

ABC des Stockwerkeigentums

A Abwart, Liftservice & Co

Im Stockwerkeigentum fallen Nebenkosten wie der Lohn für den Hauswart oder die Gebühren für Liftservice und Container für alle Miteigentümer gemeinsam an. Da Sie diese Nebenkosten nur beschränkt beeinflussen und optimieren können, sollten Sie sich vor dem Kauf über deren Höhe informieren.

B Beschlüsse

Wichtige Beschlüsse über die Immobilie werden in der Eigentümerversammlung gefällt. Wer sich für eine Wohnung interessiert, sollte sich auch dafür interessieren, wie der Ton in der Eigentümerversammlung ist. Zudem sollten Sie sich informieren, ob Beschlüsse ausstehend sind, die für Ihren Kaufentscheid massgebend sein könnten.

C Charmante Nachbarn

Als Hausbesitzer ist es von Vorteil, wenn man mit den Nachbarn auskommt. Im Stockwerkeigentum teilt man mit den anderen Bewohnern nicht nur den Gartenzaun, sondern auch das Treppenhaus und manche Räume. Zudem müssen an der Eigentümerversammlung konstruktive Diskussionen geführt und gemeinsam Entscheide gefällt werden. Informieren Sie sich also über die anderen Eigentümer, wenn Sie sich eine Eigentumswohnung kaufen. Viele Nachbarn werden es schätzen, wenn Sie sich persönlich vorstellen. Ob charmant oder nicht – wichtig sind ein friedliches Nebeneinander und sinnvolle Kompromisse.

D Dach

Die Sanierung des Dachs wird nicht einfach dem Stockwerkeigentümer aufgedrückt, der die oberste Etage bewohnt. Das Dach zählt zu den gemeinschaftlichen Teilen im Stockwerkeigentum und wird daher von allen Eigentümern gemeinsam getragen.

E Erneuerungsfonds

Das Geld für den laufenden Unterhalt einer Liegenschaft wird bei Stockwerkeigentum meist in einem Erneuerungsfonds gesammelt. Jede Partei bezahlt einen festgelegten

Beitrag, dieser kann jedes Jahr vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Da dieser Fonds jedoch nicht Pflicht ist, sollten Sie sich besonders beim Kauf einer älteren Liegenschaft erkundigen, ob ein Erneuerungsfonds vorliegt und ob dieser über genügend Guthaben für die nötigen Renovationen verfügt. Beim Verkauf einer Eigentumswohnung gehen auch die Anteile am Erneuerungsfonds an den neuen Eigentümer über.

F Fassade

Während Sie in Ihrer eigenen Wohnung umbauen dürfen, was Sie möchten, sind Stockwerkeigentümer bei gemeinsamen Teilen wie Fassade oder Treppenhaus an einen Gemeinschaftsentscheid der Eigentümerversammlung gebunden.

G Gemeinschaftsentscheid

Für viele Projekte in der Stockwerkeigentümergeinschaft braucht es einen Gemeinschaftsentscheid. Dafür wird mindestens einmal im Jahr die Eigentümerversammlung einberufen. Bei der Einladung werden die Traktanden bekanntgegeben. Damit die Eigentümerversammlung über ein traktandiertes Geschäft entscheiden kann, muss sie beschlussfähig sein. Gesetzlich wird dazu eine Mehrheit nach Köpfen und nach Quoten verlangt. Eine Versammlung ist beschlussfähig, wenn einerseits die Hälfte aller Eigentümer anwesend oder vertreten ist und wenn diese mindestens über die Hälfte der Anteile verfügen.

H Hausordnung

Damit das Zusammenleben im Stockwerkeigentum möglichst reibungslos klappt, gibt es häufig eine Hausordnung. Darin können zum Beispiel ein Verbot von Satellitenschüsseln, des Grillierens mit Holzkohle oder Regeln zum Musizieren enthalten sein. Ruhezeiten sind kantonal geregelt. Um sich vor unangenehmen Überraschungen zu schützen, sollten Sie die Hausordnung vor dem Kauf lesen.

I Immissionen

Immissionen stehen für das Einwirken von Lärm, Schmutz und weiteren Emissionen auf die Umwelt. Gemäss Schweizer Zivilrecht sind übermässige Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn zu unterlassen.

K Konflikte

Kommt es zu einem Konflikt zwischen Ihnen und einem anderen Stockwerkeigentümer, empfiehlt es sich, das Gespräch zu suchen. Oftmals hilft ein Kompromiss. Ist dies nicht möglich, können unter Umständen das Reglement oder die Hausordnung helfen. Ist der streitbare Punkt thematisiert, kann dies zur Klärung beitragen. Ist dies nicht der Fall und kann kein Konsens gefunden werden, ist die nächste Anlaufstelle die Eigentümerversammlung. Hier kann sich ein aktives Lobbying bei anderen Eigentümern im Vorfeld lohnen. Wenn auch die Eigentümerversammlung keine Lösung bringt, stehen noch die Möglichkeiten einer Mediation oder – als letzte Instanz – der gerichtliche Weg offen. Ein Rechtsstreit sollte jedoch möglichst vermieden werden – das Zusammenleben wird dadurch meist unwiderruflich gestört.

L Liegenschaft

Wird auf einer Liegenschaft ein Stockwerkeigentum begründet, geschieht dies durch eine Stockwerkeigentumsbegründung. Die Begründung setzt Stockwerkeigentumsaufteilungspläne, eine Begründungserklärung oder einen Begründungsvertrag, eine Begründung vor Erstellung des Gebäudes und einen Grundbucheintrag voraus. Rechtliche Ausgangslage ist ein bestehendes oder zu begründendes Miteigentum.

M Mediation

Unter Mediation versteht man eine aussergerichtliche Methode, einen Konflikt zu lösen. Ziel ist eine für beide Seiten zufriedenstellende, rechtsverbindliche Vereinbarung. Da die Parteien unter Begleitung einer Mediatorin oder eines Mediators gemeinsam eine Lösung erarbeiten, kann dieses Vorgehen bei Nachbarschaftskonflikten hilfreich sein.

N Nebenkosten

Nebenkosten werden im Stockwerkeigentum – anders als Unterhaltskosten – nicht über den Erneuerungsfonds bezahlt. Sie werden mit Ausnahme der Heizkosten gemäss den Wertquoten auf die Eigentümer verteilt.

O Organisation

Das Leben in einer Stockwerkeigentümergeinschaft muss gut organisiert sein. Je klarer die Spielregeln, desto weniger Konfliktpotenzial. Das Reglement und die Hausordnung bilden die Basis, oberste Instanz ist die Eigentümerversammlung.

P Protokoll

Da Beschlüsse, die in der Eigentümerversammlung gefällt werden, auch für spätere Käufer oder für Erben verbindlich sind, muss von Gesetzes wegen ein Protokoll geführt und aufbewahrt werden. Im Minimum muss darin notiert sein, welche Eigentümer anwesend oder vertreten waren, welche Wertquote sie gemeinsam halten und welche Beschlüsse gefasst wurden.

Q Qualität

Welche Qualität wollen wir? Bei baulichen Vorhaben in der Stockwerkeigentümergeinschaft wird zwischen notwendigen (Werterhalt und Erhalt der Gebrauchsfähigkeit), nützlichen (Verbesserungen und Wertsteigerung) und luxuriösen (Verschönerung und Bequemlichkeit) Massnahmen unterschieden. Über notwendige bauliche Massnahmen entscheidet die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit Mehrheitsbeschluss. Bei nützlichen Massnahmen braucht es ein qualifiziertes Mehr (nach Köpfen und Wertquoten). Doch auch dann darf diese Massnahme nicht gegen den Willen eines Eigentümers umgesetzt werden, wenn sie für ihn einen wesentlichen Nachteil bringt. Luxuriöse bauliche Massnahmen können nur mit der Zustimmung aller Eigentümer realisiert werden.

R Reglement

Gesetzlich ist ein Reglement für Stockwerkeigentümergeinschaften nicht zwingend. Für ein möglichst reibungsloses Miteinander ist es jedoch eine wichtige Grundlage. Ein vollständiges Reglement sollte folgende Punkte beinhalten: Beschreibung der Sonderrechte, Definition der ausschliesslichen Benutzungsrechte und Ausschluss von Tätigkeiten, die Immissionen beinhalten. Zudem sollten die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten sowie die Aufteilung der Unterhaltskosten für Bauteile, die das Sonderrecht vom gemeinschaftlichen Eigentum abgrenzen (wie Fenster oder Wohnungstüren), geregelt sein. Weiter gehören in ein Reglement: Kostentragung für die ausschliesslichen Benutzungsrechte, Regeln über die Verwendung des Erneuerungsfonds, über die Einladung zur Stockwerkeigentümerversammlung und die Traktandierung von Geschäften, Regeln zur Beschlussfassung der Stockwerkeigentümergeinschaft. Auch die Aufgaben des Verwalters sind im Reglement definiert. Idealerweise ist auch eine Streitbeilegungsklausel (mit Mediationsstelle) enthalten.

S Sonderrechte

In erster Linie gehört zum Sonderrecht eines Stockwerkeigentümers die eigene Wohnung. Oft gehören aber noch Keller-oder Estrichabteil dazu. Voraussetzung ist, dass die Einheit räumlich abgeschlossen ist und über einen eigenen Zugang verfügt. Sofern Sie die Nachbarn nicht stören, können Sie innerhalb Ihrer eigenen vier Wände machen, was Sie wollen.

T Treppenhaus

Das Treppenhaus gehört genauso wie die zentrale Heizungsanlage zu den Teilen einer Liegenschaft, die von der Mehrheit der Eigentümer benutzt werden. Es bildet somit wie das Grundstück und Bauteile wie Fundament, tragende Mauern, Dach, Fenster und Fassade einen gemeinschaftlichen Teil.

U Unterhalt

Für den Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile bezahlen Stockwerkeigentümer einen ihrer Wertquote angepassten Betrag in den Erneuerungsfonds ein. Welche Arbeiten damit ausgeführt werden, bestimmt die Eigentümerversammlung.

V Verwaltung

So wie bei Mietwohnungen wird auch bei Liegenschaften mit Eigentumswohnungen häufig eine Verwaltung eingesetzt. Diese koordiniert Arbeiten in den gemeinsamen Bereichen und rund ums Haus. Sie macht die Jahresabrechnung der Unterhalts- und Nebenkosten und organisiert auch die Eigentümerversammlung. Nicht immer ist die Verwaltung eine externe Firma – es kann auch eine Privatperson sein.

W Wertquote

Wie gross der jeweilige Anteil eines Stockwerkeigentümers am ganzen Haus ist, beziffert die Wertquote. Sie wird in der Regel in Tausendstel festgehalten (z.B: 95/1000). Massgebend sind einerseits die Grundfläche der jeweiligen Wohnung und der Sonderrechte (Gartensitzplatz, Parkplatz), andererseits Aspekte wie Lage, Höhe, Besonnung und Aussicht. Anhand der Wertquote wird der Anteil am Erneuerungsfonds bestimmt. Für gewisse Entschlüsse ist zusätzlich zum Mehr der Köpfe auch das Mehr der Wertquoten erforderlich.

XYZ Zustand

Egal ob Neubau oder Altbau: Der bauliche Zustand der Wohnung ist wichtig. Bei der Besichtigung also nicht nur auf Lage und Raumaufteilung achten, sondern auch den allfälligen Renovationsbedarf im Auge haben. Dieser sollte im Kaufpreis der Eigentumswohnung berücksichtigt sein. Bei Unsicherheit lohnt es sich, einen Experten beizuziehen.