Amédéo Wermelinger
Kanzlei am Bahnhof

16. Tagung Stockwerkeigentum

Dienstag,

3. November 2026

Universität Luzern



Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Amédéo Wermelinger
Kanzlei am Bahnhof

Amédéo Wermelinger

Neuere Rechtsprechung zum Stockwerkeigentum … und andere Kleinigkeiten!

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Agenda

- Einleitung
- Gesetzgebung
- Lehre
- Leading case
- Weitere Rechtsprechung
- Folgerungen

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Zitat I

Altern... da kannste nichts falsch machen. Altern ist prinzipiell erlaubt. Es wird nur nicht gern gesehen.

Olaf Schubert

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Amédéo Wermelinger
Kanzlei am Bahnhof

1. Teil

Einleitung

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Vorwarnung

- 15 Jahre lang wurde das Thema von Jörg Schwarz brillant betreut
- Danke vielmals an Ihn!
- Ich beginne wieder einmal als Rookie
- Keine zu grossen Erwartungen!

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Verschlimmbesserung?

Amédéo Wermelinger
Kanzlei am Bahnhof

- Bei der Übernahme einer Rubrik, belässt man am Besten das Erfolgreiche
- Dennoch habe ich versucht Neuerungen einzubringen (Gesetzgebung und Lehre); hoffe das passt
- Und sonst können Sie gerne in Nostalgie schwelgen und sich an meiner Stelle Jörg Schwarz vorstellen!

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Amédéo Wermelinger
Kanzlei am Bahnhof

2. Teil

Gesetzgebung

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Zitat II

Ich bin Schweizerin, ich hab mir das mit 20 erst angelesen, was Humor überhaupt ist. In der Schweiz ist Humor immer ein Fremdkörper.

Hazel Brugger

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Revision I

- Revision des Stockwerkeigentumsrechts ist im Gange
- Das Vorprojekt wurde bereits an der Tagung 2024 präsentiert
- Am 13. Mai 2026 hat der Bundesrat dem Parlament eine Botschaft mit dem Entwurf übermittelt

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Revision II

- Die Rechtskommission des Nationalrates, als erstbehandelnder Rat setzt sich gegenwärtig mit der Revision auseinander
- Am 28./29. Oktober 2026 hat sie sich nochmals mit dem Projekt befasst
- Ergebnis…

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Amédéo Wermelinger
Kanzlei am Bahnhof

3. Teil

Lehre

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Zitat III

Wenn ich diesen Satz höre, "meine Schwester ist meine beste Freundin." Dann kommt bei mir an, " ich habe keine Freunde."

Hazel Brugger

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Viele Veröffentlichungen

- Zum Stockwerkeigentum wird viel publiziert
- Verweis auf den Tagungsband
- Nachfolgend eine kurze und willkürliche Auswahl der wichtigsten Publikationen des letzen Jahres

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Wichtige Veröffentlichungen

Amédéo Wermelinger
Kanzlei am Bahnhof

- BERGMAN ISAAC/CARRON BLAISE, La légitimation active pour la réparation d'une partie commune défectueuse d'une PPE : passé, présent, futur, in: immodroit 11/2025
- MARXER ALEXANDER, Stockwerkeigentum im Baurecht, Diss. Luzern, Zürich/Genf 2025
- PRADERVAND-KERNEN MARYSE, Révision de la propriété par étages : Les travaux liés aux améliorations énergétiques dans un droit en mutation, in: ZBGR 5/2025, S. 265 ff.

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Amédéo Wermelinger
Kanzlei am Bahnhof

4. Teil

Leading case (BGE 152 III 310)

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Zitat IV

Journalist: "Wie ist es so, als Frau in der Comedy-Szene?„

Ich: "Wie ist es so, als Mann, wenn einem keine schlauen Fragen einfallen?"

Hazel Brugger

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Sachverhalt I

- Stockwerkanteil A2 des Klägers räumt Sonderrecht an den Räumlichkeiten im 1. OG Nordost ein
- Stockwerkanteil A3 der Beschwerdegegnerin räumt Sonderrecht an den Büroräumlichkeiten im 1. OG Südwest ein
- beide Stockwerkeinheiten sind benachbart
- Entlang der Stockwerkeinheit A3 verläuft ein Balkon.

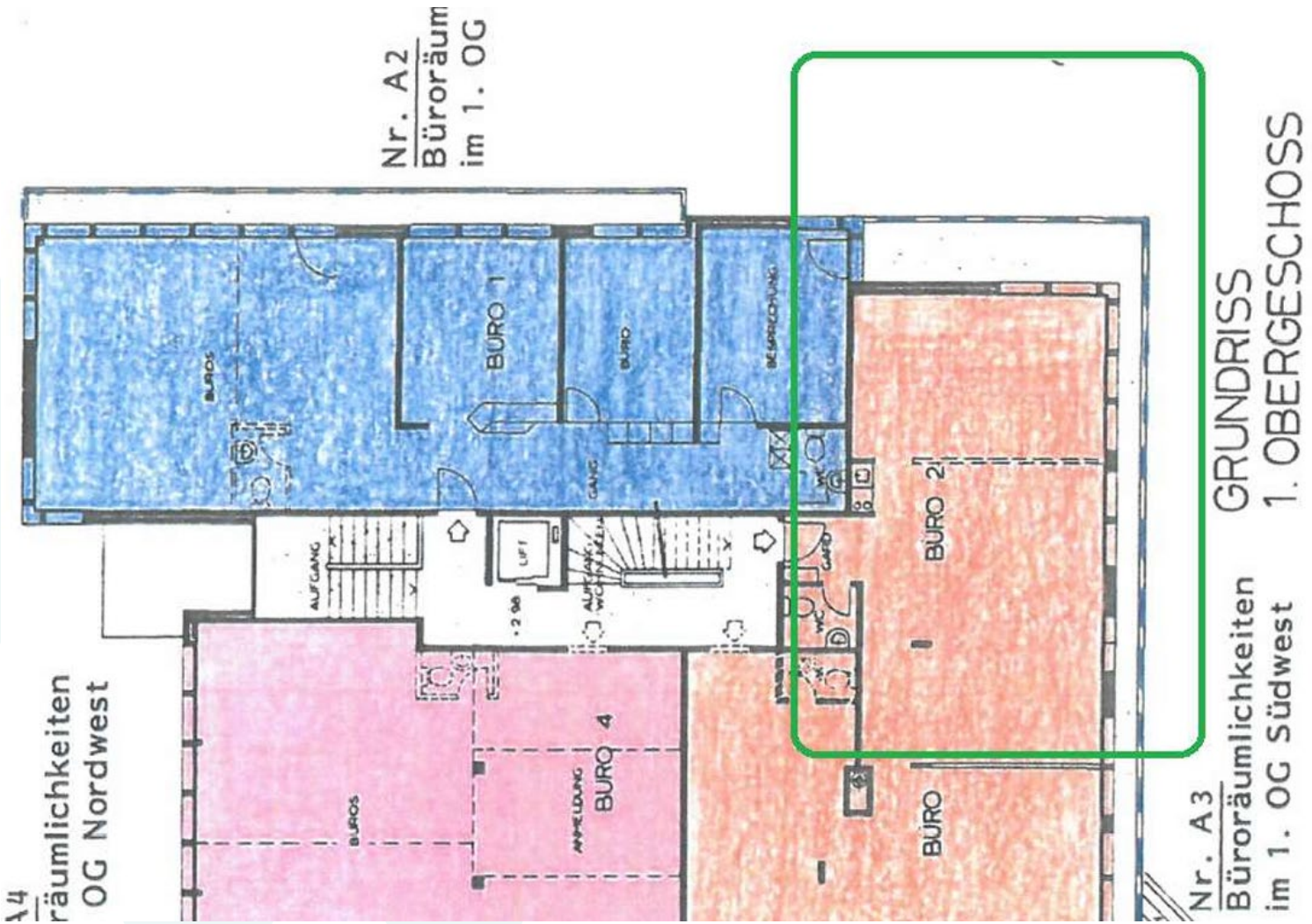
Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Sachverhalt II

- Der Balkon grenzt auch an die Stockwerkeinheit A2 (Front 1,55 Meter Breite)
- Im Aufteilungsplan des Begründungsaktes, ist die Stockwerkeinheit A2 in blau eingefärbt, der Balkon blau umrandet und die Stockwerkeinheit A3 in ocker eingefärbt
- Das Reglements präzisiert, dass bei den Balkonen im Aufteilungsplan jeweils ein Sondernutzungsrecht zugunsten jener Stock-werkeinheit besteht, welche die Umrandung in derselben Farbe wie die Räume hat

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Sachverhalt III



Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Sachverhalt IV

- die Balkontür wurde bei A3 eingebaut, statt – wie geplant – bei A2
- Eigentümer A2 klagte, es sei der Beschwerdegegnerin A3 zu verbieten, ohne seine Zustimmung den Balkons zu benutzen
- 1. Instanz: Abweisung = natürliche Publizität
- 2. Instant: Abweisung = natürliche Publizität
- Eigentümer A2, der vorher Mieter war, habe vor Erwerb gesehen, wie gebaut worden sei und habe dies im Kaufvertrag akzeptiert

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Urteil Bundesgericht I

- Balkon = reglementarisches Sondernutzungsrecht
- Natürliche Publizität wurde als Rechtsfigur für Wegrechte geschaffen
- Aber auch bei Dienstbarkeiten ist für die natürliche Publizität Zurückhaltung geboten, denn:
  - Eingriff in den öffentlichen Glauben des Grundbuches
  - Evt. Eingriff Stufenordnung nach Art. 738 ZGB bei der Auslegung einer Dienstbarkeit

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Urteil Bundesgericht II

- Vorliegend ist der Balkon genau gleich gebaut wie im Plan vorgesehen
- Nur der Zugang dazu wurde anders gebaut
- Änderung Sondernutzungsrecht erfordert Beschluss der Versammlung
- Es genügt nicht, dass die Türe an einem anderen Ort gebaut worden ist
- Balkon muss von A2 benützt werden dürfen
- Beschwerde gutgeheissen!

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Lehren aus dem Urteil

- Die natürliche Publizität hat eine beschränkte Wirkung auf Dienstbarkeiten
- Der Aufteilungsplan ist für die Parteien verbindlich
- Die Änderung des Aufteilungsplans muss korrekt erfolgen
- Wenn der Bau gegenüber dem Plan verändert wird, ist es wichtig, den Plan anzupassen…

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Amédéo Wermelinger
Kanzlei am Bahnhof

5. Teil

Weitere Urteile

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Amédéo Wermelinger
Kanzlei am Bahnhof

Zitat V

Sagt über Drogen was ihr wollt, aber die Kinder von meinen Kifferfreunden haben die geilsten Lunchpakete.

Hazel Brugger

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

BGer 4A_373/2024

- 28. August 2012 Kaufverträge für Stockwerkeigentum ab Plan
- Mängelhaftung = Norm SIA 118 im Kaufvertrag integriert
- Nach Erstellung klagt Käufer auf Nachbesserung (Mängel an Sonderrecht + an gemeinschaftlichen Teilen)
- Verkäuferin zur Nachbesserung verurteilt
- Kantonsgericht bestätigt das Urteil

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Urteil

- Jeder Stockwerkeigentümer kann die Nachbesserung von Baumängeln verlangen
- Sowohl für die Gebäudeteile in seinem Sonderrecht als auch für die gemeinschaftlichen Teile
- Die Verkäuferin stellte dennoch die Aktivlegitimierung des Klägers infrage: Wer Nachbesserung einfordert, muss er in der Lage sein, den Zugang zu den Mängeln zu verschaffen
- Abänderung durch Nachbesserungen sei durch die Stockwerkeigentümerversammlung zu beschliessen
- Bundesgericht: ein Beschluss ist situativ erforderlich
- Dies hat jedoch keinen Einfluss auf die Aktivlegitimierung, sondern ist klar ein Umsetzungsproblem der Nachbesserung selbst

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Lehren

- Eine Nachbesserung kann zu einem Eingriff an einem gemeinschaftlichen Teil führen kann, der allenfalls über die reine Reparatur hinausgeht
- Solche Nachbesserungen sind in der Regel bauliche Massnahmen, weshalb sie grundsätzlich noch durch die Gemeinschaft zu beschliessen sind
- Das wird in der Praxis vergessen und kann die Nachbesserung vereiteln.
- Der Stockwerkeigentümer bei Mängelhaftungsrechten an gemeinschaftlichen Teilen die Gemeinschaft spätestens dann einbeziehen, wenn es um die Umsetzung der Nachbesserung geht

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

BGer 5A_803/2025

- Reglement: An der Versammlung ist die Vertretung durch den Ehegatten oder durch einen Stockwerkeigentümer zulässig
- Frau C. ist Mitinhaberin der GmbH, die Eigentümerin eines Stockwerkanteils ist
- Sie wollte sich durch ihren Vater (Rechtsanwalt) an einer Versammlung vertreten lassen
- Mehrheitsbeschluss = Vater muss die Versammlung verlassen
- Beschlussanfechtung durch die GmbH

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Urteil

- Es ist Sache der Verwaltung, die korrekte Vertretung zu überprüfen
- Diese muss selbst darüber entscheiden (nicht Versammlungsbeschluss)
- Wenn dennoch Beschluss, dann anfechtbar
- Gemäss Klägerin war die reglementarische Einschränkung der Vertretung widerrechtlich
- Bundesgericht: falls einstimmig beschlossen = gültig, insbesondere in kleinen Gemeinschaften
- Klägerin hat zudem nicht belegt, sie hätte keine Vertretung finden können
- Rekurs abgewiesen

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Lehren

- Vater als Anwalt hat dieses Argument zu spät eingebracht; hätte dies vorliegend zur Vertretung einer GmbH (nicht ehefähig…) genügt? Gute Argumente immer sofort einbringen
- Verwalter muss diese Frage immer selbst entscheiden und nicht der Versammlung unterbreiten; das kann eine Vertragsverletzung darstellen (Art. 712r ZGB)

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

BGer 5A_362/2025

- Eine Spiel- und Liegewiese mit Seeanstoss befindet sich vor dem Wohnhaus, von den Stockwerkeigentümern gemeinschaftlich genutzt
- Versammlungen genehmigten mit drei Gegenstimmen die Durchführung der 1. Augustfeier mit +/- 100 Personen auf der Spiel- und Liegewiese und beschlossen auch eine Regelung der Nutzung des allgemeinen Teils des Gartens für Anlässe (maximal 5 Tage im Jahr)
- Alle Beschlüsse wurden angefochten

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Urteil

- Nutzung der Spiel- und Liegewiese für das beschlossene Fest ist keine Zweckänderung gemäss Art. 648 Abs. 2 ZGB
- Zwar ermögliche der Beschluss die Nutzungseinschränkung der Wiese für die 1. Augustfeier die Beeinträchtigung der Benützung für die Stockwerkeigentümer
- Gesamtcharakter der Liegenschaft aber nicht verändert
- Während (mindestens) 360 Tagen im Jahr fänden auf der Wiese keine Feste statt und die Stockwerkeigentümer seien in der Benutzung frei
- Damit verkomme die Wiese klarerweise nicht zur «Partywiese»
- Das für die Genehmigung des Festes notwendige Quorum wurde eingehalten

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Lehren

- Im Sinne des Miteigentumsrechts werden an die Anwendung von Art. 648 Abs. 2 ZGB hohe Bedingungen geknüpft
- Es genügt also nicht, mit Schlagwörtern zu argumentiert, um die Änderung der Zweckbestimmung heraufzubeschwören
- Hätte jedoch an der Wiese ein reglementarisches Sondernutzungsrecht bestanden, so wäre für dessen Einschränkung die Zustimmung des berechtigten Stockwerkeigentümers erforderlich gewesen (Art. 712g Abs. 4 ZGB)

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Amédéo Wermelinger
Kanzlei am Bahnhof

6. Teil

Folgerungen

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Zitat VI

Je mehr ich über kranke Menschen lese, desto mehr denke ich, dass ich auch krank bin. Aber wenn ich über sexy Leute lese, denke ich nie, dass ich auch sexy bin.

Hazel Brugger

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg

Zu guter Letzt…

- Als ich vor fast 35 Jahren eine Dissertation über Stockwerkeigentum auf Französisch geschrieben habe, war dies eine Seltenheit

- Heute sind Publikationen zum Stockwerkeigentum zur «Massenware» geworden

- Das heisst: Sie müssen immer mehr wissen!!!

Amédéo Wermelinger
Postfach 516
6023 Rothenburg