



# StWE-Reglement

## Wegleitung zur Überprüfung

Im Stockwerkeigentümerreglement (StWE-Reglement) können ergänzend zum grundbuchlichen Begründungsakt nähere Regeln zur Nutzung des gemeinschaftlichen Grundstücks und der Stockwerke sowie zur Organisation der Gemeinschaft aufgestellt und nicht zwingende Gesetzesbestimmungen abgeändert werden. Das Reglement kann im Grundbuch (GB) angemerkt werden.

Diese Wegleitung hilft Ihnen, das Stockwerkeigentümerreglement auf Inhalt und Vollständigkeit hin zu überprüfen. Weitergehende Unterstützung können Sie bei erfahrenen Immobilienreuhändlern und auch dem StWE-Verwalter anfordern. Ansprechpartner mit besonderer Zuständigkeit sind bei den betreffenden Stichworten angegeben.

## ALLGEMEIN

### Stockwerk- eigentümer- reglement (StWE-Reglement)

Nutzungs- und Organisationsreglement der StWE-Gemeinschaft. Weitere StWE-Begründungsunterlagen siehe Wegleitung zur Überprüfung des Kaufvertrags.

Gehört zu jedem StWE ein Reglement?

Nein.

Grundbuchamt (GBA) zur Frage, ob ein Reglement und Änderungen im GB angemerkt sind. Das GBA prüft beim Reglement im Übrigen nur, ob dieses nicht im Widerspruch zum Gesetz und zum Begründungsakt steht.

Warum wird ein solches dennoch erlassen?

Jeder Stockwerkeigentümer kann ein Reglement verlangen. Deshalb erlässt es meist bereits der StWE-Begründer, damit es nicht unter der Meinungsvielfalt der künftigen Eigentümer ausgehandelt werden muss.

Welcher Unterschied besteht zu einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung (NVO)?

Mit dem Reglement werden innerhalb der gesetzlichen Möglichkeiten Nutzungs- und Verwaltungsregeln getroffen. Die NVO trifft Abänderungen der gesetzlichen Regeln. NVO nennt man vor allem das «Reglement» beim gewöhnlichen Miteigentum (ME).  
Beispiel: Jedem ME wird an einem Fahrzeugeinstellplatz ein Sondernutzungsrecht (ausschliessliches Benützungsrecht) eingeräumt, während das Miteigentum eben nur eine anteilige Mitbenützung des Gemeinschaftsgrundstücks gewährleisten würde.

[www.sgkb.ch/wohneigentum](http://www.sgkb.ch/wohneigentum)

Welche wesentlichen Elemente enthält das Reglement?

Das Dokument besteht sinnvollerweise aus einer konzentrierten Wiedergabe der gesetzlichen Bestimmungen für das StWE und den für eine bestimmte Gemeinschaft aufgestellten, eigenen Regeln. Es umfasst normalerweise die folgenden Hauptabschnitte und enthält Bestimmungen zu den dort aufgeführten Stichworten.

	Erläuterung	Kritische Frage	Antwort, Konsequenz, Massnahmen	Ansprechpartner, Literatur
<b>REGLEMENTSINHALT</b>				
<b><u>DAS EIGENTUM</u></b>	Hier wird der Inhalt des Stockwerkeigentums erklärt.	Weicht dieses denn vom gewöhnlichen Grundeigentum ab?	Ja. Der StWE hat an Grundstück und Bauten nur Miteigentum und lediglich ein Sonderrecht an den zugewiesenen Teilen.	
<b>Stockwerkverzeichnis</b>	Hier erfolgt meist die Wiedergabe der Stockwerke aus dem Begründungsakt.	Können Unterschiede zum Begründungsakt bestehen?	Ergänzend werden hier meist auch die (nur) reglementarischen Sondernutzungsrechte aufgeführt.	Begründungsakt auf dem GBA
<b>Vorkaufsrecht und Einspracherecht</b>	Die Begründung solcher im Reglement oft wiedergegebener Rechte muss im Begründungsakt erfolgen.	Besteht immer ein Vorkaufsrecht?	Nein, nur wenn es im Begründungsakt errichtet wurde. Damit es auch gegenüber Dritten wirkt, muss es im GB vorgemerkt sein.	
<b><u>DAS SONDERRECHT</u></b>	Das sind die Räume und Einrichtungen des einzelnen Stockwerkeigentümers. Nur sie werden auch namentlich im GB aufgeführt.	Was kann Sonderrecht sein?	Nur in sich geschlossene Räume mit eigenem Zugang vom Gemeinschaftsbereich oder von aussen her.	
	Im Reglement werden oftmals auch bestimmte Teile ausdrücklich als Sonderrecht erklärt. (z. B. KÜcheneinrichtungen, eigene Leitungen)	Sind diese nicht durch das Gesetz abschliessend bestimmt?	Nein. Die Abgrenzung zwischen Sonderrecht und Gemeinschaftsbereich kann erklärungsbedürftig sein.	
		Wie werden denn Sitzplätze, Balkone, Fahrzeugeinstell- und -abstellplätze, Gärten usw. zugewiesen?	Durch reglementarische Sondernutzungsrechte. Siehe bei den gemeinschaftlichen Teilen.	

**REGLEMENTSINHALT**

**Nutzungs-  
und Verwaltungs-  
freiheit**

Die Freiheit des Stockwerkeigentümers ist gesetzlich definiert und kann reglementarisch weiter eingeschränkt oder auch erweitert sein.

Kann der StWE sein Stockwerk beliebig umbauen?

In eigener Verantwortung grundsätzlich ja, soweit die gemeinschaftlichen Teile und diejenigen der andern StWE nicht beeinträchtigt werden.

Ist er in der Nutzung frei?

Nein. Massgebend ist die vielleicht schon im Begründungsakt oder im Reglement festgelegte Zweckbestimmung.

Kann der StWE zwei Stockwerke zusammenlegen oder eines aufteilen?

Nur unter Vorbehalt der vorstehenden Schranken und nur mit Zustimmung aller StWE. Im Reglement kann aber ein solcher Anspruch festgelegt sein, besonders wenn solche Optionen von Anfang an in Aussicht gestanden haben.

**Unterhaltspflicht**

Zur gesetzlichen Unterhaltspflicht können Änderungen und Ergänzungen festgelegt sein.

Zum Beispiel?

Auch an (grundsätzlich gemeinschaftlichen) Fenstern und Sonnenschutzvorrichtungen kann die Unterhaltspflicht des Einzelnen bestehen.

## VERTRAGSINHALT

### **DIE GEMEINSCHAFTLICHEN TEILE**

Das sind die Grundstücksteile, die auch den andern StWE dienen.

Welche Teile sind das?

Vor allem der Boden oder das Baurecht, die für Konstruktion und Aussehen des Gebäudes massgebenden Bauteile sowie generell solche, welche auch den andern StWE zur Benutzung ihrer Räume dienen.

Das Reglement gibt meist Auskunft über konkrete gemeinschaftliche Teile und Anlagen und deren Zweckbestimmung.

Wem stehen die weder im Sonderrecht noch als gemeinschaftlich erklärten Räume zu?

Sie sind gemeinschaftlich, weil ja kein Stockwerkeigentümer ein Sonderrecht für sich ableiten kann.

### **Sondernutzungsrechte**

Das sind gemeinschaftliche Teile, welche aber Stockwerken samt der Unterhaltungspflicht zur alleinigen oder gemeinsamen Nutzung zugewiesen sind.

Welche Teile sind hier besonders gemeint?

Sitzplätze, Balkone, Fahrzeugeinstell- und abstellplätze, Gartenabteile usw.

Können solche Fahrzeugplätze frei gehandelt werden?

Nein, sie folgen dem berechtigten Stockwerk. Sonst sind andere Lösungen nötig.

Erläuterung

Kritische Frage

Antwort, Konsequenz, Massnahmen

Ansprechpartner, Literatur

## VERTRAGSINHALT

### GEMEINSCHAFT- LICHE KOSTEN FÜR VERWALTUNG UND UNTERHALT

Hier werden Kostenverteilungsregeln aufgestellt.

Sind diese denn nicht im Gesetz verankert?

Doch, jedoch gilt nach Gesetz nur die Verteilung nach Wertquoten. Sodann müssen gemäss Gesetz Eigentümer, welche die gemeinschaftlichen Kosten erhöhen, für Mehraufwendungen aufkommen. Umgekehrt ist eine eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit bei der Kostenverteilung zu berücksichtigen. Im Reglement werden nun vor allem individuelle Regeln für die Aufteilung von Betriebskosten festgelegt.

Für welche Kosten sollten individuelle Regeln aufgestellt sein?

Für betriebliche Kosten, welche stark vom Verbrauch abhängen, wie Heizung, Warmwasserversorgung, Liftkosten usw.

### **Erneuerungsfonds**

Der Artikel enthält Regeln über die Anlage und Verwendung eines Fonds.

Wozu dient ein solcher Fonds?

Für grössere und längerfristige Unterhalts- und Erneuerungskosten. Bestehen dafür Reserven, fällt es der StWE-Versammlung leichter, notwendige Erneuerungen bei Bedarf zu beschliessen.

Wie hoch soll ein Fonds sein?

Grundsätzlich etwa so hoch, dass damit absehbare Erneuerungsbedürfnisse zum gegebenen Zeitpunkt gedeckt werden können.

Kann der Fondsanteil von einem Stockwerkeigentümer zurückverlangt werden?

Nein, er ist Gemeinschaftsvermögen. Hingegen kann ein stattlicher Fondsanteil den Kaufpreis für ein Stockwerk beeinflussen.

## VERTRAGSINHALT

<b>UNTERHALT, UMBAU UND ERNEUERUNG</b>	In diesem Kapitel werden Versicherungsbedürfnisse festgestellt und die unterschiedlichen baulichen Massnahmen definiert.	Was ist besonders zu versichern?	Neben der obligatorischen Gebäudeversicherung benötigt die Gemeinschaft mindestens eine Werkeigentümer-Haftpflichtversicherung. Empfehlenswert ist auch eine Gebäudesachversicherung.
		Wie wirken sich die unterschiedlichen Regeln für Baumassnahmen aus?	Dringliche Massnahmen kann bei Bedarf jeder Stockwerkeigentümer durchführen. Im übrigen bestehen unterschiedliche Mehrheitsanforderungen für <i>notwendige</i> , <i>nützliche</i> oder nur <i>luxuriöse</i> Massnahmen. Siehe bei Beschlüssen (Stichwort «Stimmrecht»).
<b>DIE VERWALTUNG</b>	Hier sind die Träger der Verwaltung, ihre Aufgaben und Kompetenzen aufgelistet.	Wer ist mit der Verwaltung betraut?	Die StWE-Versammlung, der StWE-Verwalter, manchmal ein Ausschuss und teilweise auch der einzelne Stockwerkeigentümer.
<b>Die StWE- Versammlung</b>	Ein Artikel bestimmt, welche Aufgaben nach Gesetz oder nach Reglement der Versammlung obliegen.	Was gehört dazu?	Besonders die Wahl von Verwalter, Revisoren, Genehmigung von Budget und Jahresrechnung, Beschlüsse über Erneuerungen und Reglementsänderungen usw.
<b>Organisation der Versammlung</b>	Hier finden sich Vorschriften über Einberufung und Durchführung der Versammlung.	Wer beruft die Versammlung ein?	Normalerweise der Verwalter. Bei Unterlassung kann sie auch jeder Stockwerkeigentümer einberufen.
		Wie lang ist die Einladungsfrist?	20 Tage sind angemessen. Bei Kleingemeinschaften empfiehlt sich die Möglichkeit der Spontanversammlung.

## VERTRAGSINHALT

### Stimmrecht

Dieses kann unterschiedlich festgelegt werden.

Welche Möglichkeiten bestehen?

Das Gesetz gibt jedem Stockwerkeigentümer eine Stimme (Kopfstimmenprinzip). Es kann aber auch eine Stimme je Stockwerk oder ein solches nach Wertquoten reglementiert sein.

Mit welcher Mehrheit kommt ein Beschluss zustande?

Gewöhnliche Beschlüsse, wie Wahlen, Genehmigung der Rechnung oder notwendige bauliche Massnahmen mit einfacher Mehrheit der Stimmen, wenn nicht anders bestimmt. Für wichtigere Beschlüsse, wie Reglementsänderungen oder nur nützliche bauliche Massnahmen braucht diese Mehrheit auch die Mehrheit der Wertquoten.

Wozu braucht es Einstimmigkeit?

Für Reglementsänderungen, welche von der gesetzlichen Ordnung abweichen, für die Änderung von Sonderrechten und Wertquoten, des Vorkaufs- und Einspracherechts usw.

Kann ein Versammlungsbeschluss angefochten werden?

Ja, innert Monatsfrist beim Richter, wenn er Gesetz, Begründungsakt oder Reglementsrecht verletzt. Anfechten kann jedoch nur das Mitglied, das dem Versammlungsbeschluss nicht zugestimmt hatte.

### Der Ausschuss

Eine solche Delegation empfiehlt sich nur bei grossen Gemeinschaften.

Welche Aufgaben und Befugnisse hat dieser?

Diese muss das Reglement oder sonst die Versammlung bestimmen. Gewisse vom Gesetz der Versammlung vorbehaltene Aufgaben können nicht an den Ausschuss delegiert werden.



## VERTRAGSINHALT

<b>Der Verwalter</b>	Das Kapitel behandelt auch die Wahl und Aufgaben eines Verwalters.	Braucht die Gemeinschaft immer einen Verwalter?	Dieser ist nicht zwingend vorgeschrieben. Doch können jeder Stockwerkeigentümer, die Hypothekargläubiger oder die Versicherung die Einsetzung eines Verwalters verlangen. Das Reglement kann die verschiedenen Verwalteraufgaben aber auch an einzelne Stockwerkeigentümer delegieren (Kleingemeinschaften).
		Was tut der Verwalter?	Er vertritt die Gemeinschaft nach aussen, überwacht die korrekte Nutzung und verwaltet die Liegenschaft, führt die Gemeinschaftsrechnung, trifft dringliche Massnahmen und vollzieht die Versammlungsbeschlüsse. Seine Aufgaben sind im Reglement ausführlich festgestellt.
<b><u>DIE AUFHEBUNG DES STWE UND AUSSCHLUSS AUS DER GEMEINSCHAFT</u></b>	Dieser Reglementsteil kann Regeln für die Aufhebung des StWE oder neben den zwingenden gesetzlichen noch ergänzende Normen zum Ausschluss eines Stockwerkeigentümers enthalten.	Wie lange dauert das Stockwerkeigentum?	Es ist nicht befristet und kann nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden. Ausnahmeregel bei Zerstörung des Gebäudes.
		Wer kann wann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden?	Der StWE selbst oder andere StWE-Nutzungsberechtigte, wenn ihr Verhalten für die anderen StWE nicht mehr zumutbar ist.
		Kann die Versammlung über den Ausschluss allein bestimmen?	Nein, sie kann nur über die Einreichung der Klage beschliessen; den Entscheid fällt der Richter.
		Was geschieht bei einem Ausschluss eines Stockwerkeigentümers?	Er wird vom Richter zum Verkauf innert einer Frist verpflichtet; andernfalls folgt die Zwangsverwertung des Stockwerks.

## VERTRAGSINHALT

### RECHTSSTELLUNG DER GEMEIN- SCHAFT UND RECHTS- NACHFOLGE

Erklärung der Rechtspositionen und Verbindlichkeiten.

Kann die StWE-Gemeinschaft handeln wie eine AG?

Nein. Ihre Handlungsfähigkeit beschränkt sich auf die Verwaltungstätigkeit für ihr Gemeinschaftsobjekt.

Wo ist die StWE-Gemeinschaft zu betreiben und zu verklagen?

Betreibungsort ist jener am Ort der Liegenschaft, Klageort derjenige des zuständigen Grundbuchs.

StWE-Verwalter

Und wo der im Ausland wohnende Stockwerkeigentümer?

Es ist sinnvoll, wenn das Reglement dafür auch den Ort des Grundstücks bestimmt.

Kann sich ein Käufer von Reglementsänderungen oder Beschlüssen, die im GB nicht ersichtlich sind, distanzieren?

Nein. Diese wie auch Gerichtsentscheide haben für ihn ebenso Gültigkeit. Es ist deshalb wichtig, sich über nachhaltige Beschlüsse Gewissheit zu verschaffen.

Werden Reglementsänderungen automatisch im GB nachgeführt?

Nein. Das Reglement sollte bestimmen, dass der Verwalter zur Nachführung verpflichtet und berechtigt ist.