

Merkblätter

Wir haben Ihnen eine Reihe von Informationsblättern aus unserem Tätigkeitsbereich zusammengestellt. Diese Blätter können eine umfassende Beratung durch uns nicht ersetzen.



1 Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück

Wenn der Nachbar baut und Sie das stört, können Sie sich wehren. Sie müssen aber auf Einiges achten.

2 Bauhandwerker-Pfandrecht

Bauhandwerker können, wenn sie für ihre Arbeit nicht bezahlt werden, auf dem Baugrundstück ein Bauhandwerkerpfandrecht eintragen lassen. Damit werden ihre Forderungen sichergestellt.

3 Kauf von Wohneigentum

Auf dem Weg zu einer eigenen Wohnung oder eines eigenen Hauses gilt es, etliche Hürden zu überwinden.

4 Stockwerkeigentum - das Wichtigste

Der Boden wird immer knapper, um Grundstücke einzeln zu überbauen. Immer mehr werden deshalb Grundstücke geteilt und in der Form von Stockwerkeigentum verkauft. Dieses Merkblatt weist Sie auf die Probleme im Zusammenhang mit Stockwerkeigentum hin.

5 Dienstbarkeiten

Bei der Erstellung oder dem Betrieb von Bauten und Anlagen können Dienstbarkeiten (Beschränkungen des Grundeigentums) hinderlich sein. Dieses Merkblatt gibt Hinweise, wie im Zusammenhang mit Bauten und Anlagen mit Dienstbarkeiten vorgegangen werden kann.

6 Quartierplan

Baulandparzellen weisen zuweilen eine schlecht überbaubare Form auf. Manchmal fehlen auch notwendige Erschliessungsanlagen (Strassen, Leitungen). Mit dem Quartierplanverfahren werden solche Mängel behoben.

4 Stockwerkeigentum – das Wichtigste



Begriff des Stockwerkeigentums

Landläufig sagt man: «Ich bin Eigentümer einer Wohnung» oder «ich kaufe mir eine Eigentumswohnung». Was heisst das?

«Stockwerkeigentum ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen (Art. 712a Abs. 1 ZGB). Gegenstand des Sonderrechts können einzelne Stockwerke oder Teile von Stockwerken sein, die als Wohnung oder als Einheit von Räumen zu geschäftlichen oder anderen Zwecken mit eigenem Zugang in sich abgeschlossen sein müssen, aber getrennte Nebenräume umfassen können (Art. 712b Abs. 1 ZGB).»

Gemeinschaftliche Teile

Den Stockwerkeigentümern gehören gemeinsam zu Miteigentum (vgl. Art. 712a ZGB):

- der Boden, auf dem das betreffende Gebäude steht;
- die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes (Fassade, Tragkonstruktion, Dach etc.) oder die Räume anderer Stockwerkeigentümer (Wände zwischen zwei Wohnungen) von Bedeutung sind;
- die Anlagen und Einrichtungen, die auch den andern Stockwerkeigentümern für die Benutzung ihrer Räume dienen (Treppenhaus, Heizung etc.).

Möglich ist die Ausscheidung von Stockwerkeigentum aber nicht nur für eigentliche Stockwerke, sondern auch an vertikal getrennten Gebäuden (Reihenhäuser) oder an einzelnen Häusern, wenn diese auf der gleichen Parzelle stehen. Der Stockwerkeigentümer hat das Recht, seine Stockwerkeinheit (Art. 712a ZGB) ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

Über die gemeinschaftlichen Teile bestimmt grundsätzlich die Stockwerkeigentümersversammlung. Bestimmte Verwaltungsgeschäfte können auch an einen Verwalter delegiert werden.

Teile im Sonderrecht

Der Stockwerkeigentümer hat neben Miteigentum an den gemeinschaftlichen Teilen ein so genanntes Sonderrecht an einer Stockwerkeinheit. Gegenstände dieses Sonderrechts können einzelne Stockwerke oder Teile von Stockwerken sein, die als Wohnungen oder als Einheiten von Räumen zu geschäftlichen oder anderen Zwecken mit eigenem Zugang in sich abgeschlossen sein müssen, aber getrennte Nebenräume (z.B. separate Keller- oder Estrichräume) umfassen können (Art. 712b ZGB). Zudem können auch Teile des Bodens (Gartensitzplatz) oder des Gebäudes (Balkon) einem einzelnen Stockwerkeigentümer als Sondernutzungsrechte (s. unten) ähnlich zugeschrieben werden.

Zum Sonderrecht gehören insbesondere:

- das Innere der Räume der Stockwerkeinheiten
- Sanitäreinrichtungen
- Haustechnikleitungen und Heizeinrichtungen, soweit sie ausschliesslich der betreffenden Stockwerkeinheit dienen
- Boden- und Wandbeläge
- Abschlusstüren

Der Stockwerkeigentümer hat das Recht, seine Stockwerkeinheit (Art. 712a ZGB) ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen. Zur baulichen Nutzungsmöglichkeit gehören:

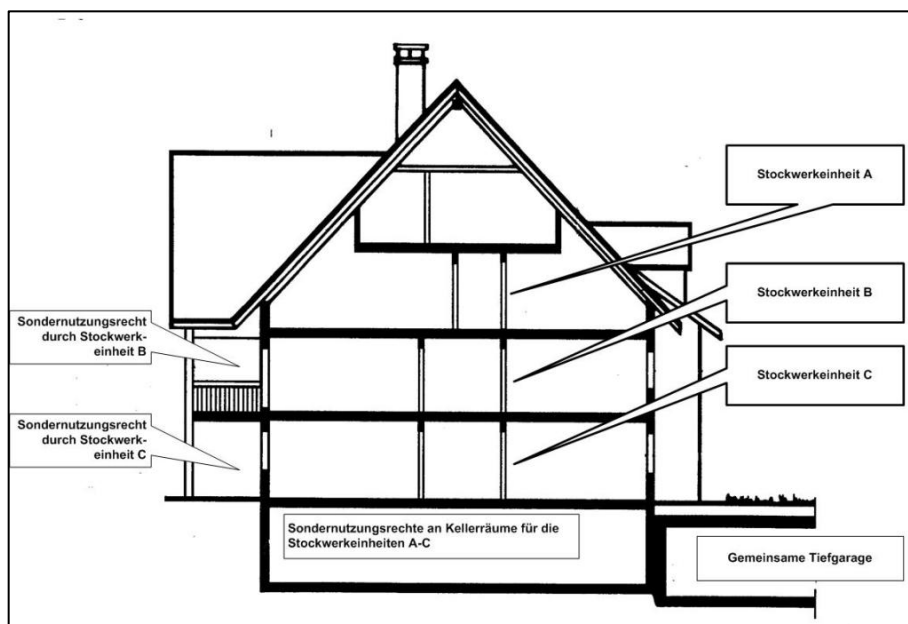
- die Änderungen an nicht tragenden Wänden
- der Einbau von Boden-, Wand- und Deckenbelägen
- der Einbau von Möbeln und anderen Installationen

Der Stockwerkeigentümer ist in der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung seiner eigenen Räume im Rahmen des Stockwerkeigentümerreglements frei, darf jedoch keinem anderen Stockwerkeigentümer die Ausübung des gleichen Rechts erschweren und die gemeinschaftlichen Bauteile, Anlagen und Einrichtungen in keiner Weise beschädigen oder in ihrer Funktion und äusseren Erscheinung beeinträchtigen.

Sondernutzungsrechte

Die ausschliesslichen Benutzungsrechte (Sondernutzungsrechte) sind vom Sonderrecht zu unterscheiden. Die ausschliesslichen Benutzungsrechte umfassen Bauteile/Anlagen/Grundstücksteile, die nicht zu Sonderrecht ausgeschieden werden können, die aber trotzdem nur von einem bestimmten Stockwerkeigentümer benutzt werden sollen (Balkone, Gartensitzplätze, Dachterrassen etc.). Diese ausschliesslichen Benutzungsrechte werden entweder im Reglement oder in der Begründungsurkunde als solche ausgeschieden und in den Plänen entsprechend gekennzeichnet. Beim Erwerb einer Stockwerkeinheit empfiehlt es sich, diese Dokumente genau zu prüfen.

Schema Stockwerkeigentumsaufteilung



Die mögliche Aufteilung des Eigentums wird mit der obenstehenden Zeichnung illustriert. In diesem Beispiel sind drei Stockwerkeinheiten ausgeschieden (Stockwerkeinheiten A–C). Die Einheiten A und B haben noch ein Sondernutzungsrecht an einem Gartensitzplatz bzw. einem Balkon. Im Untergeschoss verfügt jede Einheit über einen abgeschlossenen Kellerraum, für welchen auch ein Sondernutzungsrecht ausgeschieden ist. Die Tiefgarage steht als eigenes Grundstück im Miteigentum aller Stockwerkeigentümer. Möglich wäre auch, für die Tiefgarage eine separate Stockwerkeinheit auszuscheiden und daran Miteigentum aller Stockwerkeigentümer zu begründen.

Begründung von Stockwerkeigentum

Stockwerkeigentum kann begründet werden, wenn das betreffende Haus im Bau ist oder aber, wenn es schon besteht (Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentumswohnungen).

Im Begründungsakt ist ausser der räumlichen Ausscheidung (Pläne!) der Anteil eines jeden Stockwerks in Hundertsteln oder Tausendsteln des Wertes der Liegenschaft anzugeben. Wichtig ist, dass Sie, wenn sie eine Eigentumswohnung kaufen, die Begründungsurkunde inkl. Pläne überprüfen.

Stockwerkeigentümerreglement

In der Regel ist im Grundbuch ein Stockwerkeigentümerreglement, welches die Verwaltung und Benutzung regelt, angemerkt. Das Reglement geht den gesetzlichen Bestimmungen vor, soweit die gesetzlichen Regelungen nicht zwingender Natur sind. Es empfiehlt sich, das Stockwerkeigentümerreglement vor Erwerb einer Stockwerkeinheit zu prüfen.

Erneuerungsfonds

Der Erneuerungsfonds wird in der Regel durch periodische Beiträge der Stockwerkeigentümer geüfnet. Das Geld dient primär der Finanzierung späterer Unterhalts- und/oder Erneuerungsarbeiten der Gemeinschaftsteile. Das Reglement kann aber auch weitere Positionen vorsehen, die über den Erneuerungsfonds bezahlt werden. Die Errichtung erfolgt entweder im Begründungsakt oder im Reglement.

Zuständigkeit der Gemeinschaft

Die Stockwerkeigentümerversammlung ist das oberste Organ der Stockwerkeigentumsversammlung. Sie ist in allen Verwaltungsangelegenheiten zuständig, die nicht dem Verwalter übertragen wurden. Je nachdem, worüber zu entscheiden ist, werden unterschiedliche Mehrheiten verlangt (Einstimmigkeit, Mehrheit nach Köpfen oder Mehrheit nach Köpfen und Anteilen).

Unser Angebot

Wir können für Sie Stockwerkeigentumsbegründungen und Reglemente ausarbeiten.

Wir können Sie als Käufer/Verkäufer bei der Vertragsgestaltung beraten bzw. die entsprechenden Verträge für Sie überprüfen oder aufsetzen. Wir unterstützen Sie gerne in Rechtsfragen und Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit Stockwerkeigentum.