

# Die Untergemeinschaft in der täglichen Bewirtschaftung

15. Luzerner Tag des Stockwerkeigentums

Luzern, 25. November 2025

---

walderwyss rechtsanwälte

1

## Übersicht

- Einleitung
- Allgemeine Grundsätze zur Untergemeinschaft
- Bewirtschaftung von Stockwerkeigentümergemeinschaften mit einer oder mehreren Untergemeinschaft(en)
  - Begriffsdefinition “Bewirtschaftung”
  - Bewirtschaftungsmodelle
  - Bewirtschaftungstätigkeit
- Key Takeaways

---

walderwyss rechtsanwälte

2

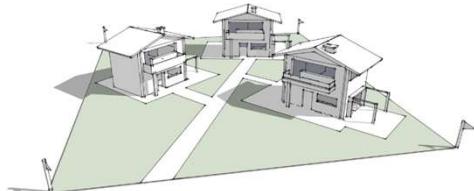
2

## Einleitung: Arten des Stockwerkeigentums und Anwendungsbereich der Untergemeinschaft

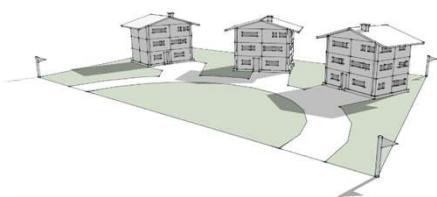
horizontales Stockwerkeigentum



vertikales Stockwerkeigentum



kombiniertes Stockwerkeigentum



gemischt genutztes Stockwerkeigentum



walderwyss rechtsanwälte

3

3

## Allgemeine Grundsätze zur Untergemeinschaft: Begriff und Rechtsnatur

Die (rechtsgeschäftliche) Untergemeinschaft wird definiert als ...

*...eine auf Rechtsgeschäft basierende, fakultative Organisationseinheit der Stockwerkeigentümergemeinschaft, in welcher ein oder einzelne Stockwerkeigentümer derselben Stockwerkeigentümergemeinschaft zwecks gemeinsamer Wahrnehmung bestimmter Interessen (in der Regel die Nutzung, die Beschlussfassung, die Verwaltung sowie die Kostentragung) in Bezug auf gemeinschaftliche Teile eines zu Stockwerkeigentum aufgeteilten Grundstücks zusammengefasst werden.*

walderwyss rechtsanwälte

4

4

## Allgemeine Grundsätze zur Untergemeinschaft: Begriff und Rechtsnatur

- Die Untergemeinschaft stellt ein *Mittel zur internen Strukturierung* einer (in der Regel grösseren) Stockwerkeigentümergemeinschaft auf *rechtsgeschäftlicher* Basis dar
- In ihr gruppieren werden diejenigen Stockwerkeigentümer, die in Bezug auf bestimmte gemeinschaftliche Teile ein besonderes – in der Regel ausschliessliches – Nutzungsinteresse haben
- Die Untergemeinschaft ist Teil der Stockwerkeigentümergemeinschaft (Organisationseinheit, *Personenzusammenschluss eigener Art (sui generis)* ohne eigene *Rechtsfähigkeit*)

---

walderwyss rechtsanwälte

5

## Allgemeine Grundsätze zur Untergemeinschaft: Entstehung und Regelung

- Entstehung durch eine Regelung *in* der Gemeinschaftsordnung der Stockwerkeigentümergemeinschaft
  - Regelung im Stockwerkeigentümerreglement, im Begründungsakt des Stockwerkeigentums oder über einen Beschluss der Stockwerkeigentümer
- Entstehung durch eine Regelung *ausserhalb* der Gemeinschaftsordnung der Stockwerkeigentümergemeinschaft
  - Regelung über einen Beschluss der Mitglieder der Untergemeinschaft oder Entstehung aus faktischen Gründen

---

walderwyss rechtsanwälte

6

## Bewirtschaftung: Begriffsdefinition

- Bewirtschaftung = Bestandteil der gemeinschaftlichen Verwaltung des Stockwerkeigentums
- In der Regel besteht die Bewirtschaftung aus folgenden Komponenten:

Objektmanagement	kaufmännisches Management	technisch-infrastrukturelles Management	weitere Aufgaben
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vertretung der STOWG nach aussen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kostenmanagement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erstellung von Unterhalts-, Instandstellungs- und Servicekonzepten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einberufung / Leitung der beschlussfassenden Versammlungen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherstellung der Einhaltung der Gemeinschaftsordnung der STOWG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beitragsmanagement</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherstellung der Beschlussfähigkeit der beschlussfassenden Versammlung</li> </ul>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protokollierung mündlich gefasster Beschlüsse</li> </ul>

walderwyss rechtsanwälte

7

7

## Bewirtschaftung: Bewirtschaftungsmodelle

Bewirtschaftung durch STOWG	Bewirtschaftung durch einen Verwalter i.S.v. Art. 712q ff. ZGB	Bewirtschaftung durch einen «faktischen Verwalter»
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nach gesetzlicher Grundordnung = gemeinschaftliche Verwaltung durch alle Stockwerkeigentümer/die STOWG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mandatierung einer <i>internen</i> oder <i>externen</i> Verwaltung über die STOWG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mandatierung einer Fachperson durch die Mitglieder der Untergemeinschaft</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mandatierung einer oder <i>mehrerer</i> Verwaltung(en) über die STOWG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dient den Mitgliedern der Untergemeinschaft der zur Unterstützung bei der Wahrnehmung von Verwaltungsaufgaben</li> </ul>

walderwyss rechtsanwälte

8

8

## Bewirtschaftung: Bewirtschaftungstätigkeit

- Ausgangslage
  - Das *horizontale Stockwerkeigentum* mit i.d.R. *identischen Nutzungsinteresse* aller Stockwerkeigentümer an allen gemeinschaftlichen Teilen diente als Basis für die heute geltende gesetzliche Regelung im Stockwerkeigentum (Art. 712a ff. ZGB)
  - Die Untergemeinschaft und die damit einhergehenden speziellen Nutzungsverhältnisse wurden durch den Gesetzgeber *nicht bedacht*
- Problem
  - *Gesetzliche Regelungen* im Stockwerkeigentumsrecht *passen nicht* anschliessend für Stockwerkeigentümergemeinschaften mit einer oder mehreren Untergemeinschaften
  - *Bedarfsgerechte Regelung* zur Untergemeinschaft kann nur über eine *gewillkürte Regelung in der Gemeinschaftsordnung der Stockwerkeigentümergemeinschaft* sichergestellt werden

---

walderwyss rechtsanwälte

9

9

## Bewirtschaftung: Bewirtschaftungstätigkeit

- Für die Bewirtschaftung zu unterscheiden ist zwischen Stockwerkeigentümergemeinschaften mit Untergemeinschaften, die ...
  - ... in der Gemeinschaftsordnung der Stockwerkeigentümergemeinschaft geregelt sind (vorliegend: *geregelte Untergemeinschaften*)
  - und solchen, die dies eben gerade nicht sind (vorliegend: *unvollständig geregelte Untergemeinschaften*).

---

walderwyss rechtsanwälte

10

10

## Bewirtschaftung: Bewirtschaftungstätigkeit

### Geregelte Untergemeinschaften:

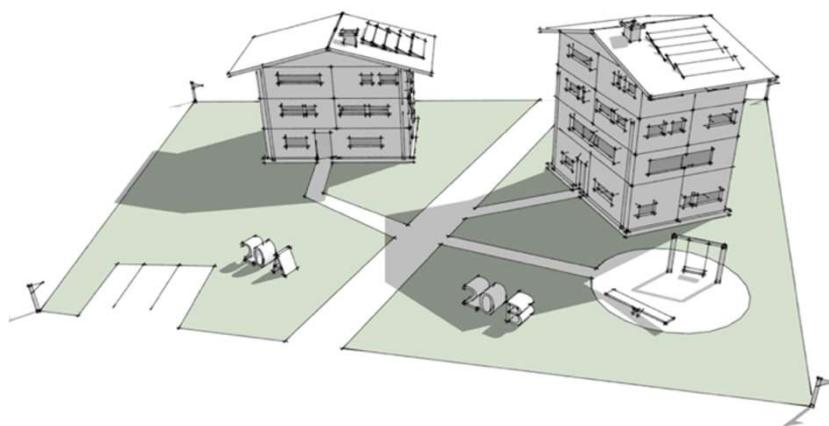
- Regelungen in der Gemeinschaftsordnung der Stockwerkeigentümergemeinschaft hinsichtlich Nutzung, Beschlussfassung, Verwaltung und Kostentragung
- Kompetenzzuweisung an Mitglieder der Untergemeinschaft zur Vornahme unter Ausschluss der übrigen Stockwerkeigentümer
  - Voraussetzung:
    - Wahrung der zwingenden gesetzlichen Bestimmungen (zwingende Beschlussquoren, Grundstruktur des Stockwerkeigentums [Einteilung der Gebäudeteile in Sonderrecht und gemeinschaftliche Teile, Stockwerkeigentümerversammlung muss erhalten bleiben etc.])
    - Wahrung der allgemeinen Rechtsgrundsätze (insbes. Gleichbehandlungsgebot, das Gebot von Treu und Glauben, Rechtsmissbrauchsverbot)
    - Einhaltung der formellen Anforderungen (i.d.R. einstimmiger Beschluss durch sämtliche Stockwerkeigentümer nach Art. 712g Abs. 2 ZGB, Protokollierung mündlich gefasster Beschlüsse)

walderwyss rechtsanwälte

11

11

## Bewirtschaftung: Fallbeispiel



walderwyss rechtsanwälte

12

12

## Bewirtschaftung: Bewirtschaftungstätigkeit

### Geregelte Untergemeinschaften:

- Bewirtschaftungsaufgaben im Zusammenhang mit den zur Nutzung getroffenen Regelungen (I/II)
  - Regelungen zum Sondernutzungsrecht finden Anwendung
  - I.d.R. wird Folgendes geregelt:
    - Definition des Nutzungsobjekts
    - Definition des Inhalts und des Umfangs der Nutzungskompetenzen
    - Definition der mit den Nutzungskompetenzen einhergehenden Pflichten
    - Festlegung der Rechtsfolgen bei Verstoss gegen die Nutzungsregelung

## Bewirtschaftung: Bewirtschaftungstätigkeit

### Geregelte Untergemeinschaften:

- Bewirtschaftungsaufgaben im Zusammenhang mit den zur Nutzung getroffenen Regelungen (II/II)
  - Bewirtschaftungsaufgaben
    - Überwachungsaufgabe

## Bewirtschaftung: Bewirtschaftungstätigkeit

### Exkurs: BGer 5A\_17/2024 vom 3. Februar 2025

- BGer: beschränkte Pflicht der *Stockwerkeigentümergemeinschaft* zur Durchsetzung von Regelungen in der Gemeinschaftsordnung
- Rechtsprechung kann nicht ohne Weiteres auf den *Verwalter* i.S.v. Art. 712q ff. ZGB übertragen werden:
  - Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus dem Gesetz/Verwaltungsvertrag
  - Nur im Zweifel haben die Stockwerkeigentümer über die durch den Verwalter auszuführenden Handlungen vorgängig Beschluss zu fassen
  - Aber: abgesehen von dringlichen Fällen und im summarischen Verfahren i.d.R. keine Kompetenz zur gerichtlichen Durchsetzung

walderwyss rechtsanwälte

15

15

## Bewirtschaftung: Bewirtschaftungstätigkeit

### Geregelte Untergemeinschaften:

- Bewirtschaftungsaufgaben im Zusammenhang mit den zur Beschlussfassung getroffenen Regelungen (I/II)
  - Den Mitgliedern der Untergemeinschaft wird i.d.R. die Kompetenz eingeräumt, in bestimmten Bereichen unter Ausschluss der übrigen Stockwerkeigentümer Beschluss fassen zu können (sogenannter *Untergemeinschaftsbeschluss*)
  - I.d.R. wird Folgendes geregelt:
    - Gegenstand der Beschlussfassung durch die Untergemeinschaft
    - Umfang der Beschlussfassungskompetenz
    - Anwendbare Beschlussquoren
    - Regelungen zur beschlussfassenden Versammlung
    - Regelung des Einsichts- und Auskunftsrechts der übrigen Stockwerkeigentümer

walderwyss rechtsanwälte

16

16

## Bewirtschaftung: Bewirtschaftungstätigkeit

### Regelung des Gegenstands der Beschlussfassungskompetenzen:

- = Festlegung der Beschlussthemen, über welche die Mitglieder der Untergemeinschaft unter Ausschluss der übrigen Stockwerkeigentümer beschliessen können
- Es ist zu unterscheiden zwischen
  - Übertragbaren Beschlussfassungskompetenzen
  - Bedingt übertragbaren Beschlussfassungskompetenzen
  - Nicht übertragbaren Beschlussfassungskompetenzen

walderwyss rechtsanwälte

17

17

## Bewirtschaftung: Bewirtschaftungstätigkeit

### Regelung des Umfangs der Beschlussfassungskompetenzen:

Exklusive Beschlusszuständigkeit	Kumulative Beschlusszuständigkeit	
Untergemeinschaftsbeschluss	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Untergemeinschaftsbeschluss (<i>Primärzuständigkeit</i>)</li> <li>2. Beschluss aller Stockwerkeigentümer (<i>Sekundärzuständigkeit</i>, i.d.R. über die Stockwerkeigentümersversammlung)</li> </ol>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausschliessliche Beschlusszuständigkeit der Untergemeinschaft (ggf. mit Auflagen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Echte Primärzuständigkeit der Untergemeinschaft (Beschlussfassungskompetenz ggf. unter Auflagen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unechte Sekundärzuständigkeit aller Stockwerkeigentümer (reine Kontrollbefugnis)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unechte Primärzuständigkeit der Untergemeinschaft (Antragsrecht)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Echte Sekundärzuständigkeit aller Stockwerkeigentümer (Beschlussfassungskompetenz)</li> </ul>

\*Markierung in Blau = eigentliche Beschlusszuständigkeit

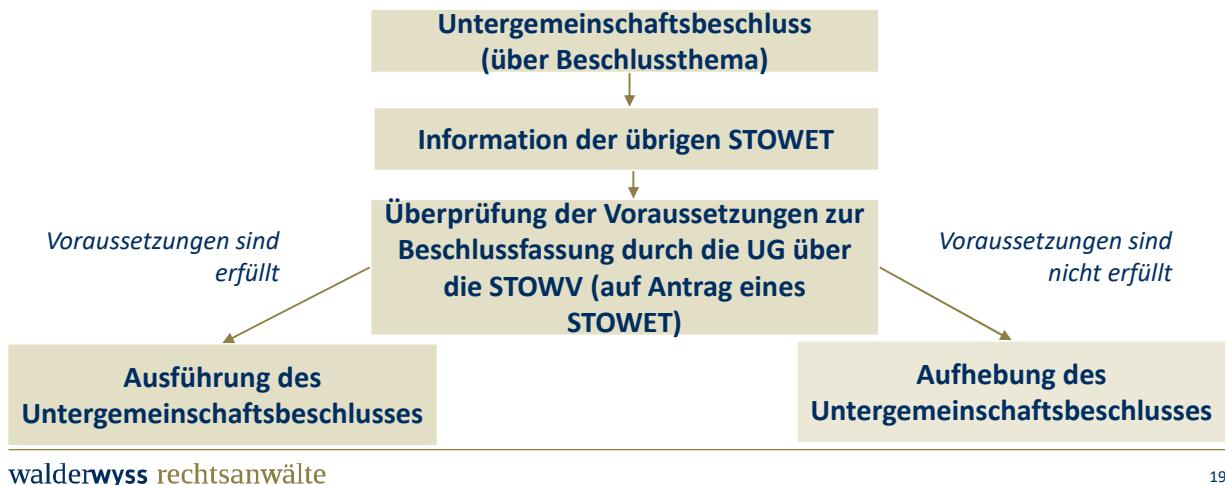
walderwyss rechtsanwälte

18

18

## Bewirtschaftung: Bewirtschaftungstätigkeit

**Exkurs: kumulative Beschlusszuständigkeit (echte Primärzuständigkeit der UG, unechte Sekundärzuständigkeit der STOWV)**

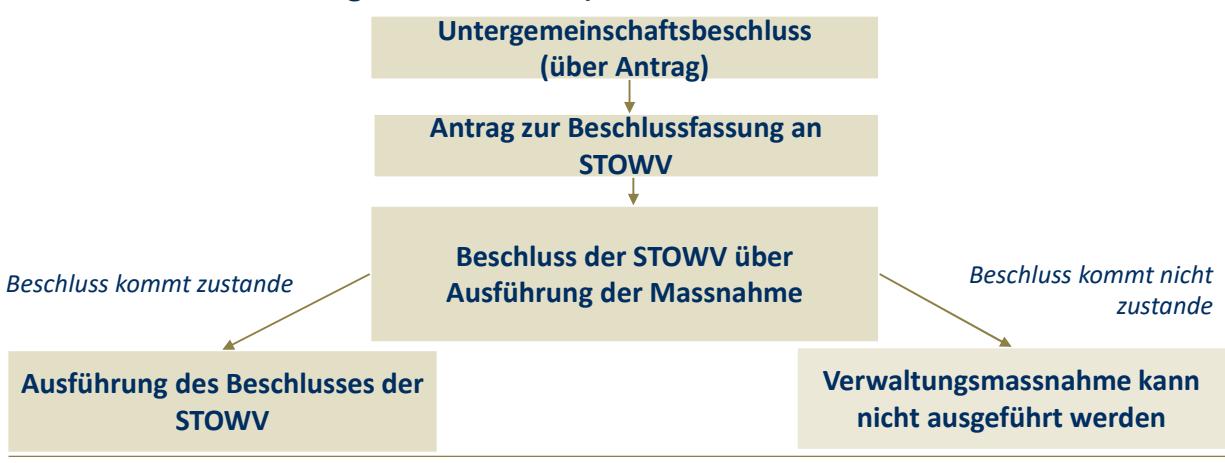


19

19

## Bewirtschaftung: Bewirtschaftungstätigkeit

**Exkurs: kumulative Beschlusszuständigkeit (unechte Primärzuständigkeit der UG, echte Sekundärzuständigkeit der STOWV)**



20

20

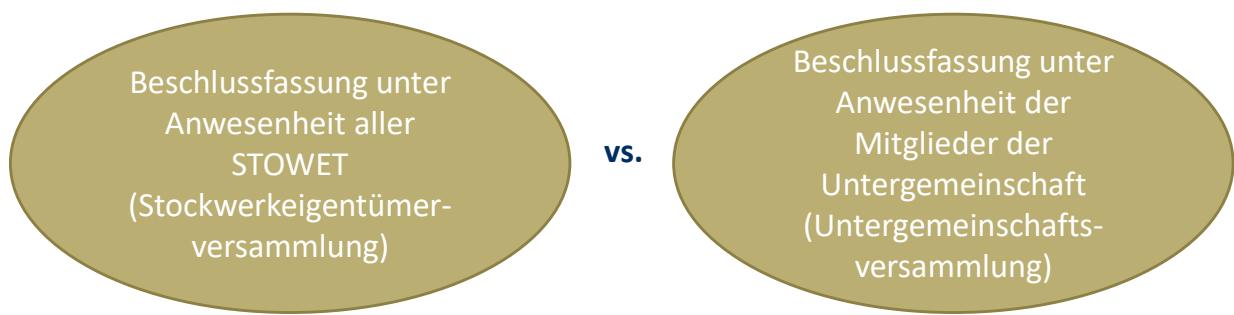
## Bewirtschaftung: Bewirtschaftungstätigkeit

### Regelung der für die Untergemeinschaftsbeschlüsse geltenden Beschlussquoren:

- Anwendbare Beschlussquoren für Untergemeinschaftsbeschlüsse sind zu definieren
- Weil...
  - ... gesetzliche Beschlussquoren für die Beschlussfassung durch alle Stockwerkeigentümer an der Stockwerkeigentümersammlung geschaffen worden sind
  - ... zur Erreichung der gesetzlichen Beschlussquoren alle Stockwerkeigentümer berücksichtigt werden müssen

## Bewirtschaftung: Bewirtschaftungstätigkeit

### Regelung zur beschlussfassenden Versammlung:



## Bewirtschaftung: Bewirtschaftungstätigkeit

### Regelung der Einsichts- und Auskunftsrechte der übrigen Stockwerkeigentümer (I/II):

- Gründe
  - Untergemeinschaftsbeschlüsse = Beschlüsse der Stockwerkeigentümergemeinschaft (d.h. diese werden im Namen und auf Rechnung der Stockwerkeigentümergemeinschaft ausgeführt)
  - Untergemeinschaftsbeschlüsse können durch alle Stockwerkeigentümer gerichtlich angefochten werden

---

walderwyss rechtsanwälte

23

23

## Bewirtschaftung: Bewirtschaftungstätigkeit

### Regelung der Einsichts- und Auskunftsrechte der übrigen Stockwerkeigentümer (II/II):

- Zu regeln ist ...
  - wann (= innert welcher Frist) die übrigen Stockwerkeigentümer über Untergemeinschaftsbeschlüsse informiert werden
  - wie die übrigen Stockwerkeigentümer über Untergemeinschaftsbeschlüsse informiert werden (i.d.R. Anwesenheit während der Beschlussfassung oder Zustellung des Protokolls über den Untergemeinschaftsbeschluss)

---

walderwyss rechtsanwälte

24

24

## Bewirtschaftung: Bewirtschaftungstätigkeit

### Geregelte Untergemeinschaften:

- Bewirtschaftungsaufgaben im Zusammenhang mit den zur Beschlussfassung getroffenen Regelungen (II/II)
  - Bewirtschaftungsaufgaben
    - Überwachungsaufgabe
    - Protokollierungs- und Aufbewahrungspflicht
    - Informations- und Aufklärungspflicht

## Bewirtschaftung: Bewirtschaftungstätigkeit

### Geregelte Untergemeinschaften:

- Bewirtschaftungsaufgaben im Zusammenhang mit den zur gemeinschaftlichen Verwaltung getroffenen Regelungen
  - Mitglieder der Untergemeinschaft können als interne Verwaltung bestellt werden
  - Inhalt definiert sich nach den im Verwaltungsvertrag sowie im Gesetz (Art. 712q ff. ZGB) getroffenen Regelungen
  - Bewirtschaftungsaufgaben
    - Ausführung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümergemeinschaft (einschliesslich den Untergemeinschaftsbeschlüssen)

## Bewirtschaftung: Bewirtschaftungstätigkeit

### Geregelte Untergemeinschaften:

- Bewirtschaftungsaufgaben im Zusammenhang mit den zur Kostentragung getroffenen Regelungen
  - Kostenregelung, die Aufschluss darüber gibt, welche Verwaltungsmassnahmen durch die Mitglieder der Untergemeinschaft zu finanzieren sind
  - I.d.R. wird Folgendes geregelt:
    - Tragung der Kosten durch die Mitglieder der Untergemeinschaft, die im Zusammenhang mit den ausschliesslich durch sie genutzten gemeinschaftlichen Teilen stehen
    - Regelung zur Kostenverteilung innerhalb der Untergemeinschaft
    - Pflicht zur vorgängigen Sicherstellung finanzieller Mittel
  - Bewirtschaftungsaufgaben
    - Sicherstellung der Einhaltung der Regelungen zur Kostentragung und Finanzierung (setzt i.d.R. eine differenzierte Buchführung voraus)

walderwyss rechtsanwälte

27

27

## Bewirtschaftung: Bewirtschaftungstätigkeit

### Unvollständig geregelte Untergemeinschaften:

- = Untergemeinschaft, die keine oder keine abschliessende Regelung in der Gemeinschaftsordnung der Stockwerkeigentümergemeinschaft erfahren hat
- Empfehlung: Nachträgliche Regelung in der Gemeinschaftsordnung der Stockwerkeigentümergemeinschaft
  - Ohne eine solche kann die betreffende Stockwerkeigentümergemeinschaft in der Praxis oft nicht funktionieren

walderwyss rechtsanwälte

28

28

## Bewirtschaftung: Bewirtschaftungstätigkeit

### Unvollständig geregelte Untergemeinschaften:

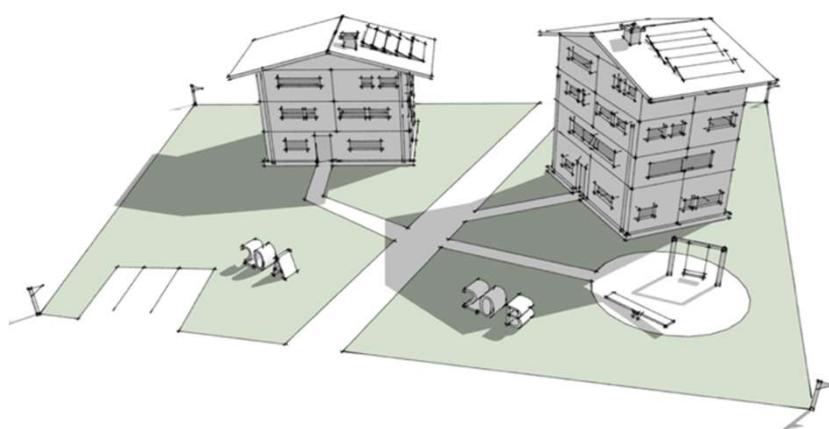
- Herausforderung I: Unklare bzw. nicht geregelte Nutzungsverhältnisse
  - Umfang und Schranke der erlaubten Nutzung ist unklar
  - Auf Zusehen hin geduldete Nutzungsweise (unter dem Vorbehalt des Rechtsmissbrauchsverbot jederzeit widerrufbar)
- Für die Bewirtschaftung ergibt sich die Herausforderung, dass ...
  - ein erhöhtes Konfliktpotenzial innerhalb der Stockwerkeigentümergemeinschaft und
  - ein unklarer Überwachungsauftrag in Bezug auf die Einhaltung der Gemeinschaftsordnung der Stockwerkeigentümergemeinschaft besteht

walderwyss rechtsanwälte

29

29

## Bewirtschaftung: Fallbeispiel



walderwyss rechtsanwälte

30

30

## Bewirtschaftung: Bewirtschaftungstätigkeit

### Unvollständig geregelte Untergemeinschaften:

- Herausforderung II: Verunmöglichte Beschlussfassung und Blockierung in der Ausführung von Verwaltungshandlungen als Folge (I/II)



## Bewirtschaftung: Bewirtschaftungstätigkeit

### Unvollständig geregelte Untergemeinschaften:

- Herausforderung II: Verunmöglichte Beschlussfassung und Blockierung in der Ausführung von Verwaltungshandlungen als Folge (II/II)
- Für die Bewirtschaftung ergeben sich folgende Herausforderungen:
  - Spannungsfeld zwischen der Blockierung der Bewirtschaftung und der Pflicht zur Ausführung der als gewöhnlich oder dringlich qualifizierten Verwaltungsmaßnahmen (Art. 647a Abs. 1 ZGB und Art. 647 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB i.V.m. Art. 712s Abs. 1 ZGB)
  - Risiko eines Konflikts mit Stockwerkeigentümern
  - Haftungsrisiko

## Bewirtschaftung: Bewirtschaftungstätigkeit

### Unvollständig geregelte Untergemeinschaften:

- Herausforderung III: Unklarheiten in Bezug auf die Verteilung gemeinschaftlicher Kosten und Lasten sowie deren Finanzierung
  - Im Zweifel: Tragung gemeinschaftlicher Kosten und Lasten durch alle Stockwerkeigentümer (wertquotenproportional, Art. 712h Abs. 1 ZGB)
  - Dies ist der Fall, wenn ...
    - ... Art. 712h Abs. 3 ZGB zufolge unklarer Nutzungsverhältnisse nicht zur Anwendung gelangt und die Kosten gestützt auf Art. 712h Abs. 1 ZGB wertquotenproportional auf alle Stockwerkeigentümer zu verteilen sind
    - ... Handwerkerrechnungen für mittels *Bauhandwerkerpfandrecht* abgesicherte Forderungen nicht bezahlt werden und in der Folge das Bauhandwerkerpfandrecht auf alle Stockwerkanteile aufgeteilt und im Grundbuch eingetragen wird (s. insbes. BGE 125 III 113 E. 3.a)
    - ... die Finanzierung einer die Untergemeinschaft betreffenden Verwaltungsmassnahme durch «*allgemeines Verwaltungsvermögen*» erfolgt

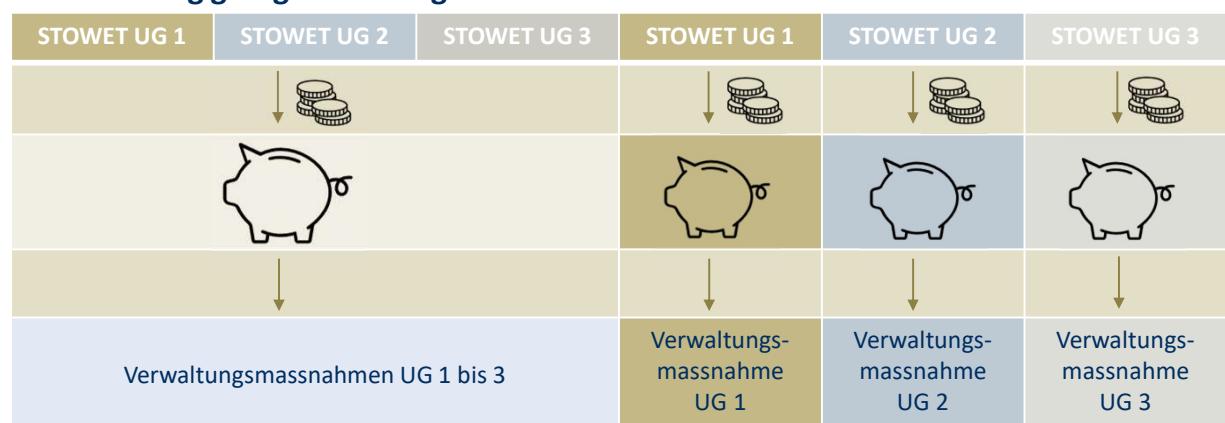
walderwyss rechtsanwälte

33

33

## Bewirtschaftung: Bewirtschaftungstätigkeit

### Unvollständig geregelte Untergemeinschaften:



walderwyss rechtsanwälte

34

34

## Key Takeaways

1. Untergemeinschaften bestehen immer, wenn in einer Stockwerkeigentümergemeinschaft gemeinschaftliche Teile bestehen, die nicht von allen Stockwerkeigentümern genutzt werden, d.h., wenn einzelne Stockwerkeigentümer daran ein spezielles (i.d.R. ausschliessliches) Nutzungsinteresse haben
2. Untergemeinschaften bestehen auch dann, wenn sie in der Gemeinschaftsordnung der Stockwerkeigentümergemeinschaft keine Regelung erfahren haben
3. Untergemeinschaften können nur über eine gewillkürte Regelung in der Gemeinschaftsordnung der Stockwerkeigentümergemeinschaft betreffend die Nutzung und die Verwaltung der durch ihre Mitglieder ausschliesslich genutzten gemeinschaftlichen Teile sowie die Beschlussfassung und Kostentragung in Bezug auf die damit zusammenhängenden Verwaltungshandlungen bedarfsgerecht geregelt werden
4. Fehlt eine gewillkürte Regelung in der Gemeinschaftsordnung der Stockwerkeigentümerge- meinschaft, führt dies zu verschiedenen Herausforderungen und Problemen: Es bestehen unklare Nutzungsverhältnisse und eine Beschlussfassung ist in vielen Fällen unmöglich. In der Folge kann keine bedarfsgerechte Bewirtschaftung vorgenommen werden und im Zweifelsfall müssen alle Stockwerkeigentümer die die Untergemeinschaft betreffenden gemeinschaftlichen Kosten und Lasten tragen

---

walderwyss rechtsanwälte

35

35

## Vielen Dank!

---

walderwyss rechtsanwälte

36

## Kontakt



**Nadja D. Leuthardt**  
Managing Associate

Dr. iur., Rechtsanwältin  
CAS Real Estate Investment Management  
CAS Real Estate Asset Management  
Telefon direkt: +41 58 658 14 62  
[nadja.leuthardt@walderwyss.com](mailto:nadja.leuthardt@walderwyss.com)

---

walderwyss rechtsanwälte

37

---

walderwyss rechtsanwälte

38