

Nebenkosten im Stockwerkeigentum



Einmal im Jahr erhalten die Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer dicke Post. Dann wissen sie: die alljährliche Stockwerkeigentümerversammlung steht an.

Bei dieser Versammlung aller Eigentümer wird über das Budget für das laufende Jahr sowie die Rechnung für das abgeschlossene Jahr, die Kostenaufteilung und die gesamte Abrechnung gesprochen. Damit sich jede/r Stockwerkeigentümer/in im Vorfeld darauf vorbereiten kann, wird mit der Einladung ebenfalls die Traktandenliste versendet.

Im Stockwerkeigentum tragen alle Stockwerkeigentümer/innen die Kosten für ihre Wohnung selbst. Jede Partei bezahlt den Verbrauch an Heiz-, Strom- sowie Wasserkosten, welche sie konsumiert hat. Nebst den herkömmlichen Nebenkosten muss man sich ebenfalls an den gemeinschaftlichen Kosten beteiligen. Dies ist im Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft so festgehalten. Im Wesentlichen sind dies: Kosten für den laufenden Unterhalt, Reparaturen und Erneuerungen an gemeinschaftlichen Teilen, Kosten für die Verwaltung der Liegenschaft, Hauswartung, Versicherungen (z.B. Gebäudeversicherung), Spesen für Ausschussmitglieder etc. Ebenfalls dazu gehören Abgaben, die im Zusammenhang mit der Liegenschaft anfallen, wie beispielsweise Anschlussgebühren und Grundgebühren Kehricht. Grundsätzlich sind die gemeinschaftlichen Kosten gemäss Art. 712h Abs. 1 ZGB entsprechend den Wertquoten auf die einzelnen Eigentümer zu verteilen.

Hier ist es besonders wichtig, dass jede/r Stockwerkeigentümer/in die Unterlagen vor der Versammlung auf ihre Richtigkeit überprüft und die Kostenaufteilung genau unter die Lupe nimmt. Wie Sie bei der Prüfung der Kostenaufteilung am besten vorgehen und welche nützlichen Tipps wir Ihnen dabei empfehlen, erfahren Sie hier:

1. Kontrolle der Abrechnungsperiode

Auf der Abrechnung ist immer ein genauer Zeitraum angegeben. Dabei handelt es sich beim Stockwerkeigentum um die jährliche Abrechnung.

2. Überprüfen der einzelnen Nebenkosten

Die angefallenen Kosten der einzelnen Nebenkostenpositionen müssen klar aufgelistet sein. Wie bereits vorgängig erwähnt, sind die zu bezahlenden Nebenkosten im Nutzungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümergeinschaft vermerkt.

3. Verteilschlüssel

Für die Nebenkosten gibt es unterschiedliche Verteilschlüssel. Der bekannteste davon ist die Wertquote. Bestimmte Kosten werden nach Verbrauch abgerechnet (z.B. Heiz- und Warmwasserkosten). Überprüfen Sie in jedem Fall auch hier die Abrechnung genau.

4. Akontorechnungen

Der Verwalter legt der Versammlung jeweils einen Kostenvoranschlag für ein Jahr vor. Auf dieser Basis werden die zu leistenden Beiträge bzw. Vorschüsse sowie deren Fälligkeit bestimmt. Überprüfen Sie Folgendes: Stimmen die Akontozahlungen mit den von Ihnen ausgeführten Zahlungen überein?

Damit alle Angelegenheiten, die mit der Stockwerkeigentümergeinschaft verbunden sind, korrekt und zuverlässig abgewickelt werden, wird eine professionelle Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft dringend empfohlen. Zollinger Immobilien ist **Mitglied der Fachkammer Stockwerkeigentum des SVIT** und somit ihr Ansprechpartner, wenn es um die professionelle Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum geht.

Haben Sie Fragen? Kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns auf Sie!

Zollinger Immobilien

Zollinger Immobilien - Kontakt

Tel. 031 954 12 12

