

Das Mehrgenerationenhaus im Stockwerkeigentum

Unter dem Begriff des Mehrgenerationenhauses hat eine uralte Institution neue Aufmerksamkeit erfahren. Das Institut des Stockwerkeigentums ist besonders geeignet, diese Wohn- und Lebensform umzusetzen.



Das Konzept des Mehrgenerationenhauses und Stockwerkeigentum als Lösungsansatz

Bild: Getty

lic. iur. Roger Seiler, Wohlen

Das Mehrgenerationenhaus ist ein Wohnkonzept, bei dem Menschen aus verschiedenen Generationen gemeinsam unter einem Dach leben. Stockwerkeigentum ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen. Der Stockwerkeigentümer ist in der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung seiner eigenen Räume frei (Art. 712a Abs. 1 und Abs. 2

ZGB). Als besondere Form des Miteigentums, bei dem das Eigentum an einem Grundstück mehreren Personen je zu einer bestimmten Quote zusteht, bietet das Stockwerkeigentum die Möglichkeit, einzelne Räume eines Gebäudes oder Gebäudekomplexes dem jeweiligen Miteigentümer allein zuzuweisen, während andere Räumlichkeiten der Gemeinschaft der Eigentümer dienen. Stockwerkeigentum erlaubt also, eine grössere Liegenschaft einer Vielzahl von Personen mit einer definierten Quote zu Eigentum zuteilen. Dabei hat jeder Eigentümer die

Freiheit, seine eigene Wohnung grundsätzlich nicht nur individuell zu gestalten und ausschliesslich zu nutzen, sondern auch autonom über sie zu verfügen, bspw. sie zu verkaufen oder zu verpfänden.

Gemeinsames Eigentum

Wenn die Bewohner erhebliche eigene finanzielle Mittel in eine Liegenschaft investieren, drängt sich auf, dass diese ihnen auch gehört. Hier liegt der grosse Vorteil des Stockwerkeigentums. Die Mitglieder der Stockwerkeigentümer-

gemeinschaft sind Miteigentümer der Gesamtliegenschaft zu einer bestimmten, ihrem Engagement beziehungsweise der Grösse ihrer Einheit entsprechenden Quote und zugleich alleinige Nutzungsberechtigte an ihrer Einheit. Die Regelung, wonach nicht zu Sonderrecht oder zu ausschliesslichem Nutzungsrecht zugeeilte Gebäudeteile automatisch der Gesamtheit der Stockwerkeigentümer gehören und zur Verfügung stehen, erlaubt die gemeinschaftliche Nutzung solcher zusätzlichen Einrichtungen und Anlagen wie Partyraum, Sauna, Schwimmbad, Gartenpavillon etc.

Die Tatsache, dass jede Stockwerkeinheit ein selbstständiges Grundstück mit eigenem Grundbuchblatt ist, ermöglicht eine je individuelle Finanzierung mit Hypothekarkrediten und den selbstständigen Kauf und Verkauf der Einheiten unabhängig von den übrigen Stockwerkeigentümern. Durch die Begründung von Stockwerkeigentum kann auf diese Weise auch die Erbteilung hinsichtlich eines Grundstückes vorgezogen werden, indem eine Liegenschaft mit mehreren Wohnungen zu Stockwerkeigentum aufgeteilt und dann auf Nachkommen verteilt oder aber von der älteren und einer oder mehreren jüngeren Generationen gemeinsam gehalten und bewohnt wird.

Organisation im Stockwerkeigentum

Das Gesetz gibt die Grundzüge der Organisation vor. In einem Reglement können die Stockwerkeigentümer die Nutzung der Liegenschaft und insbesondere der gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen detailliert regeln, ebenso die Willensbildung mit Bestimmungen zur Versammlung, zu

Beschlussquoren etc. Gerade für Stockwerkeigentümergeinschaften mit familiärem Charakter oder enger Bindung unter den Mitgliedern bietet das Gesetz Möglichkeiten, die Verfügung über die einzelnen Einheiten flexibel einzuschränken. So kann einerseits ein Vorkaufsrecht gegenüber Dritterwerbenden begründet werden. Andererseits ist es möglich, ein Einspracherecht einzuführen. Auf diese Weise erhalten die anderen Stockwerkeigentümer die Möglichkeit, nicht nur gegen die Veräusserung einer Einheit Einsprache zu erheben, sondern auch gegen deren Belastung mit einer Nutznießung oder einem Wohnrecht oder gegen die Vermietung an Drittpersonen. Wenn entsprechend wichtige Gründe vorliegen, können die übrigen Stockwerkeigentümer auf diese Weise unerwünschte und dem Gemeinschaftswohl abträgliche Dritte fernhalten.

ANG ★★

Die heutige Themenseite wurde vom Verlag in Zusammenarbeit mit der Aargauischen Notariatsgesellschaft erstellt. Verantwortlich für diese Seite zeichnen Stefan Augstburger, Aarau, Nicole Erne, Baden, Roman Fehlmann, Brugg, Murielle Fischer, Laufenburg und Georg Schärer, Aarau.

Der nächste «Ratgeber Notariat» erscheint am 2. Dezember 2023.

Mehr Informationen unter:
www.aarguenernotar.ch

Das Vorkaufsrecht beim Stockwerkeigentum

Kontroll- und Steuerungselement im Stockwerkeigentum – aber aufgepasst!

MLaw Jonas Hofmann, Gränichen

Was ist ein Vorkaufsrecht?

Ein Vorkaufsrecht gibt der berechtigten Partei das Recht, beim Verkauf eines Grundstückes an eine Drittpartei einseitig die Übertragung desselben auf ihren Namen zu verlangen. Es wird grundsätzlich zwischen vertraglichen und gesetzlichen Vorkaufsrechten (bspw. beim «gewöhnlichen Miteigentum») unterschieden.

Dazwischen existiert als «Mischtyp» das sog. Stockwerkeigentümervorkaufsrecht (nachfolgend STWE-Vorkaufsrecht). Anders als beim gewöhnlichen Miteigentum muss das STWE-Vorkaufsrecht jedoch explizit begründet werden, damit es seine Wirkung entfaltet.

Vorkaufsrecht beim Stockwerkeigentum

Die Einführung des STWE-Vorkaufsrechtes muss gemäss Art. 712c Abs. 1 ZGB entweder im Begründungsakt oder durch nachträglichen, einstimmigen Beschluss vereinbart werden. Einmal eingeführt, gilt es bis zur einstimmigen Aufhebung grundsätzlich für sämtliche Stockwerkeigentümer.

Das STWE-Vorkaufsrecht unterliegt gewissen gesetzlichen Schranken, kann aber in vielerlei Hinsicht auf die konkreten Bedürfnisse der Gemeinschaft abgestimmt werden. Zudem

kann es – im Gegensatz zu den rein vertraglichen Vorkaufsrechten (maximale Dauer: 25 Jahre) – auf unbestimmte Dauer begründet werden.

In der Praxis ist das STWE-Vorkaufsrecht wenig verbreitet. Es gibt aber durchaus Konstellationen, in denen die Einführung sinnvoll sein kann. Zu denken ist insbesondere an stark personenbezogene Gemeinschaften, wie dies etwa beim Mehrgenerationenhaus oder kleinen Überbauungen (Zwei- oder Dreifamilienhaus) der Fall sein kann.

Mit dem STWE-Vorkaufsrecht kann die Möglichkeit geschaffen werden, «unerwünschten» Personen (bspw. Nicht-Familienmitgliedern) das Eigentum an einer Stockwerkeinheit zu verwehren. Allerdings ist zu bedenken, dass vorkaufsberechtigte Personen die finanziellen Mittel haben müssen, um ihr Vorkaufsrecht auch auszuüben. Bei grösseren Überbauungen ist die Begründung des STWE-Vorkaufsrechtes nur selten sinnvoll, denn es behindert den Weiterverkauf der Stockwerkein-

heiten und schränkt dadurch deren Verkehrsfähigkeit ein.

Kurz und knapp

Das STWE-Vorkaufsrecht bietet – gut durchdacht und auf den Einzelfall zugeschnitten – ein interessantes Kontroll- und Steuerungselement im Stockwerkeigentum. Die Urkundspersonen beraten Sie gerne über die Vor- und Nachteile sowie die individuellen Ausgestaltungsmöglichkeiten.

Verdichtetes Bauen – Ausnutzungsziffer

Im Raumplanungsrecht wird verdichtetes Bauen verlangt, d.h. die Bauzonen sollen nicht mehr nach aussen vergrössert, sondern nach innen verdichtet werden. Ein Instrument, um dies zu ermöglichen, ist die Erhöhung der Ausnutzungsziffer, wie sie bei Revisionen von Bau- und Nutzungsordnungen häufig vorgenommen wird. Die Ausnutzungsziffer regelt das Verhältnis zwischen Parzellengrösse und anrechenbarer Geschossfläche. Je höher die Ausnutzungsziffer, desto mehr Wohnfläche darf erstellt werden. Als anrechenbare Geschossfläche gelten alle ober- und unterirdischen Geschossflä-

chen. Nicht angerechnet werden alle nicht dem Wohnen und dem Gewerbe dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen, Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen oder gewisse gewerbliche Lagerräume.

Dach- und Untergeschoss dürfen bei bestehenden Bauten gemäss §50 Abs. 2 BauG auch dann genutzt werden, wenn die Ausnutzungsziffer dadurch überschritten wird. Dabei sind die übrigen Bauvorschriften, insbesondere bezüglich Wohnhygiene und Ortsbildschutz, einzuhalten. § 35 BauV sieht eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer

um 10% für Neubauten und für die Modernisierung von Gebäuden, die 1990 oder später bewilligt wurden, vor, wenn das Gebäude den MINERGIE-P®-Standard erreicht. Für früher bewilligte Gebäude genügt es, wenn sie mit der Modernisierung des MINERGIE®-Standard erhalten.

Das verdichtete Bauen ermöglicht insbesondere auch ein Mehrgenerationenhaus. Wichtig ist, in der Bau- und Nutzungsordnung zu prüfen, ob die bauliche Ausnutzungsziffer die Erstellung eines Mehrgenerationenhauses zulässt.

MLaw Roman Fehlmann, Brugg



Hätten Sie gewusst, dass ...

– im Stockwerkeigentum das Dach und die Fassade zwingend gemeinschaftliche Teile sind?

– am Garten kein Sonderrecht, aber ein ausschliessliches Benutzungsrecht begründet werden kann?

– das Reglement der Stockwerkeigentümer die Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer und die gemeinschaftliche Verwaltung und Benutzung des gesamten Grundstückes regelt?

– das Gesetz nicht zwingend eine Einlage in den Erneuerungsfonds vorsieht? Grundsätzlich ist die Äufnung des Erneuerungsfonds im Reglement der Stockwerkeigentümer geregelt.

– rein vertragliche Vorkaufsrechte für 25 Jahre, STWE-Vorkaufsrechte hingegen auf unbestimmte Zeit vereinbart werden können?

– der Gemeinderat die Übertragung von Nutzungsziffern zwischen benachbarten Grundstücken bewilligen kann, sofern die Gemeinde nichts anderes festlegt?