

## «Was bin ich jetzt? Stockwerkeigentümer oder Miteigentümer?»

Mit dieser Frage wird sich ein Wohnungseigentümer in der Regel früher oder später auseinandersetzen müssen. Die Antwort darauf ist oftmals beides. Ist der Wohnungseigentümer ebenfalls Eigentümer eines Tiefgaragenplatzes, ist er oft Stockwerkeigentümer und Miteigentümer zugleich.

In der Regel bildet das Mehrfamilienhaus eine Stockwerkeigentümergeinschaft (STWEG). Handelt es sich um eine Über-

bauung mit mehreren Mehrfamilienhäusern bilden je nach Konstellation die einzelnen Mehrfamilienhäuser jeweils eine eigene STWEG oder alle Mehrfamilienhäuser zusammen eine Gemeinschaft. Tiefgaragen werden meistens als Miteigentümergeinschaft (MEG) und nicht als STWEG ausgestaltet. Grund dafür ist, dass eine Tiefgarage bzw. die einzelnen Plätze die Voraussetzungen des ZGB für Stockwerkeigentum nicht erfüllen.

Somit gibt es in einem Stockwerkeigentum oft mindestens zwei Gemeinschaften, eine STWEG des Mehrfamilienhauses oder der Mehrfamilienhäuser und eine MEG der Tiefgarage. Rechtlich gesehen, spielt dies insofern eine Rolle, dass die MEG und STWEG getrennt zu betrachten sind und nicht verflochten werden sollten, d.h. für die Gemeinschaften sind separate Versammlungen abzuhalten und getrennte Buchhaltungen sowie Bankkonten zu führen.

Des Weiteren sind für die MEG und STWEG separate Erneuerungsfonds zu öffnen. In der Praxis wird diese Trennung von STWEG und MEG oft nicht strikt durchgezogen, was aber zu empfehlen ist, um anfechtbare oder gar nichtige Beschlüsse zu verhindern. Es ist nie zu spät. Die Trennung kann nicht nur bei neuen Liegenschaften durchgeführt werden, sondern auch bei bereits bestehenden verflochtenen Gemeinschaften.



**ZP** | zoller partner

Zoller Partner AG  
Toggenburgerstrasse 139  
9500 Wil  
zollerpartner.ch

Der Immobilien-Experte Loris Bötschi ist gerne bereit, Sie in allen Immobilien-Fragen zu beraten.

**Loris Bötschi · 071 929 51 10**  
**loris.boetschi@zollerpartner.ch**