

# Mit- und Stockwerkeigentum: Gemeinsamkeiten und Unterschiede

**Lukas Breunig**

lic. iur., Rechtsanwalt,  
VOSEER  
RECHTSANWÄLTE,  
Baden



Sehr oft wird Wohneigentum in irgendeiner Form geteilt. In den meisten Fällen geteilten Eigentums liegt entweder Miteigentum oder Stockwerkeigentum vor. Diese rechtliche Unterscheidung kann vom Käufer gewöhnlich nicht frei getroffen werden. Sie kann sich in der Praxis auswirken, wie nachfolgender Artikel aufzeigt. Wohneigentümer müssen sich bewusst sein, in welcher rechtlichen Form sie ihr Eigentum teilen. Das gilt vor allem für gemeinsam benutzte Räume und Anlagen: Sehr oft müssen Eigentümer für den Unterhalt der Anlagen aufkommen – auch wenn sie von den Anlagen nicht profitieren.

Die bekannteste Form des geteilten Eigentums an Grundstücken ist das Stockwerkeigentum. Eigentlich handelt es sich dabei allerdings nur um eine spezielle Form des Miteigentums. Daher wird nachfolgend zunächst das Miteigentum beschrieben. Anschliessend werden die Besonderheiten des Stockwerkeigentums erläutert. Schliesslich wird aufgezeigt, wo für den Eigentümer die wesentlichen Unterschiede der beiden Eigentumsformen beim Unterhalt gemeinsamer Objekte liegen. Wichtig ist jedoch: Ob die eine oder die andere Eigentumsform vorliegt, kann in der Regel nicht der Käufer einer Wohnung bzw. eines Hauses entscheiden. Die Eigentumsform ist entweder gesetzlich zwingend vorgegeben oder wird vom Verkäufer festgelegt. Abgeschlossene Räume – wie etwa Wohnungen in Mehrfamilienhäusern – sind in der Regel als Stockwerkeigentum ausgestaltet. Aussenräume, wie Parkplätze in Einstellgaragen oder Spielplätze, sind jedoch häufig Miteigentum.

## Miteigentum

Miteigentum bedeutet: Mehrere Personen sind gemeinsam Miteigentümer einer Sache, beispielsweise eines Grundstückes, aber auch eines beweglichen Gegenstandes (etwa eines Autos). Gegen Aussen ist nicht sichtbar, dass die Sache mehreren Personen gehört; die Sache ist nicht abgetrennt, sondern bildet eine Einheit. Das Eigentum der verschiedenen Personen bemisst sich nach Bruchteilen, sogenannten Miteigentumsanteilen. So

können beispielsweise drei Eigentümer an einem Grundstück Miteigentum haben: der Erste zu  $\frac{1}{2}$ , der Zweite und der Dritte je zu  $\frac{1}{4}$ . Beim Miteigentum an Grundstücken sind diese Miteigentumsanteile im Grundbuch vermerkt. Jeder Miteigentümer kann seinen Eigentumsanteil an der Sache für sich alleine verkaufen, verschenken oder verpfänden.

## Stockwerkeigentum

Das Stockwerkeigentum ist eine besondere Form des Miteigentums. Es kann – im Gegensatz zum reinen Miteigentum – nur an Grundstücken, nicht aber an beweglichen Sachen begründet werden. Das Stockwerkeigentum gibt einem Eigentümer das Recht, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen. Er ist in der Benutzung seiner eigenen Räume frei, darf aber die gemeinschaftlichen Einrichtungen nicht beeinträchtigen. Auch das Stockwerkeigentum wird – wie das normale Miteigentum – nach Eigentumsanteilen berechnet.

## Gemeinsame Anlagen

In Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen gibt es regelmässig Einrichtungen, die im Eigentum mehrerer Personen stehen. Zu nennen sind etwa Bastelräume, Treppenhäuser, Tiefgaragen, aber auch Spielplätze und Aufenthaltszonen ausserhalb der Gebäude. Diese gemeinsamen Einrichtungen können sowohl als normales Miteigentum als auch als Stockwerkeigentum ausgestaltet sein. Je nachdem haben die Eigentümer

verschiedene Pflichten, sich am Unterhalt der Anlagen zu beteiligen. Ob Stockwerkeigentum oder Miteigentum vorliegt, wird im Kaufvertrag über das Grundstück bestimmt. Im entsprechenden Vertrag wird geregelt, welche Eigentumsanteile der Käufer einer Liegenschaft an weiteren gemeinsamen Anlagen erhält.

Nun kann es sein, dass der Käufer einer Liegenschaft auf diesem Weg auch Anlagen miterwirbt, die er gar nicht braucht und benutzt. Das kann ins Geld gehen. Denn grundsätzlich trifft den Eigentümer eine volle Unterhaltungspflicht: Er muss sich am Unterhalt solcher Anlagen beteiligen, auch wenn er sie nicht brauchen kann. In gewissen, eher seltenen Fällen kann der Käufer seine Unterhaltungspflicht vermindern. Ob dies möglich ist, hängt massgeblich davon ab, ob er an den Anlagen als Stockwerkeigentümer oder als Miteigentümer beteiligt ist. Nachfolgend wird der Unterschied bei der Unterhaltungspflicht aufgezeigt.

## Unterhalt gemeinsamer Anlagen im Miteigentum

Nicht im Stockwerkeigentum, aber im normalen Miteigentum befinden sich häufig gemeinsame Anlagen in einer Siedlung von mehreren Einfamilienhäusern. So etwa ein gemeinsamer Spielplatz, ein Grillplatz, aber auch eine Tiefgarage.

Fortsetzung Seite 17

Im Miteigentum gilt strikt: Verwaltungskosten für gemeinsame Anlagen werden von den Miteigentümern im Verhältnis ihrer Anteile getragen (Art. 649 ZGB). Für notwendige bauliche Massnahmen an gemeinsamen Anlagen kann ein Miteigentümer gezwungen werden, zu bezahlen – auch wenn er an der Anlage keinen Nutzen hat. Dies gilt in jedem Fall dann, wenn die Miteigentümer in einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung keine andere Verteilung der Kosten vereinbart haben.

### Unterhalt gemeinsamer Anlagen im Stockwerkeigentum

Typische gemeinsame Anlagen und Gebäude im Stockwerkeigentum können beispielsweise Liftanlagen, aber auch das Treppenhaus sein.

Der Unterhalt solcher gemeinsamer Räume und Anlagen wird durch die Stockwerkeigentümer bezahlt, und zwar nach Massgabe ihrer Wertquoten. Im Unterschied zum Miteigentum besteht aber im Stockwerkeigentum die Möglichkeit, dass der entsprechende Eigentümer seinen Kostenanteil reduzieren kann. Denn bei der Verteilung der Kosten ist zu berücksichtigen, wenn bestimmte gemeinschaftliche Anlagen einzelnen Stockwerkeinheiten nicht oder nur gering dienen (Art. 712h Abs. 3 ZGB).

### Beispiel

Der oben geschilderte Unterschied zwischen der Unterhaltungspflicht bei Stockwerkeigentum

und bei Miteigentum kann in gewissen Fällen praktische Auswirkungen haben, wie folgendes Beispiel zeigt.

Angenommen, Herr Amsler ist Eigentümer eines Einfamilienhauses in einer Siedlung und dabei Miteigentümer eines Grillplatzes. Der Grillplatz wurde schon länger nicht mehr unterhalten und zerfällt. Die Miteigentümergeinschaft beschliesst, den Grillplatz zu sanieren. Herr Amsler hat die Sanierung im Umfang seines Miteigentumsanteils mitzub bezahlen. Und dies in jedem Fall, auch wenn er den Grillplatz noch nie benutzt hat. Als Miteigentümer am Grillplatz ist Herr Amsler dazu verpflichtet.

Ein anderer Fall liegt vor, wenn Herr Amsler Stockwerkeigentümer in einem Mehrfamilienhaus ist. Angenommen, Herr Amsler hat hier einen Anteil am gemeinsamen Treppenhaus. Er benutzt dieses jedoch gar nie, weil er für seine Stockwerkeinheit einen eigenen Zugang hat und das Treppenhaus nie benutzt. Dann müssen die übrigen Stockwerkeigentümer bei der Kostenverteilung diesen Umstand berücksichtigen. Das Bundesgericht ist allerdings relativ zurückhaltend bei der Verminderung der Kostenbeteiligung: Gemäss Bundesgericht darf ein Eigentumsanteil einer Stockwerkeinheit tatsächlich und aus objektiver Sicht keinen Nutzen bringen. Nur dann kann der Stockwerkeigentümer eine Reduktion seines Beitrages geltend machen. Die Nichtbenützung eines Lifts «nur» aus Gesundheitsgründen (weil Treppensteigen gesünder sei), genügt nicht zur Redukti-

on der Kosten, da hier der Lift den Stockwerkeinheiten tatsächlich einen Nutzen bringe.

### Entscheid über bauliche Massnahmen

Sowohl bei Stockwerk- als auch bei gewöhnlichem Miteigentum gilt übrigens: Nicht alle Eigentümer müssen zwingend zustimmen, ob eine Unterhaltsarbeit gemacht werden soll. Bei notwendigen Arbeiten, die für die Erhaltung der Sache notwendig sind, muss lediglich die Mehrheit der Mit- oder Stockwerkeigentümer zustimmen. Die Minderheit muss sich fügen (Art. 647c ZGB). Bei Arbeiten, die nicht notwendig sind, aber eine Wertsteigerung der Sache bezwecken, muss die Mehrheit aller Mit-/Stockwerkeigentümer zustimmen, die gleichzeitig den grösseren Teil der Sache vertritt (Art. 647d ZGB). Lediglich bei sogenannten «luxuriösen» Umbauten, die lediglich der Verschönerung der Sache dienen, müssen alle Mit-/Stockwerkeigentümer zustimmen (Art. 647e ZGB).

### Fazit

Beim Kauf von Wohneigentum sollten sich Eigentümer bewusst sein, ob sie ihren Anteil als Miteigentum oder als Stockwerkeigentum halten. Als Mit- oder Stockwerkeigentümer wird man in der Regel finanziell für den Unterhalt gemeinsamer Anlagen belangt – auch wenn man eine Anlage nie benutzt. Eine Ausnahme liegt einzig bei gewissen Fällen des Stockwerkeigentums vor. Entsprechende notwendige bauliche Massnahmen können von einer Mehrheit der Eigentümer verfügt werden. Die Minderheit der Eigentümer muss diesem Beschluss Folge leisten.



## «mein neues wohnzimmer.»

Küng Sauna erobert den Wohnraum. Mit aussergewöhnlicher Qualität, Innovation und Know-how setzen wir neue Massstäbe und schaffen einzigartige Designobjekte. Für Sie. Swiss Made.

Erleben Sie uns in Wädenswil auf 800m<sup>2</sup> oder online.

+41 (0)44 780 67 55  
kuengsauna.ch

**kuingsauna**  
SWISS MADE