



**H E V** Lenzburg-Seetal

# **Probleme des Stockwerkeigentums**

*die rechtliche Sicht*

**lic. iur. Stephan Weber**  
**Rechtsanwalt, Lenzburg**  
**Vorstand HEV Lenzburg-Seetal**



**H E V** Lenzburg-Seetal

## Agenda

1. Einführung
2. Die rechtlichen Grundlagen
3. Wem gehört was?
4. Über die Beiträge
5. Über den Erneuerungsfonds
6. Über bauliche Massnahmen
7. Über die Nutzung des Sonderrechts
8. Über die Versammlung und die Verwaltung



# Einführung



**H E V** Lenzburg-Seetal

# Die rechtlichen Grundlagen

## **Art. 712a**

A. Inhalt und  
Gegenstand  
I. Inhalt

<sup>1</sup> Stockwerkeigentum ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

<sup>2</sup> Der Stockwerkeigentümer ist in der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung seiner eigenen Räume frei, darf jedoch keinem anderen Stockwerkeigentümer die Ausübung des gleichen Rechtes erschweren und die gemeinschaftlichen Bauteile, Anlagen und Einrichtungen in keiner Weise beschädigen oder in ihrer Funktion und äusseren Erscheinung beeinträchtigen.

<sup>3</sup> Er ist verpflichtet, seine Räume so zu unterhalten, wie es zur Erhaltung des Gebäudes in einwandfreiem Zustand und gutem Aussehen erforderlich ist.



**H E V** Lenzburg-Seetal

**Wem gehört was?**

**Miteigentum**

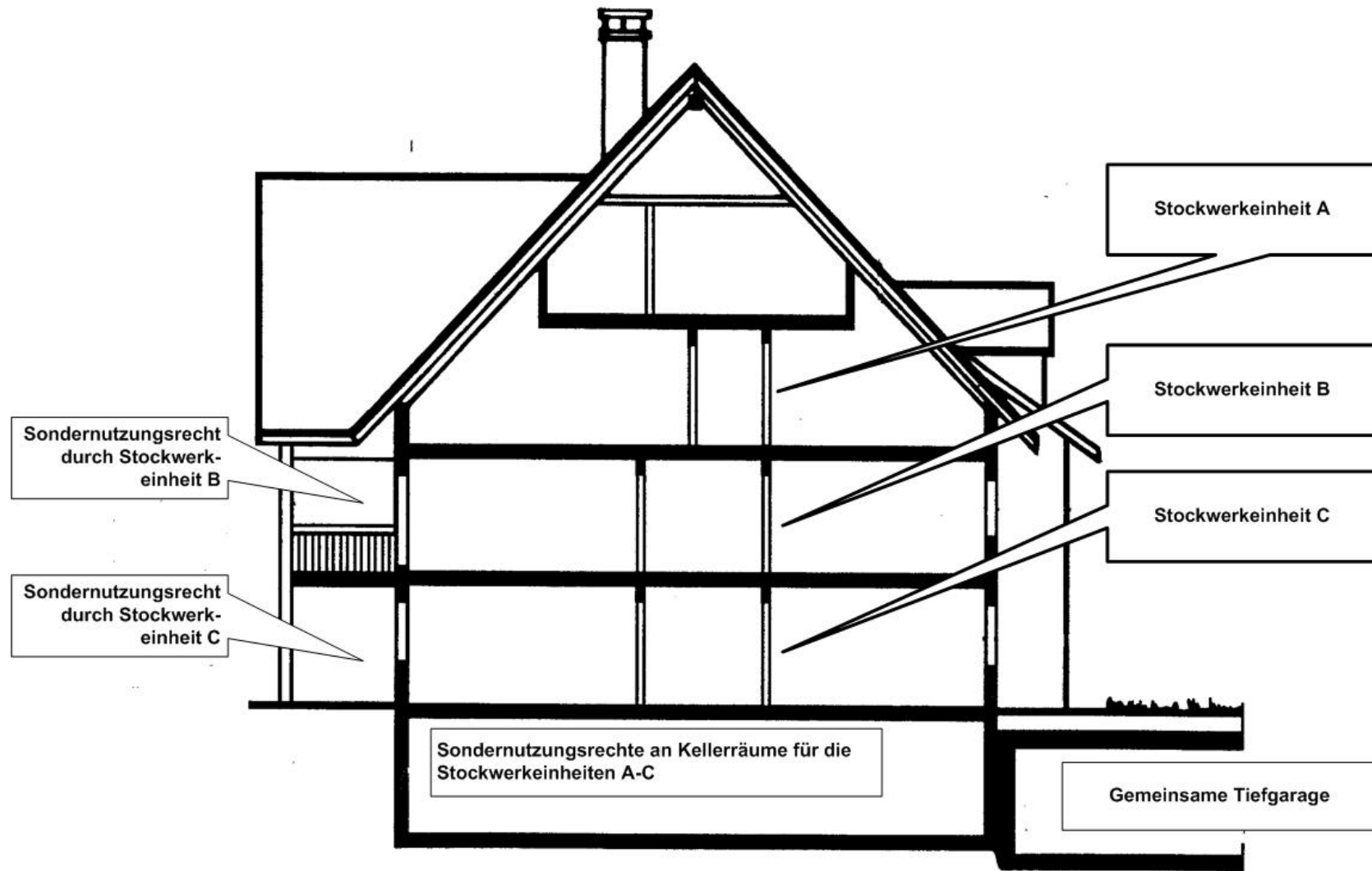
**Gemeinschaftliche Teile**

**Sonder(nutzungs)rechte**

**ausschliessliche Nutzungsrechte**



# HEV Lenzburg-Seetal



## Über die Beiträge

**Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums  
(Budget / Rechnung)**

**genügend hohe Akontobeträge**

**Zahlungspflicht => Pfandrecht**



**H E V** Lenzburg-Seetal

## Über den Erneuerungsfonds

**gesetzlich nicht verlangt, aber empfohlen**  
**Rückstellungen für Unterhalt**  
**zweckgebundenes Sondervermögen**



## Über bauliche Massnahmen

**notwendige = Werterhalt**

**nützliche = Wertsteigerung**

**luxuriöse = Komfortsteigerung**



**H E V** Lenzburg-Seetal

# Über die Nutzung des Sonderrechts

**frei Nutzung als Grundsatz**

**aber: Schranken**

**Nutzung im Reglement definieren**



**H E V** Lenzburg-Seetal

# Über die Versammlung und die Verwaltung

## Schlussbetrachtungen

- 1. Darum prüfe, wer sich ewig binde!*
- 2. Aufgeschoben ist nicht aufgehoben!*
- 3. Spare in der Zeit, hast Du in der Not!*