfälligen Beschränkungen umschrieben sind, desto geringer ist das Risiko späterer Streitigkeiten zwischen den Stockwerkeigentümern.

Bei einer überwiegend zu Wohnzwecken bestimmten Liegenschaft empfiehlt es sich, ausdrücklich festzuhalten, ob die Stockwerkeinheiten ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen oder ob auch eine gewerbliche Nutzung zulässig sein soll. Dabei kann es sinnvoll sein, ein sogenanntes stilles Gewerbe, beispielsweise eine Büro- oder Beratungstätigkeit ohne nennenswerten Publikumsverkehr, zuzulassen. Demgegenüber können gewerbliche Tätigkeiten mit erheblichem Kundenverkehr oder störenden Immissionen ausgeschlossen werden.

Besondere Aufmerksamkeit verdient die kurzfristige Vermietung von Stockwerkeinheiten über Plattformen wie Airbnb. Diese kann aufgrund des häufigen Wechsels der Nutzer und der damit verbundenen erhöhten Beanspruchung gemeinschaftlicher Anlagen zu Spannungen innerhalb der Stockwerkeigentümergemeinschaft führen. Es empfiehlt sich deshalb, bereits im Reglement ausdrücklich zu regeln, ob und unter welchen Voraussetzungen eine solche Nutzung zulässig sein soll. Gleiches gilt für andere potenziell konfliktträchtige Nutzungsformen, insbesondere die Nutzung für Sterbehilfe oder für das Erotikgewerbe. Sollen solche Nutzungen ausgeschlossen werden, ist auf eine klare Formulierung der entsprechenden Nutzungsbeschränkungen zu achten.

Auch die Tierhaltung sollte im Reglement ausdrücklich geregelt werden. Dabei ist insbesondere festzulegen, ob die Haltung von Haustieren grundsätzlich gestattet sein soll und ob für bestimmte Tierarten Einschränkungen oder Verbote gelten. Zu denken ist namentlich an das Verbot der Haltung von gefährlichen oder giftigen Tieren.

3. Zuweisung der Fenster zu gemeinschaftlichem Eigentum

Ein weiterer Knackpunkt betrifft jeweils die Regelung der Fenster. Gemäss Art. 712b Abs. 2 Ziff. 2 ZGB dürfen Bauteile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen eines Gebäudes bestimmen, nicht als Sonderrecht ausgeschieden werden. Fenster bilden Elemente der Fassade und bestimmen somit die äussere Gestalt und das Aussehen eines Gebäudes. Insbesondere prägende Fensterfronten gehören daher zwingend zu den gemeinschaftlichen Bauteilen. Bei gewöhnlichen Fenstern ist allerdings zu differenzieren: Ihre Lage in der Fassade allein schliesst die Sonderrechtsfähigkeit nicht zwingend aus. Es ist somit in gewissen Fällen möglich, Fenster dem Sonderrecht zuzuweisen.

Zur Konfliktvermeidung empfiehlt es sich, die Fenster insgesamt gemeinschaftlich zuzuordnen und dies im Reglement ausdrücklich festzuhalten. Damit ist klar, dass sie nicht zum Sonderrecht der einzelnen Stockwerkeigentümer gehören. Das Reglement sollte zugleich klarstellen, dass die Gemeinschaft über Sanierung und Ersatz der gemeinschaftlichen Fenster entscheidet. Dafür gelten grundsätzlich die Bestimmungen über bauliche Massnahmen im Miteigentum (Art. 712g Abs. 1 ZGB). Nach der gesetzlichen Ordnung genügt bei notwendigen Erneuerungsarbeiten die Mehrheit der an der Versammlung anwesenden bzw. vertretenen Stockwerkeigentümer (Art. 647c ZGB). Nützliche Verbesserungen erfordern die Mehrheit der an der Versammlung anwesenden bzw. vertretenen Stockwerkeigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte aller Wertquoten vertritt (Art. 647d Abs. 1 ZGB). Abweichende Zuständigkeits- oder Mehrheitsregelungen müssen die besonderen gesetzlichen Anforderungen erfüllen (Art. 712g Abs. 2 ZGB).

Die praktische Folge: Ein einzelner Stockwerkeigentümer kann eine rechtsgültig beschlossene Sanierung nicht allein deshalb verhindern, weil die betroffenen Fenster zu seiner Wohnung gehören. Eine zusätzliche individuelle Zustimmung ist grundsätzlich nicht erforderlich. Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Schutzrechte, insbesondere bei nützlichen Massnahmen, welche die bisherige Nutzung eines Stockwerkeigentümers erheblich und dauerhaft erschweren oder für ihn unzumutbare Aufwendungen verursachen (Art. 647d Abs. 2 und Abs. 3 ZGB).

Eine klare Reglementsbestimmung verhindert damit, dass bei einer späteren Sanierung zunächst über die Zuordnung der Fenster und vermeintliche individuelle Vetorechte gestritten werden muss.

4. Erstellung von Photovoltaikanlagen

Die Erstellung von Photovoltaikanlagen gewinnt auch im Stockwerkeigentum zunehmend an Bedeutung. Es empfiehlt sich, im Stockwerkeigentümerreglement entsprechende Regelungen vorzusehen.

Zunächst ist festzulegen, ob und in welcher Form eine Photovoltaikanlage erstellt werden soll. Dabei sind insbesondere die Eigentumsverhältnisse an der Anlage sowie die Nutzung der erforderlichen Flächen und technischen Einrichtungen zu regeln. Da das Dach zwingend gemeinschaftlich ist (Art. 712b Abs. 2 Ziff. 2 ZGB), wird oft die Anlage einschliesslich der zugehörigen Installationen dem gemeinschaftlichen Eigentum zugeordnet und die erforderlichen Technikräume entsprechend ausgestaltet. Das Reglement sollte zudem den Zugang für Wartungsarbeiten, den Unterhalt, die Erneuerung und einen allfälligen Ausbau der Anlage sowie das Vorgehen bei Dachsanierungen regeln. Sollte hingegen die Photovoltaikanlage im Eigentum eines Dritten sein, ist ein allfälliger Contracting-Vertrag auch im Reglement zu erwähnen. Gleichzeitig ist mittels Dienstbarkeiten die Benutzung der Dachflächen durch den Dritten zu regeln.

Auch die Beschlussfassung und Finanzierung sind im Reglement festzuhalten. Eine Photovoltaikanlage kann als nützliche bauliche Massnahme gelten, für die grundsätzlich die Mehrheit aller Eigentümer erforderlich ist, die zugleich die Mehrheit der Wertquoten vertritt (Art. 647d Abs. 1 ZGB). Das Reglement sollte die Kostenverteilung sowie die Verwendung allfälliger Einspeiseerlöse regeln.

Besondere Aufmerksamkeit verdient schliesslich die Nutzung des produzierten Stroms. Der Beschluss über die Erstellung einer Photovoltaikanlage begründet noch keine Pflicht zum Strombezug. Soll der Strom innerhalb der Stockwerkeigentümergemeinschaft verbraucht werden, ist deshalb zu klären, ob



und unter welchen Voraussetzungen die einzelnen Stockwerkeigentümer zur Abnahme verpflichtet werden können. Eine entsprechende Regelung sollte insbesondere die Organisation des Eigenverbrauchs, die Strompreisgestaltung, die Abrechnung sowie die Austrittsbedingungen umfassen. Zudem besteht jeweils die Möglichkeit, dass sich mehrere Stockwerkeigentümer zu einem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) zusammentun, um den auf dem Gebäude produzierten Strom gemeinsam zu nutzen. Der ZEV tritt gegenüber dem Netzbetreiber grundsätzlich als ein einziger Endverbraucher auf. Die interne Verteilung und Abrechnung des Stroms erfolgt innerhalb des Zusammenschlusses. Die Nutzung der gemeinschaftlichen Dachfläche für die Photovoltaikanlage sowie die Eigentumsverhältnisse an der Anlage, deren Finanzierung, Betrieb und Unterhalt sind zu regeln. Der ZEV bewirkt weder eine Änderung der Eigentumsverhältnisse an der Dachfläche noch eine dingliche Trennung der Photovoltaikanlage vom Gebäude.

5. Regelung der E-Mobilität

Bei einer Tiefgarage im Miteigentum oder mit ausschliesslichen Benutzungsrechten an den Parkplätzen, in der Elektroautos geladen werden sollen, besteht erheblicher Regelungsbedarf.

Die von den Miteigentümern angeschafften Ladestationen (nachfolgend «Wallbox» genannt) müssen auf die Ringleitung technisch abgestimmt sein. Weiter sind die Anschlussleitungen zu den einzelnen Parkplätzen zu ziehen, ein Lastenmanagement und eine Steuerungseinrichtung zu installieren und es sind ein Zähler und ein Messsystem für den Verbrauch erforderlich.

In der Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist genau zu regeln, welche Anlageteile dem einzelnen Miteigentümer gehören und von ihm unterhalten werden müssen. Alle anderen Anlageteile stehen im Umkehrschluss im Eigentum der Gemeinschaft und werden von dieser erstellt, repariert und erneuert. Wer ist die Gemeinschaft? Die Kosten sollten von allen Eigentümern eines Parkplatzes getragen werden, unabhängig davon, ob sie zurzeit ein Elektroauto haben oder nicht. Eine Kostenteilung nur auf die E-Mobilität-Nutzer würde dazu führen, dass sich jeder neue Elektroauto-Besitzer in diese Vorinstallation einkaufen müsste, was zu einer komplizierten Abrechnung (nach Zeitwert der Anlage) führt.

Für die Installation einer Wallbox hat der Parkplatzeigentümer die vorgängige Zustimmung der Verwaltung einzuholen, damit er das richtige Modell installiert und die Zuleitung (Verbindung zwischen Ringleitung und Wallbox) korrekt montiert. Die Verwaltung sollte die Installation zudem überwachen, damit die Aussenhaut der Tiefgarage bei der Montage nicht verletzt wird.

Schwierig wird es, wenn die Anschlussleistung oder die Kapazität der Ringleitung bei der Installation einer weiteren Wallbox nicht mehr ausreicht. Hier darf nicht das Verursacherprinzip greifen. Ein Parkplatzeigentümer hätte ansonsten überproportional hohe Kosten im Vergleich zu den anderen Parkplatzeigentümern zu tragen. Vielmehr sollten die Zusatzkosten auf alle Parkplatzeigentümer umgelegt werden. Diese Kostentragungspflicht ist in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung festzulegen. Doch wer entscheidet über den Ausbau? Diejenigen Parkplatzeigentümer, die bereits eine Wallbox haben und diejenigen Parkplatzeigentümer, die kein Elektroauto kaufen wollen, entscheiden aus Kostengründen gegen einen Ausbau. Bei einem Mehrheitsentscheid überwiegen aus diesen Gründen die Gegner eines Ausbaus. Entsprechend sollte bereits beim Abfassen der Nutzungs- und Verwaltungsordnung die Erhöhung der Anschlussleitung oder die Kapazität der Ringleitung verbindlich geregelt werden, damit ein späterer Ausbau nicht verhindert wird.

Das Lastenmanagement regelt, wie die verfügbare Leistung auf die angeschlossenen Wallboxen verteilt wird und wer wieviel Strom bei einer hohen Nachfrage in welcher Zeiteinheit erhält. Diese Einstellungen müssen eine faire Verteilung der verfügbaren Leistung vorsehen. Grundsätzlich ist eine Gleichbehandlung der Parkplatzeigentümer vorzusehen, ausser objektive Kriterien rechtfertigen eine Abweichung (z. B. für das Laden von Notfall- oder gewerblich genutzten Fahrzeugen). Das Lastenmanagement sollte vom Betreiber in Zusammenarbeit mit der Verwaltung festgelegt und der Einwirkung der Parkplatzeigentümer entzogen sein.

Wichtig ist ein klarer Kostenschlüssel in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung, der in der Regel folgende Kostentragung vorsieht:

Kostenart	Kostentragung / Haftung
Hausanschluss und Zuleitung	gemeinschaftlich mit Wohnungseigentümern, wenn Installation auch diesen dient, sonst alle Parkplatzeigentümer (Miteigentümer)
Erstellung der Ringleitung in der Tiefgarage (Installation, Unterhalt, Erneuerung)	alle Parkplatzeigentümer (Miteigentümer)
Lastenmanagement, Steuerung (Installation, Unterhalt, Erneuerung)	alle Parkplatzeigentümer (Miteigentümer)
Ausbau der Kapazität	alle Parkplatzeigentümer (Miteigentümer)
Steuerung	alle Parkplatzeigentümer (Miteigentümer)
Anschlussinstallation (Installation, Unterhalt, Erneuerung)	jeweiliger Nutzer
Wallbox (Installation, Unterhalt, Erneuerung)	jeweiliger Nutzer
Stromverbrauch	individuell, nach Verbrauch

Es empfiehlt sich, die Haftung für die Anlage in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung analog der Kostentragung festzulegen. Der Eigentümer und Vermieter eines Parkplatzes haftet gegenüber der Gemeinschaft für Schäden, die sein Mieter durch eine Fehlbedienung der Wallbox an der gemeinschaftlichen Einrichtung verursacht. Der technische Betreiber der Anlage sollte ein Zugangsrecht für die periodische Kontrolle haben.

Die Nutzungs- und Verwaltungsordnung und die von den Miteigentümern gefassten Verwaltungsbeschlüsse sind für alle Rechtsnachfolger (zukünftige Eigentümer eines Parkplatzes) gestützt auf Art. 649a ZGB verbindlich. Eine Anmerkung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung im Grundbuch ist zu empfehlen. Auf diese Weise bestehen für jeden neuen Erwerber eines Parkplatzes klare Verhältnisse. Die Wallbox sollte möglichst mit dem Parkplatz als Bestandteil an den neuen Eigentümer mitverkauft werden. Nur so kann das Risiko von Beschädigungen an der Tiefgaragenwand bei der Montage und Demontage minimiert werden.

Erstellt die Verwaltung zudem eine jährliche nachvollziehbare Abrechnung über die angefallenen Kosten, so sollte mit einer solchen Nutzungs- und Verwaltungsordnung das Konfliktpotenzial deutlich minimiert sein.

6. Ausgestaltung des Kostenteilers im Stockwerkeigentum

Art. 712h ZGB regelt die gemeinschaftlichen Kosten und deren Verteilung nach Wertquoten. Diese Regel ist dispositiv und wird in Reglementen häufig angepasst. Es kann indessen unklar sein, was überhaupt als gemeinschaftliche Kosten gilt. Zudem ist die gesetzliche Verteilung nach Wertquoten nicht immer sachgerecht. Die nachfolgende Kaskade beantwortet die wichtigsten Fragen.

Die erste Differenzierung betrifft die Frage, was gemeinschaftliche Kosten sind. Klassische Beispiele für gemeinschaftliche Kosten sind das Honorar des Verwalters, die Auslagen für den laufenden Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile, der Stromverbrauch für allgemeine Zwecke oder die Gebäudeversicherungsprämie. Hingegen sind Kosten, welche auf eine einzelne Stockwerkeinheit entfallen, ausschliesslich durch den entsprechenden Eigentümer zu tragen. Das gilt zum Beispiel für den Strom der einzelnen Einheit, der in der Regel direkt mit dem Energieversorger abgerechnet wird.

Die zweite Differenzierung ist nur bei einer Gesamtüberbauung mit mehreren Häusern relevant. Hier muss das Reglement festhalten, welche gemeinschaftlichen Kosten die ganze Anlage (etwa Tiefgarage, Erschliessung, Umgebung) und welche nur ein einzelnes Haus (sogenannte Untergemeinschaft) betreffen. Gesamtkosten werden auf die Häuser verteilt, typischerweise nach der Summe der Wertquoten. Hauskosten tragen hingegen allein die Einheiten der betreffenden Untergemeinschaft.

Als dritte Differenzierung sind der allgemeine sowie die speziellen Kostenteiler hinsichtlich der gemeinschaftlichen Kosten auseinanderzuhalten: Bei den gemeinschaftlichen Kosten, welche allen Stockwerkeigentümern im gleichen Masse dienen, empfiehlt sich ein allgemeiner Kostenteiler. Die gesetzlich vorgesehene Verteilung nach Wertquoten ist hier naheliegend. Als Alternativen kommen die Flächen der jeweiligen Stockwerkeinheiten oder ein Betrag pro Einheit in Betracht. Spezielle Kostenteiler sind hingegen bei Anlagen und Teilen, welche nicht allen im gleichen Umfang dienen, sinnvoll. So sollten bei der Wärme- und Wasserversorgung die Betriebskosten nach individuellem Verbrauch, Reparatur- und Erneuerungskosten in der Regel nach Wertquoten verteilt werden. Wenn Teile oder Anlagen nur einzelnen Stockwerkeigentümern dienen, ist eine eigene Kostenstelle mit eingeschränktem Kreis zu prüfen (zum Beispiel bei der Tiefgarage oder bei Medienanschlüssen).



Zusammengefasst ist eine saubere Unterscheidung zwischen den gemeinschaftlichen Kosten und Kosten, welche den einzelnen Stockwerkeinheiten zuzurechnen sind, vorzunehmen. Die gemeinschaftlichen Kosten können dann anhand eines allgemeinen Kostenteilers (Wertquote, Einheiten, Fläche) oder eines speziellen Kostenteilers (Verbrauch, eingeschränkter Nutzungskreis, Mischform) verteilt werden. So bleibt die Kostenverteilung nachvollziehbar und der Abrechnungsaufwand überschaubar.

7. Durchführung der Versammlung der Stockwerkeigentümer

Das Gesetz regelt die Versammlung der Stockwerkeigentümer und deren Durchführung nur in den Grundzügen und verweist ergänzend auf das Vereinsrecht (Art. 712m ff. ZGB). Da auch das Vereinsrecht nur wenige Regelungen kennt, schliesst ein gutes Reglement diese Lücken.

Sofern nichts anderes festgelegt ist, wird die Versammlung von der Verwaltung einberufen und geleitet. Im Reglement sollte zusätzlich die Form und Frist der Einberufung geregelt werden, beispielsweise die Einberufung mittels schriftlicher Einladung mindestens 20 Tage vor der Versammlung. Ebenso sollte definiert werden, bis zu welchem Zeitpunkt Ergänzungen zur Traktandenliste einzureichen sind.

Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren und das Reglement sollte bestimmen, dass das Protokoll den Eigentümern nach der Versammlung innert nützlicher Frist zugestellt wird. Sinnvollerweise wird im Reglement eine jährliche, ordentliche Versammlung vorgeschrieben und die Einberufung von ausserordentlichen Versammlungen geregelt.

Das Gesetz geht von einer physischen Versammlung aus. Nach heute vorherrschender Auffassung sind elektronische oder hybride Versammlungen jedoch zulässig, sofern das Reglement eine entsprechende Grundlage schafft. Für die Einzelheiten zur Durchführung einer elektronischen oder hybriden Versammlung kann im Reglement auf die aktienrechtlichen Bestimmungen von Art. 701e und Art. 701f OR verwiesen werden. Zudem kann im Reglement auch ein Zirkularbeschluss vorgesehen werden. Mit Zustimmung aller Eigentümer können so Beschlüsse mittels schriftlicher Erklärung und ohne Versammlung gefasst werden.

8. Quoren in der Versammlung der Stockwerkeigentümer

Nach dem Gesetz ist die Versammlung beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich die Hälfte der Wertquoten halten, anwesend oder vertreten sind (Art. 712p Abs. 1 ZGB). Besteht das Stockwerkeigentum nur aus zwei Stockwerkeigentümern, müssen beide anwesend oder vertreten sein. Zur Berechnung der Beschlussfähigkeit wird die Anzahl der Stockwerkeigentümer gezählt, wobei gemeinschaftliche Eigentümer einer Stockwerkeinheit lediglich als eine Person gelten und ihre Stimme durch einen Vertreter abzugeben haben (Art. 712o Abs. 1 ZGB). Wird das Quorum für die Beschlussfähigkeit verfehlt, ist eine zweite Versammlung einzuberufen, wobei die Anwesenheit eines Drittels aller Stockwerkeigentümer genügt (Art. 712p Abs. 2 und 3 ZGB). Die gesetzlichen Bestimmungen zur Beschlussfähigkeit können gemäss herrschender Lehre reglementarisch erschwert, hingegen nicht erleichtert werden. Eine reglementarische Abweichung von den gesetzlichen Bestimmungen zur Beschlussfähigkeit drängt sich in den meisten Fällen nicht auf.

Nebst der Beschlussfähigkeit der Versammlung muss bei der jeweiligen Beschlussfassung das anwendbare Stimmquorum erreicht werden. Die anwendbaren gesetzlichen Regelungen finden sich nicht in den Bestimmungen zum Stockwerkeigen-

tum, sondern sind dem Miteigentums- und Vereinsrecht zu entnehmen. Es ist zwischen drei Quoren zu unterscheiden:

- Sieht das Gesetz oder das Reglement kein anderes Mehr vor, werden die Beschlüsse in der Versammlung mit dem einfachen Mehr gefasst. Danach wird ein Entscheid durch die Mehrheit der an der Versammlung vertretenen Stimmen herbeigeführt. Eine Stimmenthaltung hat somit die gleiche Wirkung wie eine Nein-Stimme.
- Beim qualifizierten Mehr braucht es zusätzlich die Zustimmung derjenigen Stockwerkeigentümer, die zusammen mehr als die Hälfte der Wertquoten halten.
- Schliesslich gibt es bestimmte Beschlüsse, die von der Versammlung von Gesetzes wegen einstimmig zu fassen sind.

Sofern die gesetzlichen Quoren dispositiver Natur sind, ist eine reglementarische Abänderung zulässig. Es empfiehlt sich, im Reglement die Beschlüsse anhand der obgenannten Dreiteilung (einfaches Mehr / qualifiziertes Mehr / Einstimmigkeit) zu unterscheiden. Zudem sollte auch die Berechnungsart der anwendbaren Stimmquoren klar definiert werden. So ist beispielsweise beim qualifizierten Mehr festzuhalten, ob die Mehrheit aller (im Grundbuch eingetragenen) Stockwerkeigentümer und Wertquoten massgebend ist oder aber die Mehrheit der anwesenden bzw. vertretenen Stockwerkeigentümer und Wertquoten ausreicht. Eine klare reglementarische Regelung verhindert entsprechende Diskussionen über das gültige Zustandekommen eines Beschlusses.

9. Steuerfragen im Zusammenhang mit dem Erneuerungsfonds

9.1 Einzahlungen bis Ende 2028

Mit dem Erneuerungsfonds bilden Stockwerkeigentümer Rücklagen für grössere Unterhaltsarbeiten in der Zukunft. Bis Ende 2028 können Zahlungen in den Erneuerungsfonds vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden, wenn sie ausschliesslich für werterhaltende Investitionen genutzt werden können. Um diese Abzugsfähigkeit zu ermöglichen, sehen die meisten Reglemente der Stockwerkeigentümer vor, dass Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds nur für steuerlich abzugsfähige Liegenschaftsunterhaltskosten gemäss den einschlägigen Praxishinweisen der Kantone möglich sind (im Kanton Aargau beispielsweise gemäss dem Merkblatt «Liegenschaftsunterhalt» des Steueramts des Kantons Aargau).

Mit der Abschaffung des Eigenmietwerts per 1. Januar 2029 fällt auch die Abzugsfähigkeit der Einlagen in den Erneuerungsfonds weg. Viele Stockwerkeigentümergemeinschaften erwägen deshalb, ihren Erneuerungsfonds vor 2029 noch deutlich aufzustocken. Was sagen nun die Steuerbehörden dazu? Die Abzugsfähigkeit dieser Einzahlungen bleibt im bestehenden Umfang selbstverständlich bis Ende 2028 möglich. Heikel wird es indessen dann, wenn die Einzahlungen gegenüber den Vorjahren stark ansteigen. Hier besteht das Risiko, dass solche Einzahlungen nicht zum Abzug zugelassen werden. Entscheidend ist, ob sachliche Gründe für den Anstieg der Einzahlungen vorliegen oder ob diese lediglich aus steuerplanerischer Motivation vorgenommen werden. Ein starker Anstieg der Einzahlungen wird in aller Regel nicht anerkannt, ausser wenn ein konkretes, nachvollziehbares bereits geplantes Sanierungs- oder Instandhaltungsprojekt nachgewiesen werden kann. Dies muss mit entsprechenden Belegen (Kostenvoranschläge oder andere Projektunterlagen) nachgewiesen werden. Die Beweislast, weshalb höhere Einzahlungen in den Erneuerungsfonds gerechtfertigt sind, liegt somit bei der Stockwerkeigentümergemeinschaft. Diese hat darzulegen, dass aufgrund geplanter Arbeiten in absehbarer Zeit höhere Einlagen in den Erneuerungsfonds gerechtfertigt sind. In einigen Kantonen gilt die Faustregel, dass jährliche Einzahlungen bis 1% des Gebäudeversicherungswertes grundsätzlich zulässig sind. Dies bedeutet dann, dass auch starke Erhöhungen akzeptiert werden, sofern die bisherigen Einzahlungen deutlich unter 1% lagen.

Da die Praxis der Kantone sehr unterschiedlich ist, empfiehlt es sich, gegebenenfalls bei vorgesehener Erhöhung der Einzahlungen im betreffenden Kanton die entsprechende Praxis nachzufragen bzw. ein Steuerruling einzuholen.

9.2 Anpassungsbedarf nach der Abschaffung des Eigenmietwerts

Werterhaltende Investitionen, die aus dem Erneuerungsfonds bezahlt werden, konnten schon bisher logischerweise nicht in Abzug gebracht werden, da ja bereits die Einzahlungen in den Erneuerungsfonds abzugsfähig waren. Diesbezüglich wird sich somit nach der Abschaffung des Eigenmietwerts nichts ändern. Es ist allerdings davon auszugehen, dass die kantonalen Merkblätter, auf welche sich viele Reglemente von Stockwerkeigentümergemeinschaften abstützen, nach dem Systemwechsel 2029 abgeschafft oder zumindest stark abgeändert werden. Sie werden deshalb wohl nicht mehr als sinnvolle Richtlinie für die Reglemente von Stockwerkeigentümergemeinschaften verwendet werden können. Den Stockwerkeigentümergemeinschaften ist deshalb zu empfehlen, ihre Praxis, welche Einzahlungen in den Erneuerungsfonds getätigt werden und zu welchem Zweck diese verwendet werden können, neu zu regeln, sei es durch Anpassung des Reglements der Stockwerkeigentümergemeinschaft oder zumindest durch einen entsprechenden Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung. Die Einzahlungen in den Erneuerungsfonds sind immer noch sinnvoll und zweckmässig, auch wenn sich die steuerlichen Rahmenbedingungen ändern. Es wäre bedauerlich, wenn die Stockwerkeigentümergemeinschaften künftig zu wenig Einlagen in den Erneuerungsfonds vornehmen würden, nur weil die steuerliche Abzugsfähigkeit ändert. Der Sanierungsbedarf der Gebäude wird auch nach dem Systemwechsel nicht verschwinden.

10. Revision des Stockwerkeigentums

Das Stockwerkeigentum soll revidiert werden. Die Motion Caroni («55 Jahre Stockwerkeigentum. Zeit für ein Update») hat die Revision angestossen. Der Bundesrat hat seine Botschaft hierzu am 13. Mai 2026 verabschiedet. Das Geschäft

wird im November 2026 durch die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats behandelt. Die wichtigsten Vorschläge im Überblick:

Neu wird eine Vermutung für gemeinschaftliche Teile vorgesehen (Art. 712b Abs. 4 E-ZGB). Bestandteile des Gebäudes, für die kein Sonderrecht begründet wurde, gelten neu als gemeinschaftlich. Das geltende Recht geht von der umgekehrten Vermutung aus (Art. 712b Abs. 3 ZGB), was in der Praxis zu erheblicher Rechtsunsicherheit geführt hat.

Praktisch besonders relevant ist die Möglichkeit, an gewissen gemeinschaftlichen Teilen besondere Nutzungsrechte einzuräumen. Damit wird die strikte Trennung zwischen Sonderrechtsteilen und gemeinschaftlichen Teilen aufgeweicht. Typische Beispiele sind Gartenanlagen oder Balkonteile. Der Entwurf schafft hier mit den «ausschliesslichen Nutzungsrechten» Rechtssicherheit für eine Praxis, die bisher auf Hilfskonstruktionen angewiesen war (Art. 712b^{bis} E-ZGB).

Das geltende Recht regelt den Aufteilungsplan auf Gesetzesstufe nicht. Der Aufteilungsplan ist aber für die klare Abgrenzung zwischen Sonderrechtsteilen und gemeinschaftlichen Teilen zentral, insbesondere für spätere Erwerberinnen und Erwerber. Der Entwurf sieht neu in Art. 712e^{bis} E-ZGB vor, dass zwingend ein Aufteilungsplan dem Grundbuchamt einzureichen ist.

Der Entwurf bringt zudem neue Regelungen zum Erneuerungsfonds und zur Sicherung der Beitragsforderungen (Art. 712h^{bis} E-ZGB), zur Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen bei Mängeln an gemeinschaftlichen Teilen (Art. 712l^{bis} und 712l^{ter} E-ZGB), zur Stockwerkeigentümerversammlung (Art. 712m, 712n, 712o und 712o^{bis} E-ZGB) sowie hinsichtlich der Möglichkeit des Ausschlusses aus der Gemeinschaft (Art. 712u E-ZGB).

Das «Update» würde damit einige Probleme aus der Praxis lösen und die Rechtssicherheit erhöhen. Welche Vorschläge tatsächlich Gesetz werden, bleibt abzuwarten.

11. Fazit

Ein sorgfältig ausgearbeitetes Stockwerkeigentümerreglement ist der beste Schutz vor Konflikten in der Stockwerkeigentümergemeinschaft. Klare, auf die konkreten Verhältnisse abgestimmte Regelungen – von der Nutzung über die Kostenverteilung bis zur Beschlussfassung – schaffen Rechtssicherheit. Das Reglement ist jedoch kein starres Regelwerk: Ändern sich die rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse, etwa durch die Revision des Stockwerkeigentums, den steuerlichen Systemwechsel oder neue Bedürfnisse wie E-Mobilität und Photovoltaik, sollte das Reglement überprüft, von der Verwaltung angepasst und der Stockwerkeigentümerversammlung zur Genehmigung vorgelegt werden.

Autoren:
Dr. Philip Funk
lic. iur. Antonia Stutz
MA. HSG Fiona Gedon
MLaw Tanja Schmid
MLaw Severin Egloff
MLaw Gregor Jordi

IHRE SPEZIALISTEN IM NOTARIAT



Dr. Philip Funk
Rechtsanwalt, Notar,
dipl. Steuerexperte



lic. iur. Antonia Stutz
Rechtsanwältin,
Notarin



M.A. HSG Fiona Gedon
Rechtsanwältin,
Notarin



MLaw Tanja Schmid
Rechtsanwältin,
Notarin



MLaw Severin Egloff
Rechtsanwalt,
Notar



MLaw Gregor Jordi
Rechtsanwalt,
Notar



MLaw Marius Bättig
Rechtsanwalt