

Stockwerkeigentum: Rechte und Pflichten



Was bedeutet es, eine Wohnung im Stockwerkeigentum zu erwerben?

Wer in der Schweiz eine Eigentumswohnung erwirbt, kauft nicht das ganze Grundstück, sondern nur einen Anteil davon. Dieser Anteil wird im Grundbuch als eigenständiges Eigentumsobjekt betrachtet und festgehalten. Gleichzeitig teilen sich alle Eigentümer zusammen die Verantwortung für die gemeinsam genutzten Bereiche wie Treppenhaus, Dach, Fassade, Lift, Aussenbereiche, etc. Diese gemeinschaftliche Verantwortung spielt für die Verteilung der Kosten eine zentrale Rolle: Jeder Wohnungseigentümer muss sich im Verhältnis seines Anteils nicht nur an den Unterhaltskosten der gemeinschaftlichen Bauteile beteiligen, sondern auch an den Betriebskosten (z.B. Heizkosten, Wasserkosten, Kosten für Hauswartung und Gartenpflege etc.). Bauliche Massnahmen an gemeinschaftlichen Bauteilen können grundsätzlich nur mit Zustimmung der Gemeinschaft durchgeführt werden.

Die Rechte und Pflichten der Eigentümer im Rahmen des Stockwerkeigentums umfassen:

Das Sonderrecht des Eigentümers

Der Eigentümer darf die Wohnung selbst grundsätzlich so gestalten und verändern, wie er will - sofern keine tragenden Wände und keine gemeinschaftlichen Bauteile beeinträchtigt werden. Das Sonderrecht ist auf die Wohnung und allfällige Nebenräume (Kellerabteile, Estriche, Bastelräume) beschränkt. Es bezieht sich somit nicht auf einen Sitzplatz im Freien, auf einen Gartenanteil oder eine Dachterrasse. Da die äusseren Bauteile im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, ist der einzelne Wohnungseigentümer auch nicht befugt, diese ohne Zustimmung der Gemeinschaft baulich zu verändern. Es gibt aber auch eine Ausnahme bei

Was bedeutet es, Teil einer Eigentümergemeinschaft zu sein?

Der Käufer einer Eigentumswohnung muss sich bewusst sein, dass er mit dem Erwerb Teil einer Eigentümergemeinschaft wird. Er ist an das bestehende Reglement und an sämtliche Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft gebunden. Wie bei einer Mietwohnung ist er auch verpflichtet, auf seine Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Er muss sich an eine allfällige Haus- und Waschordnung halten und auch die üblichen Ruhezeiten beachten.

Eine Eigentümergemeinschaft trifft sich üblicherweise einmal pro Jahr an einer Eigentümersversammlung, um gemeinschaftliche Belange, wie z.B. Sanierungen, anfallende Kosten, Anpassungen im allgemeinen Bereich etc. zu besprechen. Jeder Eigentümer hat an einer solchen Versammlung ein Stimmrecht. Grundsätzlich gilt das Kopfstimmrecht. Je nach Situation und Projekt unterliegen Beschlüsse anderen Mehrheitsverhältnissen. Eine wichtige Rolle spielt dabei das Reglement der Stockwerkeigentümer.

Wer sich überlegt, eine Einheit im Stockwerkeigentum zu erwerben, tut gut daran, sich vor dem Kauf ein Bild über die betreffende Gemeinschaft zu machen. Dafür studiert man vor dem Kauf am besten das Reglement und die Protokolle der vergangenen Eigentümerversammlungen. Bei Unsicherheiten kann man sich auch bei der zuständigen Bewirtschaftungsfirma erkundigen.

Die Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum und Miteigentum ist einer der hauptsächlichen Tätigkeitsbereiche von Zollinger Immobilien. Als Experten in diesem Thema sind wir auch Mitglied in der Schweizerischen Fachkammer für Stockwerkeigentum.

Haben Sie Fragen zum Stockwerkeigentum?

Kontaktieren Sie uns.

Wir freuen uns auf Sie!

Zollinger Immobilien

Postfach

3073 Gümligen

031 954 12 12

[Zollinger Immobilien - Kontakt](#)