

1.7.5.18 Das Stockwerkeigentum

Miteigentum

Wenn mehrere Personen Eigentümer einer Sache (Liegenschaft) sind.

Stockwerkeigentum

Grundstücke sind:

- Liegenschaften
- Bergwerke
- Miteigentumsanteile an Grundstück
- In das Grundbuch aufgenommene selbständige und dauernde Recht

Merkmale:

Das Stockwerkeigentum ist eine Sonderform des Miteigentums, verbunden mit einem Sonderrecht. Dieses Sonderrecht gewährt die Verwaltung und Nutzung eines Teiles des Grundstücks.

Der Stockwerkseigentumsanteil wird, wie der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, als einzelnes Grundstück behandelt. Jede Stockwerkeinheit wird in ein eigenes Grundbuchblatt eingetragen.

Alle Stockwerkeigentümer sind in der Stockwerkeigentümergeinschaft zusammengeschlossen. Sie sind keine juristische Person, wird aber rechtlich ähnlich behandelt.

Der Stockwerkeigentümer ist befugt das innere seiner Wohnung zu verändern. Tragende Bauteile und alles, was ausserhalb der Wohnung für andere ersichtlich ist, muss gleich bleiben. Er hat also kein Recht die äusseren Fassaden zu verändern.

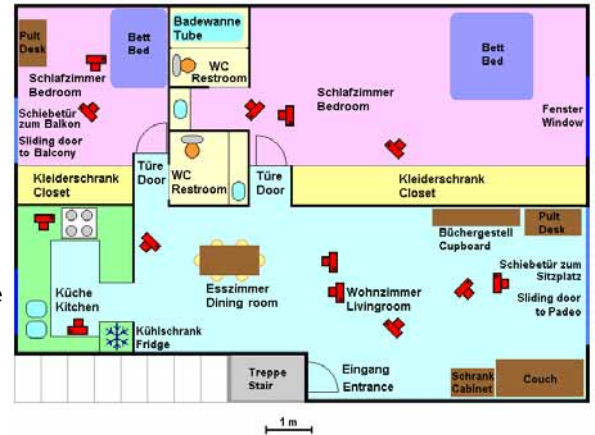
Die Miteigentümer von z. B einer Wohnung haben nicht das Recht ohne Einverständnis der Anderen die gemeinschaftlichen Teile zu verändern.

Was darf der Stockwerkeigentümer in seinem Wohnungsinnen verändern?

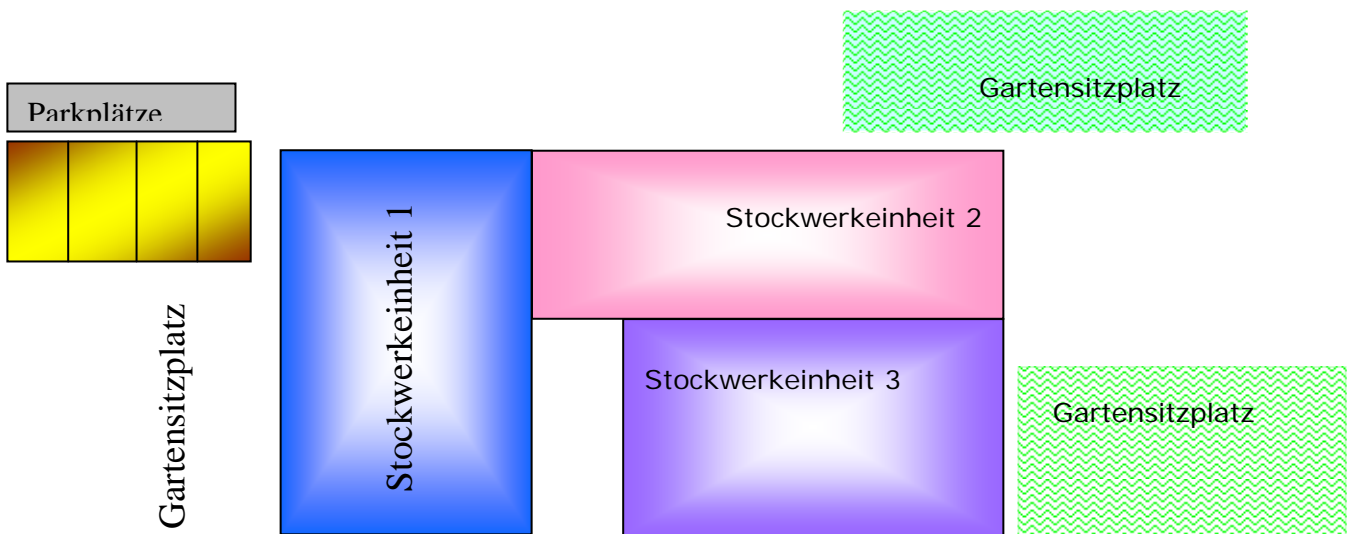
- Bodenbeläge
- Deckenverkleidungen
- Nichttragenden Wände innerhalb der Wohnung
- Wandverkleidung
- Türen innerhalb der Wohnung
- Einbauschränke
- Cheminée
- Radiatoren
- Kücheneinrichtung

Die Nutzung des Stockwerkeigentümers an seinem Anteil, darf die Ausübung der anderen Stockwerkeigentümer nicht erschweren oder verunmöglichen. Jeder Stockwerkeigentümer muss auf die Anderen Rücksicht nehmen (Lärm, lästige Gerüche..)

Der Stockwerkeigentümer ist befugt seinen Anteil ganz oder Teilweise an Dritte zu vermieten. Er kann ein Nutzniessungs- oder Wohnrecht einrichten. Er muss aber dafür sorgen, dass sich diese Personen an die Vorschriften und Reglemente halten.



Der Stockwerkeigentums-aufteilungsplan



Die zu Sonderrecht ausgeschiedenen Wohnungen sind auf den einzelnen Grundbuchblättern und auf den Stockwerkeigentums-Aufteilungsplänen bezeichnet.

Die Benutzungsrechte sind im Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft eingeschrieben.

Sonderrechte

Die Wohnungen/Räume müssen **abgeschlossen werden können**. Diese müssen also Boden, Decken, Wände sowie **einen eigenen Zugang aufweisen**. Boden, Decken und Wände müssen aus fest montierten Abgrenzungen bestehen. Die Räume müssen von einem gemeinschaftlichen Teil des Grundstücks direkt zugänglich sein.

Ein Sonderrecht kann auch ein Keller, Estrichabteil oder ein Abstellplatz umfassen.

Das Gesetz bestimmt bei welcher Sache kein Sonderrecht begründet werden kann. Dies sind vor allem die Bodenfläche des Grundstücks, für die Konstruktion und die Gestaltung des Gebäudes zwingende Teile sowie Anlagen (Wände, Fenster, Fassade..), welche der gemeinsamen Nutzung dienen. Gemeinschaftliche Teile sind nicht abschliessbar und haben keinen eigenen Zugang (Parkplätze, Terrassen, Gartensitzplätze, Waschmaschinen..)

Benützungsrechte

Meist wird bei Begründung des Stockwerkeigentums ein Benützungs- und Verwaltungsreglement erstellt und im Grundbuch angemerkt.

Folgende Punkte sind im Benützungs- und Verwaltungsreglement enthalten:

- Organisation der Stockwerkeigentümerschaft
- Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen
- Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen
- Kostenaufteilung

Die Parkplätze sind meistens im Benützungs- und Verwaltungsreglement aufgeführt.

Stockwerkeigentümer Versammlung

Die Stockwerkeigentümersversammlung ist das oberste Organ der Stockwerkeigentümerschaft.

Bei dieser Versammlung wird z. B. entschieden welche Versicherung sie abschliessen wollen und weitere wichtige Punkte. Falls sie noch keinen Verwalter haben, wird dieser bei der Versammlung gewählt. Sie bestimmen ob sie einen Erneuerungsfond einführen wollen, der für Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten dienen soll.

Bei folgenden Punkten braucht es die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer:

- Luxuriöse bauliche Massnahmen
- Verfügung über das gemeinschaftliche Grundstück

Bei den weiteren Punkten muss die Mehrheit dafür abstimmen:

- Feststellung der Beschlussfähigkeit
- Wichtigere Verwaltungshandlungen
- Nützliche bauliche Massnahmen
- Erlass und Änderung eines Reglements



Erneuerungsfonds

Von der Versammlung der Stockwerkeigentümer zu beschliessendes Sondervermögen für die Bestreitung von grösseren Unterhalt- und Erneuerungsarbeiten.

Die Stockwerkeigentümer haben an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung Beiträge nach Massgabe ihrer Wertquote zu leisten um die Finanzierung grösserer Unterhalts- und/oder Renovationsarbeiten an der gemeinschaftlichen Baute zu erleichtern.

Stockwerkeigentum bedeutet also:

- ➡ Miteigentum an der Gesamtliegenschaft
- ➡ Sonderrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft

Die Begründung des Stockwerkeigentums

Stockwerkeigentum entsteht mit der Eintragung im Grundbuch. Damit dieser Eintrag vorgenommen werden kann, braucht es zunächst einen Rechtsgrund (Begründungsakt). Es ist möglich, Stockwerkeigentum zu errichten, obwohl das aufzuteilende Bauwerk noch gar nicht fertiggestellt ist.

Für jede Stockwerkeinheit wird im Grundbuch ein eigenes Blatt angelegt. Durch dieses eigene Grundbuchblatt wird die Selbständigkeit jeder Stockwerkeinheit besonders hervorgehoben.

Begründungsakt

Die erste Möglichkeit eines Begründungsaktes ist ein Vertrag zwischen den Miteigentümern des aufzuteilenden Grundstücks. In diesem Vertrag müssen folgende Punkte geregelt werden:

- der Wille der Vertragschliessenden, Stockwerkeigentum zu begründen
- die Abgrenzung zwischen den einzelnen Stockwerkeinheiten
- die Wertquoten → sie legen die Beteiligung am Gesamtwert fest

Die Parteien dieses Vertrages können natürliche oder juristische Personen sein.

Es können aber auch mehrere Erwerber des gleichen Grundstücks in demselben Vertrag Miteigentum begründen und dessen Ausgestaltung als Stockwerkeigentum vereinbaren.

Wertquote

Die Wertquote ist der Anteil eines jeden Stockwerkeigentums in Hundertstel oder Tausendstel am Wert der Liegenschaft oder des Baurechts.

Sie ist für folgende Probleme gedacht:

1. Eigentumsverhältnisse an der Gesamtliegenschaft
2. Recht der Stockwerkeigentümer
3. Pflichten der Stockwerkeigentümer

Bei Änderung der Wertquote müssen alle Stockwerkeigentümer damit einverstanden sein.

Reglement

Im Reglement sind die Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer beschrieben. Es ist jedoch nicht obligatorisch ein solches Reglement zu erstellen, das wird dem Ersteller der Liegenschaft oder der Gemeinschaft überlassen.

Jedes Reglement und Änderung darin sollte im Grundbuch eingetragen werden damit es Dritte, die an einer Wohnung interessiert sind sie sehen können und somit wissen das ein Reglement besteht.

