

Infoblatt

Rechte und Pflichten als Stockwerkeigentümer

Als Stockwerkeigentümer oder Stockwerkeigentümerin verfügen Sie von Gesetzes wegen über Rechte und Ansprüche gegenüber der Gemeinschaft. Auch im Reglement der Eigentümergemeinschaft können Rechte festgehalten sein.

• Recht auf Nutzung der Räume im Sonderrecht

Sie haben das ausschliessliche Recht, Ihre Einheit zu nutzen, zu verwalten und innen auszubauen (Art. 712a ZGB). In der Art der Nutzung können Sie aber durch das Reglement der Gemeinschaft eingeschränkt sein. Es kann beispielsweise vorsehen, dass die Einheiten nur zu Wohnzwecken oder für stilles Gewerbe (Tätigkeit, die weder Lärm noch viel Publikumsverkehr mit sich bringt, zum Beispiel als freie Journalistin oder für einen Versandhandel) benutzt werden dürfen.

• Recht, gewöhnliche Verwaltungshandlungen vorzunehmen

Wenn das undichte Dach nicht repariert wird, die Versicherungsprämien nicht rechtzeitig gezahlt werden, betrifft das alle im Haus. Solche gewöhnlichen Verwaltungshandlungen sind an sich Aufgabe des Verwalters. Wenn aber kein Verwalter angestellt ist, haben Sie von Gesetzes wegen das Recht, das Dach reparieren zu lassen, sofern das für den Erhalt des Wertes der Liegenschaft notwendig ist. Allerdings müssen Sie, wenn Sie keinen Mehrheitsbeschluss der Gemeinschaft erreichen, über das Gericht gehen.

• Recht, dringliche Massnahmen zu ergreifen

Deckt ein Sturm das Dach ab und ist der Verwalter nicht innert nützlicher Frist zu erreichen, dürfen Sie als Eigentümer oder Eigentümerin die Errichtung eines Notdachs in Auftrag geben – ohne zunächst an die Gemeinschaft zu gelangen. Denn Sie sind berechtigt, alle Massnahmen zu ergreifen, die sofort getroffen werden müssen, um die Liegenschaft vor drohendem Schaden zu bewahren (Art. 647 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB).

• Anspruch auf Bestellung und Abberufung eines Verwalters

Wurde kein Verwalter gewählt, kann jeder Stockwerkeigentümer, jede Stockwerkeigentümerin die gerichtliche Einsetzung eines Verwalters verlangen (Art. 712 q Abs. 1 ZGB). Kommt ein Verwalter seinen Aufgaben und Pflichten nicht nach – geht er zum Beispiel schludrig mit dem Geld um oder schikaniert er einzelne Eigentümer –, hat jedes Mitglied der Eigentümergemeinschaft das Recht, die gerichtliche Abberufung zu fordern (Art. 712r ZGB).

• Stimmrecht in der Versammlung

Sie haben das Recht, in der Stockwerkeigentümersammlung Ihre Stimme abzugeben. Wie viel Gewicht Ihre Stimme hat, hängt davon ab, welche Quoren für einen bestimmten Beschluss erforderlich sind.

• Recht, Versammlungsbeschlüsse anzufechten

Fällt die Eigentümersammlung einen Beschluss, der das Reglement oder das Gesetz verletzt, und haben Sie diesem Beschluss nicht zugestimmt, können Sie ihn innert eines Monats, seit Sie davon Kenntnis haben, anfechten.

• Recht auf Gleichbehandlung

Sie haben einen Anspruch darauf, gleich behandelt zu werden wie jeder andere Eigentümer in der Liegenschaft. Das gilt nicht, wenn es für die ungleiche Behandlung einen sachlichen Grund gibt. Bagatellen können zudem nicht bestrafen werden, es braucht ein gewisses Mindestmass.

• Kein Recht auf eine zweckmässige Verwaltung

Wenn die Eigentümersammlung beschliesst, das Treppenhaus neu streichen zu lassen, obwohl im nächsten Jahr eine Totalsanierung ansteht, können Sie zwar in der Versammlung dagegen stimmen. Doch wenn Sie unterliegen können Sie sich dem Beschluss nicht widersetzen. Einen Anspruch auf objektiv zweckmässige Beschlüsse haben Sie nicht. Wurde ein Beschluss gesetzes- und reglementskonform gefasst, können Sie sich nur widersetzen, wenn er gegen allgemeine Rechtsgrundsätze verstösst, etwa gegen Treu und Glauben.

Ihren Rechten stehen Pflichten gegenüber. Diese ergeben sich aus dem Gesetz, dem Reglement, dem Begründungsakt, aber auch aus Verträgen und dem Grundsatz von Treu und Glauben.

• Beitragspflicht

An die Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums und der gemeinschaftlichen Verwaltung müssen Sie Beiträge im Verhältnis Ihrer Wertquote zahlen. Das ist die einzige Pflicht, die sich für Sie direkt aus dem Gesetz ergibt (Art. 712h Abs. 1 ZGB).

• Duldungs- und Unterlassungspflichten

Stockwerkeigentümer müssen es dulden, dass die anderen Eigentümer ihre Rechte ausüben – soweit sie dadurch nicht in ihren eigenen Rechten eingeschränkt werden. Geräusche, Kochgerüche im Treppenhaus und Ähnliches müssen Sie also hinnehmen, wenn das übliche Mass nicht überschritten wird. Aus der Duldungspflicht ergibt sich zudem, dass Sie sich mit gesetzes- und reglementskonformen Beschlüssen der Gemeinschaft abfinden müssen, auch wenn sie gegen Ihren Willen gefasst wurden.

• Pflicht, bei drohendem Schaden zu handeln

Platzt eine Wasserleitung und ist der Verwalter nicht zur Stelle, müssen Sie selbst handeln. Sie haben nämlich nicht nur das Recht, sondern auch die Pflicht, dringende Massnahmen zu ergreifen, die zur Abwendung eines Schadens an der gemeinsamen Liegenschaft notwendig sind.

- **Mitverwaltungspflicht?**

Eine Pflicht, bei der Verwaltung der Liegenschaft mitzuwirken, haben Sie nicht. Hingegen könnte eine dauernde Weigerung, an der Verwaltung teilzunehmen, unter Umständen als Verstoss gegen den Grundsatz von Treu und Glauben betrachtet werden. Etwa wenn sich ein Mitglied der Gemeinschaft hartnäckig weigert, an einer Eigentümerversammlung teilzunehmen, obwohl es weiss, dass dort ein Beschluss gefasst werden muss, der Einstimmigkeit erfordert.

Gut zu wissen

Das Stockwerkeigentum ist in Art. 712a bis 712t ZGB geregelt. Neben dem Gesetz sind für Stockwerkeigentümer auch das Reglement und die Hausordnung der Gemeinschaft sowie Beschlüsse der Eigentümerversammlung massgebend.

Beobachter EDITION

Dieser Ratgeberinhalt wurde zur Online-Publikation an Raiffeisen lizenziert. © 2025 Beobachter-Edition, Zürich

Beobachter EDITION

Beobachter-Ratgeber

Zu diesem Inhalt empfehlen wir den Beobachter-Ratgeber «Stockwerkeigentum», den Sie unter folgendem Link finden:
<https://shop.beobachter.ch/raiffeisen>

Beobachter-Rechtsratgeber

Noch Fragen? Erkunden Sie den Rechtsratgeber des Beobachters. Hier finden Sie über 4'000 verständliche Beratungsinhalte wie Erklärtitel, Merkblätter, Checklisten und Vorlagen zu Lebens-, Geld- und Rechtsthemen.
www.beobachter.ch/beratung/rechtsratgeber