

Stockwerkeigentum

Ein Grundstück kann in einzelne Stockwerkeinheiten aufgeteilt werden. Neben dem Miteigentum am Grundstück bzw. den gemeinschaftlichen Teilen verfügt jeder Stockwerkeigentümer auch über Räume bzw. Gebäudeteile, die er unter Ausschluss aller anderen Stockwerkeigentümer benutzen und innen ausbauen kann (Art. 712a ZGB).

Die zu Sonderrecht ausgeschiedenen Gebäudeteile werden bei der Begründung des Stockwerkeigentums umschrieben und in den Situationsplänen (Aufteilungsplänen) eingezeichnet. Für jede Stockwerkeinheit wird eine Wertbeteiligung (Wertquote) am ganze Grundstück geführt (Art. 712e Abs. 1 ZGB).

Zu Sonderrecht zugunsten einzelner Stockwerkeigentümer ausgeschieden werden können (Art. 712b Abs. 1 ZGB) Teile von Gebäuden, die:

- räumlich umgrenzt und abschliessbar sind (z.B. Wohnung, Kellerabteil, Estrich);
- über einen eigenen Zugang von einem gemeinschaftlichen Teil (Treppenhaus, Vorplatz, Weg) verfügen und
- nicht zu zwingend gemeinschaftlichen Teilen (z.B. Dach, tragende Wände, Fassade, Gartenanlage, Hofraum usw. Art. 712b ZGB) gehören.

Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer verfügt über zwei Organe, die für sie handeln und Beschlüsse fassen. Es sind dies die Stockwerkeigentümersammlung (Art. 712m ff. ZGB) und der Verwalter (Art. 712q ff. ZGB), der von ersterer gewählt wird. Über die Verwaltung und Benutzung des Gemeinschaftsgrundstücks können die Stockwerkeigentümer ein separates Reglement (Art. 712g Abs. 3 ZGB) zur Regelung bestimmter besonderer Befugnisse (z.B. Nutzung Dachterrasse, Gartensitzplätze usw.) errichten und im Grundbuch anmerken lassen.

Jeder Stockwerkeigentümer trägt einen bestimmten Anteil an den gemeinsamen Lasten (Art. 712h ff. ZGB) und ist im Bereich seines Sonderrechts in der Rechtsausübung frei (Art. 712a ZGB). Die Kosten für den laufenden Unterhalt, für Reparaturen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile des Grundstücks und Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen werden in der Regel aus einem zu äufnenden Erneuerungsfonds bestritten (Art. 712l i.V.m. und 712a Abs. Ziff. 1 ZGB).

Wir beraten Sie über das Stockwerkeigentum gerne und erläutern Ihnen die Bedeutung desselben sowie die Vor- und Nachteile des gemeinschaftlichen Eigentums mit Sonderrechten. Weiter redigieren wir für Sie die Begründungs- und allfällige Anpassungsurkunden mit geeigneten Nutzung- und Verwaltungsreglementen.