

Infoblatt

Was steht im Reglement?

Die wichtigste Grundlage des Zusammenlebens im Stockwerkeigentum ist das Reglement, obwohl es im Gesetz nicht zwingend vorgesehen ist. Die Bestimmungen darin haben Vorrang vor den gesetzlichen Vorschriften – mit Ausnahme einiger zwingender gesetzlicher Bestimmungen, die auch im Reglement nicht geändert werden dürfen. Ins Reglement der Eigentümergemeinschaft gehören Bestimmungen über die Verwaltung und die Benutzung der gemeinsamen Liegenschaft sowie eine Aufzählung der Rechte und Pflichten der Eigentümer. Ein vollständiges Reglement sollte folgende Punkte enthalten:

- Beschreibung der Sonderrechte
- Definition der ausschliesslichen Benutzungsrechte
- Ausschluss von Tätigkeiten, die mit Lärm oder anderen Immissionen verbunden sind
- Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten
- Aufteilung der Unterhaltskosten für Bauteile, die das Sonderrecht vom gemeinschaftlichen Eigentum abgrenzen (Fenster, Wohnungstüren, Storen etc.)
- Kostentragung für die ausschliesslichen Benutzungsrechte
- Regeln über die Verwendung des Erneuerungsfonds und die Verfügung darüber
- Regeln über die Einladung zur Stockwerkeigentümerversammlung und die Traktandierung von Geschäften
- Regeln zur Beschlussfassung der Stockwerkeigentümergemeinschaft, insbesondere zur Beschlussfassung bei qualifiziertem Mehr und zum Vorgehen bei Stimmengleichheit
- Aufgaben des Verwalters
- Streitbeilegungsklausel (Mediationsstelle, Schiedsgericht, Gerichtsstandsvereinbarung)

Obwohl es eigentlich nicht notwendig ist, im Reglement gesetzliche Vorschriften zu wiederholen, empfiehlt sich die Aufnahme wenigstens der wichtigsten Bestimmungen. Dadurch finden sich alle Eigentümer mit ihren Rechten und Pflichten viel besser zurecht, als wenn sie für jede Frage auch noch verschiedene Stellen im Gesetz konsultieren müssen.

Dem Erlass des Reglements – wie auch einer Abänderung – muss in der Regel die Mehrheit der Stockwerkeigentümer zustimmen, die auch über das Mehr an Wertquoten verfügt. Für gewisse Änderungen kann auch Einstimmigkeit nötig sein.

Gut zu wissen

Das Reglement kann im Grundbuch angemerkt werden. Zwar ist es auch ohne diese Anmerkung gültig – zum Beispiel auch für die Käufer einer Stockwerkeigentums-einheit. Dennoch ist die Anmerkung des Reglements empfehlenswert, weil es dann beim Grundbuchamt eingesehen werden kann.

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 Erklärartikel, Merkblätter, Checklisten und Vorlagen zu Lebens-, Geld- und Rechtsthemen. www.beobachter.ch/beratung/rechtsratgeber