



Nachgefragt bei Stephan Rölli: Was ist Stockwerkeigentum?

Stephan Rölli (Schötz) informiert über den Begriff Stockwerkeigentum und was es damit auf sich hat.

Das Stockwerkeigentum wurde 1965 in der Schweiz eingeführt, berichtet Stephan Rölli von der Rimmo-Invest AG. Damit sollte erreicht werden, dass sich mehr Menschen eine eigene Wohnung leisten können. Heute sind rund ein Achtel aller in der Schweiz vorhandenen Wohnungen Eigentumswohnungen. Mit wachsender Tendenz. Denn viele Wohnungen kosten deutlich weniger als vergleichbare Häuser.

Daher nachgefragt bei Stephan Rölli (Schötz):

- ? Was ist Stockwerkeigentum?
- ? Was unterscheidet den Kauf von Stockwerkeigentum von einem normalen Immobilienkauf?
- ? Was sind die Rechte und Pflichten eines Stockwerkeigentümers?

WAS IST STOCKWERKEIGENTUM?

Die Stockwerkeigentümer sind vor dem Gesetz eine Gemeinschaft, auch Miteigentümergeinschaft genannt. Dabei handelt es sich um eine körperschaftlich organisierte Personenverbindung. Die Beziehung der Stockwerkeigentümer untereinander ist bestimmt vom Miteigentumsrecht und zwar hinsichtlich des

- ? Unterhalts,
- ? der Renovierung,
- ? der Benutzung und
- ? der Beschädigung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen.

Das ganze zu Stockwerkeigentum aufgeteilte Grundstück gehört allen Eigentümern gemeinsam und unmittelbar. Bei der Stockwerkeigentümergeinschaft handelt es sich aber nicht um eine juristische Person, erklärt Stephan Rölli. Dennoch ist die Gemeinschaft von Gesetzes wegen eingeschränkt vermögens- und handlungsfähig. Dies bedeutet, dass die Eigentümer in eigenem Namen Rechte erwerben können. Aber auch besitzen und geltend machen können. Allgemein besitzt der Stockwerkeigentümer Sonderrechte an der eigenen Wohnung, inklusive Keller und Waschküche. Diese stehen zur alleinigen Nutzung zur Verfügung. Diese Räume im Sonderrecht zählen zur Stockwerkeigentumseinheit. Wie genau die Flächen aufgeteilt werden, bestimmt wiederum der Stockwerkaufteilungsplan. Dieser muss beim jeweiligen Grundbuchamt hinterlegt sein. Räume oder Flächen ohne Sonderrecht sind Gemeinschaftseigentum und unterliegen der gemeinsamen Nutzung. Dazu gehören:

- ? Der Garten und die Parkplätze
- ? Sichtbare Gebäudeteile
- ? Elementare Gebäudeteile
- ? Das Treppenhaus oder die Heizungsanlage

WAS UNTERSCHIEDET DEN KAUF VON STOCKWERKEIGENTUM VON EINEM NORMALEN IMMOBILEINKAUF?

Spätestens bei der Betrachtung des Kaufvertrags sieht der Käufer, dass nicht ein bestimmtes Wohnobjekt erworben wird. Der Käufer erwirbt eine Beteiligung an einem ganzen Grundstück mit dem darauf stehenden Haus und möglichen Nebengebäuden. Aus diesem Grund werden solche Wohnungen in einem Kaufvertrag auch nicht als Eigentumswohnung bezeichnet. Solche Wohnungen laufen unter dem Begriff Stockwerkeigentum oder Stockwerkeigentumsanteil. Der Anteil wird dabei in Promille angegeben.

Das schweizerische Recht sieht eine Verbindung zwischen Gebäuden und Grund und Boden vor, auf dem ein Haus steht. Die einzelnen Räume sind Bestandteil des ganzen Hauses. Demnach ist die eigentumsrechtliche Trennung von Gebäudeeigentum und Boden nur durch Baurecht als Dienstbarkeit möglich. Weil aber keinen einzelne Räume gebaut werden können, ist damit verbunden auch kein Raum als separates Eigentum möglich. Ist ein Käufer an einer Eigentumswohnung interessiert, ist immer eine Beteiligung an der Gesamtliegenschaft nötig. Der umgangssprachlich verwendete Begriff der Eigentumswohnung ist daher irreführend, erläutert Stephan Rölli.

WAS SIND DIE RECHTE UND PFLICHTEN EINES STOCKWERKEIGENTÜMERS?

Die gesetzlichen Bestimmungen hierzu sind nicht sehr aussagekräftig, weiß Stephan Rölli. Besonders die Themen Verwaltungshandlungen, Unterhalt oder bauliche Maßnahmen werden so gut wie nicht erwähnt. Darum werden oftmals die allgemeinen Bestimmungen des Miteigentums (Artikel 647ff. ZGB) und die Vorschriften des Vereinsrechts (Artikel 64ff. ZGB) für das Stockwerkeigentum angewandt. Aber auch die Gemeinschaftsordnung regelt die Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer. Innerhalb des gesetzlichen Rahmens darf die Stockwerkeigentümergeinschaft den Umfang dieser Rechte und Pflichten in einer eigenen Gemeinschaftsordnung festlegen. Aber auch in der Hausordnung oder in Versammlungsbeschlüssen ist dies möglich. Generell gelten für Stockwerkeigentümer aber auch.

- ? das allgemeingültige Nachbarrecht und
- ? das öffentliche Recht der Kantone und Gemeinden (z. B. hinsichtlich der Bauvorschriften),
- ? das Polizeirecht und
- ? die allgemeine Gebührenordnung.

Auch sind regelmäßige Versammlungen der Stockwerkeigentümer eine gesetzliche Pflicht. Die Versammlung hat von Gesetzes wegen folgende Befugnisse:

- ? Entscheidungen hinsichtlich aller Verwaltungsangelegenheiten, die nicht dem Verwalter zustehen.
- ? Bestellung des Verwalters sowie Aufsicht über dessen Tätigkeit
- ? Wahl eines Ausschusses

- ? Genehmigung des jährlichen Kostenvoranschlages, der Rechnung und der Aufteilung der Kosten unter allen Eigentümern
- ? Schaffung eines Erneuerungsfonds für Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten
- ? Beschlüsse über die unterschiedlichen Versicherungen für das Gebäude und das Grundstück.

Bezüglich der Haftung ist zu erwähnen, dass die Stockwerkeigentümer grundsätzlich nicht solidarisch für die von der Stockwerkeigentümergeinschaft (StWEG) eingegangenen Verpflichtungen haften. Es sei denn, die Solidarhaft wurde vereinbart, informiert Stephan Rölli von der Rimmo-Invest AG abschließend.

Pressekontakt

Rimmo-Invest AG

Herr Stephan Rölli
Gundeldingerstrasse 204
4053 Basel

<https://rimmoinvest-ag.ch/>
info@rimmo-invest.ch

Firmenkontakt

Rimmo-Invest AG

Herr Stephan Rölli
Gundeldingerstrasse 204
4053 Basel

<https://rimmoinvest-ag.ch/>
info@rimmo-invest.ch

Ob Individuelle Wohnansprüche, hoher Komfort, modernstes Design oder die ideale Wohnlage. Die Rimmo-Invest AG ist ihre zuverlässige Hilfe, wenn es um die massgeschneiderte Lösung für den persönlichen Wohneigentum oder der Verkauf und Kauf Ihrer Liegenschaft geht.

Mit der erforderlichen Erfahrung, Motivation, Fingerspitzengefühl und der notwendigen Diskretion setzen wir uns für Ihre Belangen ein.

Die Eigenständigkeit unseres Unternehmens gewährleistet Ihnen eine individuelle, persönliche, zielgerichtete Kundenbetreuung.

Anlage: Bild

