

Sondernutzungsrechte an Sitzplätzen und Gartenanteilen im Stockwerkeigentum

Was ist erlaubt? Wer hat welche Rechte, wer welche Pflichten?

In der Praxis führen Sondernutzungsrechte an Sitzplätzen und Gartenanteilen immer wieder zu Streitigkeiten innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft, da den Eigentümern meistens wenig bekannt ist, wie weit ein solches Sondernutzungsrecht geht und in welchen Fällen es an seine Grenze stösst.

Im vorliegenden Bericht werden die Befugnisse von Eigentümern mit Sondernutzungsrechten an Sitzplätzen und Gartenanteilen, aber auch die diesbezüglichen Schranken erläutert.

Grundsätzliche Unterscheidungen «Sonderrecht – Sondernutzung»

Beim Stockwerkeigentum sind das Sonderrecht, die gemeinschaftlichen Teile sowie die Sondernutzung an gemeinschaftlichen Teilen zu unterscheiden.

Zum Sonderrecht gehören die räumlich abgeschlossenen Stockwerkeinheiten sowie die dazugehörigen Nebenräume. Der jeweilige Eigentümer darf diese Räume ausschliesslich benutzen und innen ausbauen.

Betreffend der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile ist zu sagen, dass grundsätzlich jeder Stockwerkeigentümer und seine Hausgenossen zur Benutzung der gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen berechtigt sind. Dies jedoch nur insoweit, als es mit den Rechten der übrigen Stockwerkeigentümer vereinbar ist. Die Eigentümer sind dabei zur Beach-

tung der Gemeinschaftsordnung sowie zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet und haben sich so zu verhalten, dass andere Bewohner nicht beeinträchtigt werden.

Vom oben erwähnten Sonderrecht an Räumen sind die so genannten ausschliesslichen Nutzungsrechte an gemeinschaftlichen Teilen zu unterscheiden, worauf nun im Folgenden eingegangen wird.

Sondernutzung im Allgemeinen

Durch die Begründung von ausschliesslichen Nutzungsrechten verzichtet die Stockwerkeigentümergeinschaft auf die Nutzung eines gemeinschaftlichen Gebäude- oder Grundstückteils, wobei einem einzelnen Eigentümer eine exklusive Nutzungsberechtigung daran eingeräumt wird. Solche Nutzungsrechte werden durch das Nutzungs- und Verwaltungsreglement begründet, wobei sich der Inhalt der ausschliesslichen Nutzungsrechte sowie die damit verbundenen Rechte und Pflichten ebenfalls in erster Linie aus dem Reglement ergeben.

Sofern das Reglement keine Umschreibung der ausschliesslichen Nutzungsrechte enthält, muss ihr Umfang aus der Funktion der eingeräumten Berechtigung abgeleitet werden. Die Benutzung darf nur im Rahmen des dafür vorgesehenen Zwecks erfolgen. Unzulässig sind diesbezüglich jegliche Eingriffe in die Substanz oder Funktionalität der zur Nutzung überlassenen gemeinschaftlichen Gebäude- resp. Grundstückteile.

Auch Massnahmen, welche eine Veränderung der äusseren Erscheinung der Gesamtüberbauung zur Folge haben, sind nicht erlaubt.

Sondernutzung an Sitzplätzen und Gartenanteilen im Besonderen

Zur Nutzung von Sitzplätzen und Gartenanteilen ist zu bemerken, dass die allgemein anerkannte Funktion des gemeinschaftlichen Gartens und von Sitzplätzen darin besteht, den Stockwerkeigentümern vor Ort der Ruhe und Erholung innerhalb

der Wohnsiedlung zu dienen. Somit hat ein Stockwerkeigentümer, dem ein ausschliessliches Nutzungsrecht an einem einzelnen Gartenanteil oder an einem Sitzplatz eingeräumt wurde, ebenfalls diesen Zweck zu beachten.

Dem benützungsberechtigten Stockwerkeigentümer sind alle gestalterischen Eingriffe und Substanzveränderungen untersagt, da der Garten und die Sitzplätze als Bestandteil des Grund und Bodens zu den zwingend gemeinschaftlichen Teilen gehören. Dem Stockwerkeigentümer kommt daher lediglich das Recht auf Benützung des Gartenanteils sowie des Sitzplatzes zu. Anders lautende Vorschriften des Nutzungs- und Verwaltungsreglements vorbehalten, ist der Garten- bzw. Sitzplatzinhaber im Rahmen dieses Zwecks etwa zum Aufstellen von Blumentöpfen und -kisten, von Gartenmöbeln und Sonnenschirmen berechtigt oder auch zur Benützung eines mobilen Grills. Unzulässig wäre dagegen beispielsweise das Installieren und feste Verankern von Spielplatzgeräten, das Erstellen eines Gartenhäuschens, das Anpflanzen oder Beseitigen von Bäumen, das Anlegen eines Biotops oder eines Gemüsebeetes, das Aufstellen eines Cheminées, eine Sitzplatzvergrößerung sowie das Einzäunen des Gartensitzplatzes.

Will ein Stockwerkeigentümer gestalterische Eingriffe oder Änderungen der Bebauung vornehmen, so ist vorangehend die ausdrückliche Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft einzuholen. Sofern ein Stockwerkeigentümer eigenmächtig solche Änderungen vornimmt, kann die Gemeinschaft jederzeit die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verlangen.

Unterhalt von Sitzplätzen und Gartenanteilen im Sonderrecht

Allgemein ist festzuhalten, dass der Unterhalt und die Erneuerung der gemeinschaftlichen Gebäudesubstanz grundsätzlich Aufgabe der Gemeinschaft ist. Wurde einem Stockwerkeigentümer an



Gibt es keine besonderen Bestimmungen, darf ein Sitzplatzinhaber Blumentöpfe zur Abgrenzung aufstellen, während das Einzäunen oder gar Vergrössern des Sitzplatzes unzulässig ist.

einem gemeinsamen Teil jedoch ein ausschliessliches Nutzungsrecht eingeräumt, so tritt die Pflicht der Gemeinschaft teilweise hinter die Verantwortlichkeit des nutzungsberechtigten Stockwerkeigentümers zurück. Anders lautende reglementarische Bestimmungen vorbehalten, beschränkt sich die Verantwortlichkeit der Gemeinschaft nur noch auf die Erneuerung und Substanzerhaltung der zwingend gemeinschaftlichen Teile. Der berechtigte Stockwerkeigentümer hat hingegen als Ausgleich für sein exklusives Nutzungsrecht für den regelmässigen Unterhalt des ihm überlassenen gemeinschaftlichen Teils aufkommen.

Bei Sitzplätzen und Gartenanteilen im Sondernutzungsrecht kommt grundsätzlich dasselbe Prinzip zum Tragen, wobei

der benützungsberechtigte Garten- bzw. Sitzplatzinhaber nur für die Pflege und den Unterhalt derjenigen Teile zuständig ist, die in seinem Einflussbereich liegen und vorwiegend von seiner Benutzung abhängen.

Rasen mähen, Sitzplatz reinigen

Anderslautende reglementarische Bestimmungen vorbehalten, ist der nutzungsberechtigte insbesondere verpflichtet, den ihm zugewiesenen Rasen zu mähen, den Plattenbelag des Sitzplatzes zu reinigen sowie allfällige Mängel auszubessern. Weiter ist beispielsweise ein angelegter (bewilligter) Lebhag derart zu pflegen, dass angrenzende Gartenanteile davon nicht beeinträchtigt werden.

Die Gemeinschaft hat hingegen den Gar-

ten- bzw. Sitzplatzanteil in seiner Substanz zu erhalten. Beispielsweise ist die Gemeinschaft für das regelmässige Zurückschneiden des gemeinschaftlichen Baumbestandes verantwortlich, welcher zum überlassenen Gartenanteil gehört.

Sofern das Reglement nichts anderes vorsieht, übersteigen solche Arbeiten das, was der benützungsberechtigte im Rahmen seiner Unterhaltspflicht selber zu erledigen hat.

Mario Chirico,
Rechtsanwalt und Notar

(Quelle: Stockwerkeigentum,
Monika Sommer, HEV Schweiz)

Autor Mario Chirico ist Inhaber der Chirico Immobilien Dienstleistungen GmbH (Bahnhofstrasse 39, 2540 Grenchen) und Präsident des HEV Region Grenchen.



A|M|S AUSTROCKNUNGS AG
Wasserschadensanierung - Bautrocknung und Heizung - Mess- und Ortungstechnik
Wir lassen Sie nicht im Wasser stehen !

Gaswerkstrasse 52 - CH-4900 Langenthal - Tel. 062 922 72 88
Fax 062 922 72 87 - langenthal@ams-ag.ch
www.ams-ag.ch