

Sie haben eine Wohnung im Stockwerkeigentum erworben und freuen sich nun über das damit erworbene Selbstbestimmungsrecht. Zuerst: Herzliche Gratulation zum Eigenheim! Und hoffentlich können Sie sich wirklich daran erfreuen. In Bezug auf das Selbstbestimmungsrecht möchten wir Sie auf die Grenzen Ihrer Freiheit hinweisen. Die Beispiele stammen aus unserer Praxis, auch die Antworten haben wir praxisnah und nicht primär juristisch formuliert.

So verstehe ich es:**So ist es:**

Die gekaufte Wohnung ist mir.

Auch wenn es sich faktisch so verhält, ist dies trotzdem ein Irrtum. Die Wohnung gehört der Stockwerkeigentümergeinschaft aber Sie haben ein sogenanntes Sonderrecht daran, d.h. Sie dürfen ausschliesslich darüber verfügen und innerhalb der vier Wände im Rahmen des Reglements und der gesetzlichen Bestimmungen machen was Sie wollen.

Der Garten ist mein Grund und Boden.

Auch hier verhält es sich etwas anders. Am Garten haben Sie ein Sondernutzungsrecht, welches im Rahmen des Begründungsaktes Ihrer Sonderrechtspartelle zugeteilt worden ist. Trotzdem gehört der Boden der Stockwerkeigentümergeinschaft. Bevor Sie also Änderungen, Neubepflanzungen oder feste Installationen vornehmen, prüfen Sie besser zuerst, was Ihnen gemäss Reglement erlaubt ist und lassen Sie Änderungen vorgängig durch die Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft genehmigen.

Ich montiere mir auf dem Balkon einen Windschutz.

Auch am Balkon bzw. an der Terrasse haben Sie "nur" ein Sondernutzungsrecht und sollten deshalb vorgängig die Genehmigung durch die STWE-Gemeinschaft einholen. Dies gilt auch für von aussen erkennbare Satellitenempfänger. Beachten Sie auch, dass Veränderungen des Erscheinungsbildes des Hauses möglicherweise baubewilligungspflichtig sein können.

Im Treppenhausvorplatz meiner Wohnung darf ich Bilder aufhängen und/oder Kleinmöbel und/oder Pflanzen aufstellen.

Das Treppenhaus gehört zu den gemeinschaftlichen Teilen. Gemeinschaftliche Teile dürfen nicht durch einzelne Stockwerkeigentümer belegt oder anderweitig genutzt werden, es sei denn, die Stockwerkeigentümergeinschaft gibt anlässlich ihrer Versammlung ihr Einverständnis dazu. Achtung: Im Treppenhaus sind zudem die feuerpolizeilichen Bestimmungen zu beachten.

Das kann ich machen, die anderen haben mündlich zugestimmt.

Im Stockwerkeigentum sind einige Formalien zu beachten. Ein Antrag muss formgerecht eingereicht und darüber abgestimmt werden. Je nach Wichtigkeit gelten bei mündlichen Abstimmungen unterschiedliche Quoren, Zirkularbeschlüsse müssen meist gar einstimmig ausfallen.

So verstehe ich es:**So ist es:**

Mein Geschirrspüler ist defekt, die Verwaltung muss sich darum kümmern.

Der Geschirrspüler ist ein Teil im Sonderrecht. Das Verwaltungsmandat umfasst das Sonderrecht nicht. Für Teile im Sonderrecht muss jeder Stockwerkeigentümer selbst besorgt sein. Die Verwaltung wird Sie im Rahmen ihrer Möglichkeiten dabei unterstützen.

Unverschämt: Die Verwaltung schickt mir eine Mahnung!

Wenn Sie im Verzug mit einer Zahlung sind, dann darf die Verwaltung dies nicht nur, sondern sie ist dazu verpflichtet, da sie die Interessen der ganzen Gemeinschaft wahrnehmen muss. So ist die Verwaltung auch gehalten, genügend Liquidität zu halten, um den Bedürfnissen und Verpflichtungen der Gemeinschaft nachzukommen, z.B. in dem sie im Winter auch den Heizöltank rechtzeitig nachfüllen lassen kann. Oft sind Betriebskosten im Voraus zahlbar. Konsultieren Sie das Reglement bzw. den letzten Versammlungsbeschluss.

Ich bin Auftraggeber der Verwaltung und kann ihr Weisungen erteilen.

Sie sind der Verwaltung wichtig, Auftraggeber ist jedoch nicht jeder einzelne Stockwerkeigentümer sondern die Stockwerkeigentümergeinschaft. Auch ist nur diese gegenüber der Verwaltung weisungsbehaftet. Die Gemeinschaft kann allenfalls die Weisungsbefugnis an einen Ausschuss delegieren.

Ich habe gegen das Budget für diese unnötige Arbeit gestimmt, also zahle ich nichts dafür.

Diese Wahlmöglichkeit haben Sie leider nicht. Für die meisten Beschlüsse reicht ein einfaches oder absolutes Mehr aller Stimmen und Wertquoten einer Gemeinschaft und dies gilt dann für alle; ausser Sie haben einen solchen Beschluss rechtzeitig und erfolgreich beim zuständigen Gericht angefochten.

Bei dieser Beschlussfassung war ich nicht dabei, also betrifft mich das nicht.

Wenn die Versammlung beschlussfähig gewesen ist, gelten die Beschlüsse auch für diejenigen, die nicht anwesend waren. Deshalb haben Sie Anrecht, dass vor einer Versammlung alle zu fällenden Beschlüsse auf der Traktandenliste stehen. So können Sie vorher beurteilen, ob Sie Ihre Interessen an der Versammlung selbst wahrnehmen oder jemandem bevollmächtigen und an die Versammlung delegieren wollen. Eine Vollmacht können Sie ergänzen mit Instruktionen wie für Sie gestimmt werden soll.

Die rechtlichen Grundlagen zum Stockwerkeigentum finden Sie im schweizerischen Zivilgesetzbuch unter den Artikeln 712a bis 712t. Ergänzend gelten auch die gesetzlichen Regelungen zum Miteigentum in Art. 646 ff. ZGB. Zudem finden für die Stockwerkeigentümergeinschaft auch die Bestimmungen über die Vereine (Art. 60 ff. ZGB) Anwendung. Auch kann eine Stockwerkeigentümergeinschaft zusätzlich ein Reglement und für Teile die im Miteigentum stehen eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung erlassen.

Das ist eine geballte Ladung! Trotzdem – oder gerade deshalb – lohnt es sich, diese zu studieren. Mit diesem Wissen machen Sie sich das Leben innerhalb einer Stockwerkeigentümergeinschaft etwas einfacher.

In diesem Sinn wünschen wir Ihnen weiterhin viel Freude an Ihrer Eigentumswohnung.

Basel, im November 2013