

Stockwereigentum : Alles, was Recht ist!

Autor(en): **Reimann, Patrick / Åström Boss, Helena**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Cadastre : Fachzeitschrift für das schweizerische Katasterwesen**

Band (Jahr): - **(2017)**

Heft 25

PDF erstellt am: **30.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-871228>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Stockwerkeigentum: Alles, was Recht ist!

Gemäss Artikel 667 ZGB¹ erstreckt sich das Eigentum an Grund und Boden nach oben in den Luftraum und nach unten in das Erdreich, soweit für die Ausübung des Eigentums ein Interesse besteht. Die «Strategie der amtlichen Vermessung für die Jahre 2016–2019» des Bundesamtes für Landestopografie swisstopo sieht vor, die amtliche Vermessung in die dritte Dimension zu entwickeln. Im Projekt «Digitale Dokumentation Stockwerkeigentum (DigDok StWE)» wird erarbeitet, welche Rechte heute betreffend Stockwerkeigentum dokumentiert und wie sie zukünftig in der amtlichen Vermessung abgebildet werden können.

Die beauftragte Arbeitsgruppe hat ihren Fokus als erstes – ausgehend von der Praxis – auf die Beschreibung der rechtlichen Verhältnisse bei Stockwerkeigentum gelegt. Sie ergänzt dadurch die Praxisschilderungen «Stockwerkeigentum im Kanton Genf» in der Fachzeitschrift «cadastre» Nr. 20 vom April 2016.

Ausgangslage

Aus der von der Arbeitsgruppe im Jahr 2016 bei den Kantonen durchgeführten Umfrage geht hervor, dass schweizweit ca. 1.2 Millionen Stockwerkeinheiten im Grundbuch eingetragen sind – rund ein Fünftel der in der Schweiz vorhandenen Grundstücke – Tendenz steigend. Der geometrische Nachweis des Stockwerkeigentums befindet sich heute – wenn überhaupt – ausschliesslich in den Belegen des Grundbuchs in Form eines Aufteilungsplans, der sich auf die Grundlagen von Architekten stützt. Einzige Ausnahme ist der Kanton Genf, der seit 2014 Stockwerkeigentum in einem vorgegebenen Datenmodell verwaltet. Zwei Drittel der Kantone haben sich entschieden, die Belege zu scannen, damit die Aufteilungspläne wenigstens am Computer abgerufen werden können. Das führt dazu, dass Stockwerkeigentumseinheiten in keinem der heute öffent-

lichen Geoinformationssysteme (mit Ausnahme jener der Kantone Genf und Neuenburg) geführt und deshalb nicht lokalisiert werden können. Dieser Zustand wird in vieler Hinsicht den Ansprüchen im digitalen Zeitalter nicht mehr gerecht.

Grundstücke und amtliche Vermessung

Die Verwaltung der *Liegenschaften, der selbständigen und dauernden Rechte (Baurecht)* sowie der *Bergwerke* (Art. 655 Abs. 2 Ziff. 1–3 ZGB) in der amtlichen Vermessung hat sich bewährt.

Die vierte Art von Grundstücken, die *Miteigentumsanteile an Grundstücken* (Art. 655 Abs. 2 Ziff. 4 ZGB), werden bis anhin in der amtlichen Vermessung nicht oder in einzelnen Kantonen nur rudimentär mittels Registratur der Grundstücksnummer erfasst.

Miteigentumsanteile an Grundstücken

Praktisch bedeutsam sind die Miteigentumsanteile an Grundstücken vor allem für Stockwerkeigentum (Art. 712a bis 712t ZGB), wo sie durch Sonderrechte an einzelnen Wohnungen oder Teilen von Gebäuden zugewiesen sind. Miteigentumsanteile werden als Stockwerkeigentum ähnlich behandelt wie Liegenschaf-

Abbildung 1: Grundstücke gemäss Artikel 655 ZGB und deren geometrischer Nachweis in der amtlichen Vermessung und im Grundbuch



¹ Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB), SR 210

Abbildung 2: Stockwerkbegründung auf Liegenschaft 2525 (rote Linie)

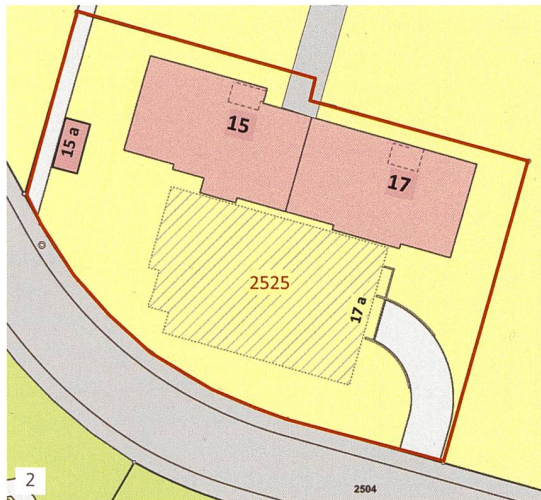


Abbildung 3: Stockwerkbegründung auf Baurecht (3000), (rot gestrichelte Linie)

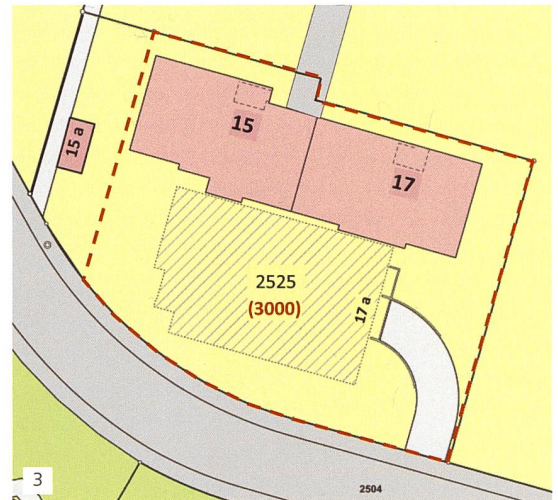
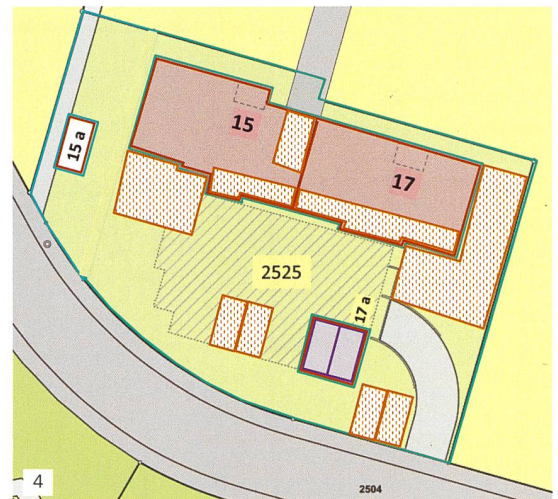


Abbildung 4: Die Bestandteile bei einer Stockwerkbegründung



ten und Baurechte. Dies obwohl es sich streng genommen nicht um Eigentum, sondern um ein Nutzungsrecht handelt.

Denn was das Gesetz «Stockwerkeigentum» nennt, ist im Allgemeinen besser unter dem Namen «Eigentumswohnung» bekannt. Beide Begriffe vermitteln den Eindruck, als ob hier Eigentum an einem Stockwerk beziehungsweise an einer Wohnung bestehe. Dies ist aber ungenau. Richtig ist vielmehr, dass bei dieser speziellen Form von Grundeigentum den Stockwerkeigentümern ein bestimmter rechnerischer Anteil am *ganzen Gebäude und Boden (gemeinsames Grundstück)*, auf dem es steht, gehören – sie sind Miteigentümer (Art. 646 ff ZGB). Sie sind somit durchaus Eigentümer «ihrer» Wohnungen. Diese gehören aber nicht jedem allein, sondern gleichzeitig allen Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümern. Das Spezielle beim Stockwerkeigentum ist, dass die einzelnen Eigentümer an «ihrer» Wohnung ein Sonderrecht haben, nämlich das Recht, diese alleine zu verwalten, zu nutzen und auch baulich zu ändern.²

Stockwerkeigentum (StWE)

Wenden wir uns nach dieser rechtswissenschaftlichen Ausführung den verschiedenen Rechten zu, welche wir für die Dokumentation in der amtlichen Vermessung kennen müssen.

Stockwerkeigentum kann auf einer Liegenschaft (Abb. 2) oder auf einem Baurechtsgrundstück (Abb. 3) begründet werden. Alles, was sich auf diesem Stammgrundstück befindet, ist bei der Stockwerkbegründung zu behandeln.

Wird, wie in Abbildung 3 dargestellt, auf der Liegenschaft 2525 ein Baurecht (3000) begründet, wird dieses – und nicht die «darunterliegende» Liegenschaft 2525 – das Stammgrundstück der StWE-Begründung sein, gleich wie die Gebäude 15, 17 und 17a rechtlich nicht auf der Liegenschaft 2525, sondern auf dem Baurecht (3000) erstellt werden.

Legende:

- örtlich/räumlich bestimmte *Sonderrechte* (Wohnung plus Nebenräume), rot umrandet;
- gemeinsame Rechte an den *gemeinschaftlichen Objekten* des Miteigentumsgrundstücks, blau umrandet;
- *Sondernutzungsrechte*, die gemeinsame Flächen/Räume belasten, orange umrandet
- *Selbständiges Miteigentum*, in StWE-Begründung insbesondere bei den Autoeinstellplätzen, violett umrandet.

Da die Garage 15a in der Abbildung 3 nicht auf dem Baurecht (3000) steht, wird sie bei der Stockwerkbegründung auf Baurecht (3000) auch nicht berücksichtigt.

Das Stockwerkeigentum nach Art. 712 ZGB umfasst:

- A Örtlich/räumlich bestimmte *Sonderrechte* (Wohnung plus Nebenräume);
- B Gemeinsame Rechte an den *gemeinschaftlichen Objekten* des Miteigentumsgrundstücks;
- C *Sondernutzungsrechte*, die gemeinsame Flächen/Räume belasten;
- D *Selbständiges Miteigentum*, in StWE-Begründung insbesondere bei den Autoeinstellplätzen.

In Abbildung 4 sind die oben erwähnten Bestandteile dargestellt und farblich hervorgehoben. Sie werden nachfolgend im Detail erläutert.

² Seite 619 aus «ZGB für die höhere Ausbildung», Walter Noser, Patrick Strub, Karin Flüe, Hanneke Spinatsch, ISBN 978-3-85569-951-3

A Sonderrecht

Gegenstand des Sonderrechts (Art. 712b Abs.1 ZGB) können einzelne Stockwerke oder Teile von Stockwerken sein, die als Wohnungen oder als Einheiten von Räumen zu geschäftlichen oder anderen Zwecken mit eigenem Zugang in sich abgeschlossen sein müssen, aber getrennte Nebenräume umfassen können. Ein Sonderrecht benötigt (mindestens) einen eigenen Zugang (↑).

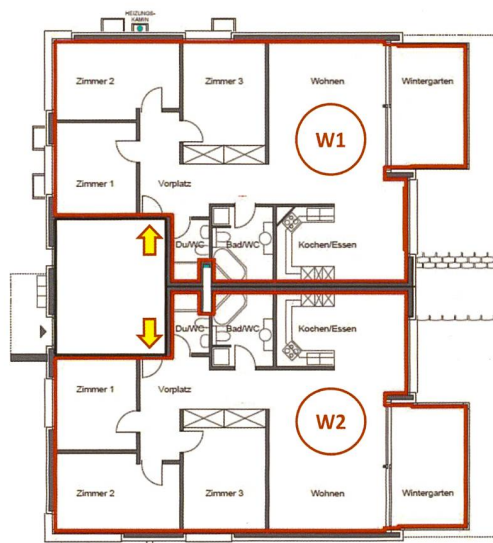


Abbildung 5: Sonderrechte Wohnung W1 und W2 (jeweils rot umrandet) mit eigenem Zugang (↑)

Zu den Sonderrechten gehören die Räume und Innenwände der jeweiligen Wohnung, in Abbildung 5 sind dies W1 und W2: «Was man in einer Stockwerkwohnung sieht, gehört zum Sonderrecht». Zum selben Sonderrecht gehören normalerweise weitere in sich geschlossene Einheiten wie Keller, Estrich und/oder Autoeinstellplatz.

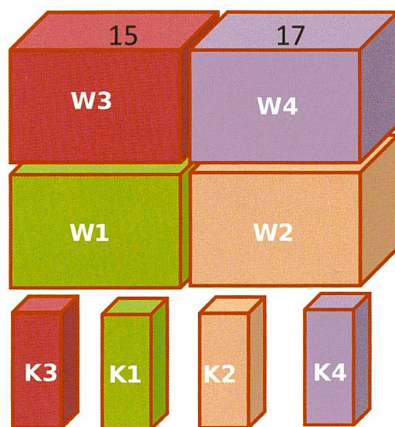


Abbildung 6: Vier Sonderrechte – W=Wohnung, K=Keller

B Gemeinschaftliche Objekte

Die gemeinschaftlichen Objekte (in den Abbildungen 7 bis 10 blau dargestellt) sind Teil des gemeinsamen Grundstücks und gehören eigentumsrechtlich allen Mit-eigentümern. Sie sind erforderlich, damit das Gebäude bestehen bleibt, seine Funktion erfüllen kann und nach aussen als Einheit in Erscheinung tritt.

Das Gesetz bestimmt in Artikel 712b Absatz 2 ZGB, welche Teile eine gemeinschaftliche Zweckbestimmung haben und deshalb nicht als Sonderrecht ausgeschlossen werden können.

1. Der Boden der Liegenschaft bzw. des Baurechts, kraft dessen gegebenenfalls das Gebäude erstellt wird.

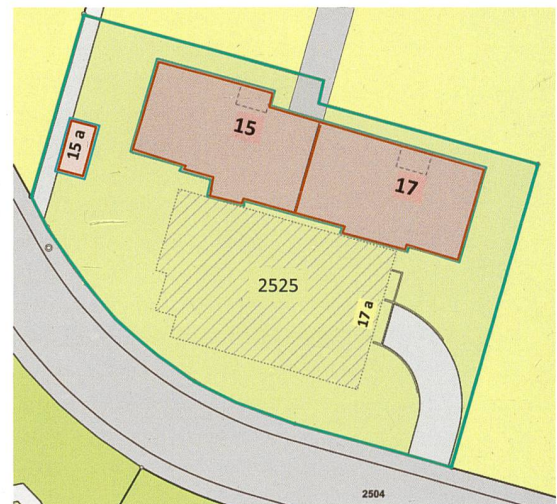


Abbildung 7: Gemeinschaftliches Objekt (blau) – Boden der Liegenschaft 2525, auf dem die Gebäude 15, 15a und 17 und 17a (Einstellhalle) errichtet sind

2. Die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind oder die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen.



Abb. 8: Gemeinschaftliche Objekte – Die statischen Elemente eines Gebäudes (Bauteile) wie Stützen, Boden, Decke, Dach

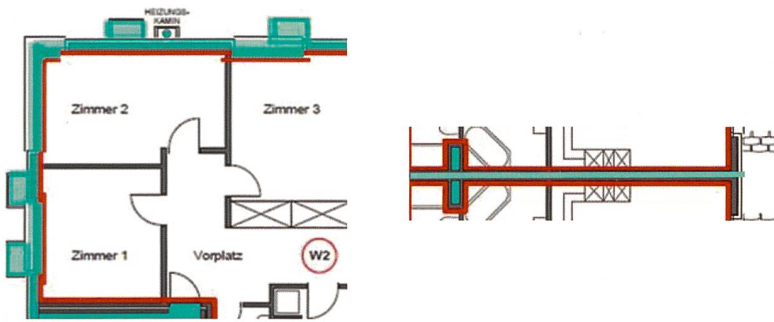


Abbildung 9: Gemeinschaftliche Objekte (blau) – Bauteile wie Aussenwand, Fenster, Lichtschacht, Innenwand, Leitungsschacht

3. Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern für die Benutzung ihrer Räume dienen.



Abbildung 10: Gemeinschaftliche Objekte (blau) – Anlagen und Einrichtungen wie Treppenhaus, Lift, Waschküche, Heizung

C Sondernutzungsrecht

Aufgrund der Tatsache, dass gewisse Teile zwingend gemeinschaftlich sind und nicht zu Sonderrecht ausgedehnt werden können, haben sich in der Praxis die sogenannten ausschliesslichen Nutzungsrechte eingebürgert. Sie werden auch besondere Nutzungsrechte oder eben Sondernutzungsrechte genannt. Dieses vom Gesetz nicht vorgesehene Institut ermöglicht es der Stockwerkeigentümergeinschaft, beispielsweise wie in Abbildung 11 dargestellt, Terrassen (A), Gartensitzplätze (B), Parkplätze unterirdisch (C) und oberirdisch (D) oder auf dem Dach (E) einzelnen Stockwerkeinheiten zur Nutzung zuzuweisen. So werden sonderrechtsähnliche Verhältnisse geschaffen.³

Solange sich die Sondernutzungsrechte auf dem gemeinsamen Miteigentumsgrundstück – hier Liegenschaft 2525 – befinden, können sie im Begründungsakt (oder

³ Seite 626 aus «ZGB für die höhere Ausbildung», Walter Noser, Patrick Strub, Karin Flüe, Hanneke Spinatsch, ISBN 978-3-85569-951-3

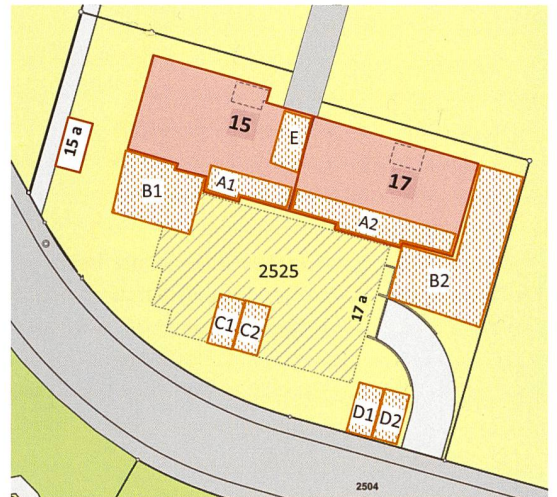


Abbildung 11: Sondernutzungsrechte
Legende: Terrassen (A), Gartensitzplätze (B), Parkplätze unterirdisch (C), Parkplätze oberirdisch (D), Parkplätze auf dem Dach (E)

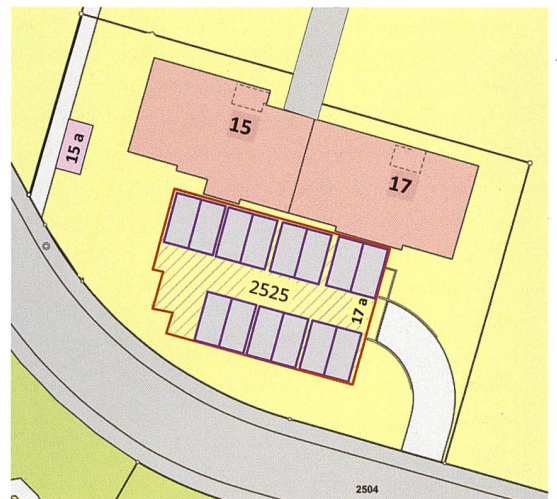


Abbildung 12: Selbständiges Miteigentum an Stockwerkeigentum, begründet auf StWE-Autoeinstellplatz

durch nachträgliche Beschlussfassung der Stockwerkeigentümerschaft) bestimmt und mit den Sonderrechten verbunden werden. Diese Rechte lassen sich – anders als die Dienstbarkeiten – dem Hauptbuch des Grundbuchs selber nicht einzeln entnehmen.

D Selbständiges Miteigentum

Bei einer Stockwerkbegründung kann die Vergabe von Autoeinstellplätzen wie oben gezeigt mit Sondernutzungsrechten geregelt werden. Eine spezialisierterer Ansatz geschieht über ein selbständiges Miteigentum unter Anlehnung an Artikel 646 Absatz 3 ZGB, nach welchem ein Miteigentümer seinen Anteil veräussern und verpfänden kann.

Die Einstellhalle wird in Abbildung 12 als Sonderrecht ausgedehnt und darauf werden Einstellplätze als selbständiges Miteigentum begründet. Diese Miteigentumsanteile können im Grundbuch als Grundstücke aufgenommen werden (siehe blau umrandete Flächen in Abb. 10).

Spezialfall Grunddienstbarkeit

In der Praxis werden Rechte im Sinne der Sondernutzungsrechte alternativ auch als Grunddienstbarkeit begründet. Ein Grund dazu mag sein, dass letztere im Grundbuch angemerkt sind und damit im Hauptbuch angezeigt werden. Das bedeutet ein Gewinn an Transparenz.

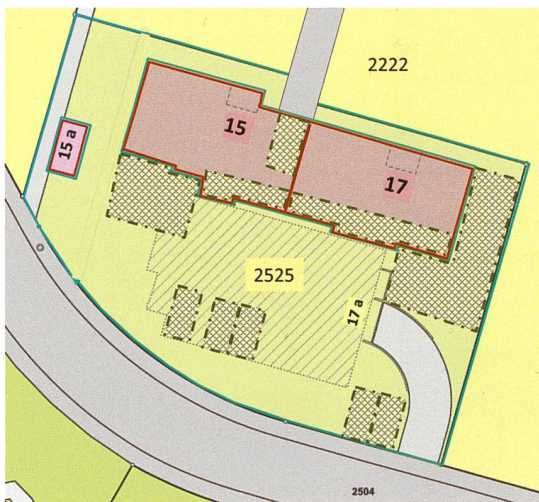


Abbildung 13: Grunddienstbarkeiten als Alternative zu den Sondernutzungsrechten (s. Abb. 11)

Erläuterungen anhand eines fiktiven Beispiels

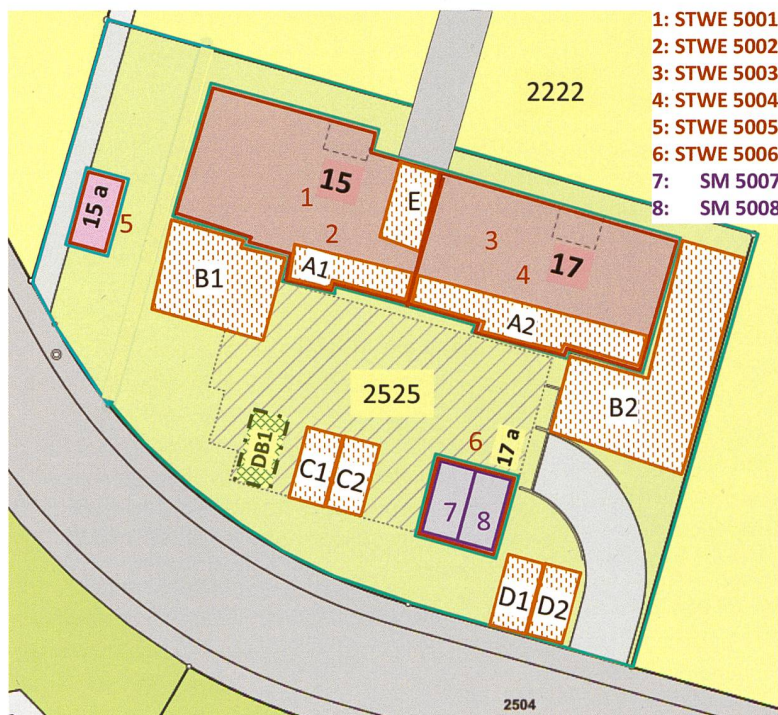


Abbildung 14: Fiktives Beispiel

Stammgrundstück Nr. 2525 und gemeinschaftliche Objekte

Bei einem Grundstück, das in Miteigentumsanteile in der Form von Stockwerkeigentum aufgeteilt ist, sind zusätzlich zu den bestehenden Einträgen (Nummer, EGRID, Gültigkeit, Fläche etc.) diejenigen der gemeinschaftlichen Objekte der Arten Boden, Bauteil sowie Anlage und Einrichtung zu erfassen.

StWE Nr. 5001

Es besteht aus den StWE-Teilen Wohnung 1 als Sonderrecht, Keller K1 als Nebenraum, B1 und C1 als Sondernutzungsrecht.

StWE Nr. 5006

Dieses Sonderrecht beinhaltet eine Garagenbox. Darin werden die selbständigen Miteigentümergrundstücke (SM) 5007 und 5008 begründet, welche im Begründungsakt zum Beispiel den Sonderrechten 5003 und 5004 zugeschlagen werden.

Grunddienstbarkeit DB1

DB1 ist die Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Sonderrechts 5002 und zu Lasten 2525.

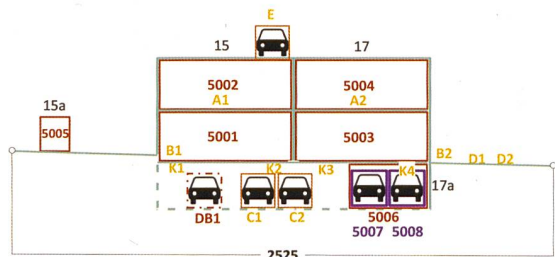


Abbildung 15: Darstellung der Rechte im fiktiven Beispiel

Weitere Arbeiten der Arbeitsgruppe «Digitale Dokumentation Stockwerkeigentum (DigDok StWE)»

Die obigen Ausführungen zeigen, dass für die Bearbeitung des Themas «Stockwerkeigentum» das Rechtsverständnis zentral ist. Für eine künftige digitale Dokumentation der Rechte ist eine Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Fachbereichen Grundbuch, Immobilienrecht und amtliche Vermessung unerlässlich. Die Arbeitsgruppe ist entsprechend zusammengesetzt (siehe Kasten).

Die Arbeitsgruppe hat eine Analyse der Rechtsgrundlagen durchgeführt, um die notwendigen rechtlichen Anpassungen für die Dokumentation von Stockwerkeigentum in der amtlichen Vermessung abzuklären. Prof. Amédéo Wermelinger, ein anerkannter Sachverständiger, schreibt zurzeit eine Stellungnahme, in der er die Überlegungen der Arbeitsgruppe kritisch hinterfragt.

Als nächsten Schritt wird die Arbeitsgruppe eine technische Empfehlung inklusiv Datenmodell DM.STWE für die Dokumentation des StWE und Erstellung des Aufteilungsplans ausarbeiten. Diese Empfehlung wird mittels zwei Pilotprojekten auf Machbarkeit und Praxistauglichkeit überprüft. In den Pilotprojekten wird ebenfalls untersucht, mit welchen Kosten für die Erfassung des StWE in der amtlichen Vermessung zu rechnen ist. Diese Arbeiten wurden gestartet und sollen bis Ende 2018 abgeschlossen werden.

Offene Punkte

Im Rahmen der laufenden Arbeiten ist die Arbeitsgruppe auf Punkte gestossen, welche von ihr angestossen werden, mehrheitlich aber nicht mit dem Projekt «Digitale Dokumentation Stockwerkeigentum» abschliessend gelöst werden können:

- Es muss geprüft werden, ob der *Aufteilungsplan* in Zukunft rechtlich aufgewertet werden soll, damit ihm sowohl grundbuchrechtlich aber auch schuldrechtlich eine *erhöhte Beweiskraft* zukommt.
- Der *Aufteilungsplan* ist heute nicht in jedem Fall zwingend zu erstellen, was zu überdenken ist. Insbesondere wenn ihm eine erhöhte Beweiskraft zukommt, muss er als *obligatorisch* erklärt werden.
- Die *zukünftige Rolle der amtlichen Vermessung* muss noch geklärt werden:
 - Wer ist für die Dokumentation des Stockwerkeigentums zuständig? Die Ingenieur-Geometerinnen und -Geometer sind aufgrund ihrer langjährigen Erfahrungen bei den Liegenschaften dazu prädestiniert.
 - Welche Daten werden durch die amtliche Vermessung geliefert? Im Begründungsakt sind nebst der räumlichen Ausscheidung der Anteil jedes Stockwerks am Wert des gemeinsamen Grundstücks in Bruchteilen mit einem gemeinsamen Nenner (Art. 712e ZGB) anzugeben. Wird diese Wertquote zukünftig durch die AV festgelegt?
- Mit *Building Information Modeling (BIM)* besteht ein wertvolles Instrument, welches die Koordination zwischen der Architektur und amtlichen Vermessung in Zukunft vereinfachen kann. Dazu werden Standards und Schnittstellen auch auf Seite Bau benötigt.

Nutzen und Ausblick

Wird für die Begründung von Stockwerkeigentum eine 3D-Dokumentation in der amtlichen Vermessung erstellt, entstehen gesamtwirtschaftlich interessante Verbesserungen und Zusatznutzen, welche das Grundbuch, das Notariat, das Immobilienwesen und besonders auch die Eigentümer überzeugen dürften:

- Widerspruchsfreier und vollständiger geometrischer

Nachweis der verschiedenen Rechte betreffend Stockwerkeigentum im GIS.

- Digital zugängliche Dokumentation des Stockwerkeigentums, unter anderem relevant für eine erste Beurteilung der Finanzierung.
- Homogene Dokumentation und einheitliche Darstellung der verschiedenen Rechte im aus den Daten abgeleiteten Aufteilungsplan.
- 3D-Visualisierung der offiziell dokumentierten Eigentumsverhältnisse z.B. nutzbar als Verkaufsdokumentation.
- Georeferenzierte digitale Daten als Ausgangsdaten für die Planung von Unterhaltsarbeiten und Renovationen der heute in die Jahre gekommenen ersten StWE-Bauten.
- Auffinden der StWE-Einheiten im öffentlichen GIS für Notare und sonstige Interessierte.
- Vereinfachung der Aufgaben der Verwaltung durch Verknüpfung der Information mit weiteren offiziellen Registern wie z.B. GWR (Gebäude- und Wohnregister).
- Die Ansprüche von Artikel 667 ZGB werden zumindest bezüglich Stockwerkeigentum erfüllt.

Die erwähnten Pilotprojekte werden bis Ende 2018 durchgeführt. In einer der nächsten Ausgaben von «cadastre» wird ein Artikel über die notwendigen rechtlichen Anpassungen für die Dokumentation von Stockwerkeigentum in der amtlichen Vermessung folgen.

Patrick Reimann, pat. Ing.-Geom.
 Amt für Geoinformation des Kantons Basel-Landschaft
 patrick.reimann@bl.ch

Helena Åström Boss, pat. Ing.-Geom.
 Geodäsie und Eidgenössische Vermessungsdirektion
 swisstopo, Wabern
 helena.astroem@swisstopo.ch

Mitglieder der Arbeitsgruppe «DigDok StWE»:

- Helena Åström Boss, swisstopo, Leitung
- Marcel Frei, Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich
- Meinrad Huser, Huser Bau- und Immobilienrecht, Zug
- Laurent Niggeler, Direction de la mensuration officielle DMO des Kantons Genf
- Maria-Pia Portmann, Eidgenössisches Amt für Grundbuch- und Bodenrecht (EGBA)
- Patrick Reimann, Amt für Geoinformation des Kantons Basel-Landschaft
- Stefan Stucki, Grundbuchamt Emmental/Oberaargau
- Carla Thoma, Acht Grad Ost AG, Ingenieure und Geometer, Schlieren