svit
STWE SCHWEIZ

Anleitung für das Wohnen in der Gemeinschaft



Stockwerkeigentum

Petra Grognuz

© SVIT FK STWE 2017 I Nachdruck verboten

Inhaltsverzeichnis

1 Was ist Stockwerkeigentum? 5
1.1 Definition und gesetzliche Grundlagen 5
1.2 Organisation der Stockwerkeigentümer-gemeinschaft 5

2 Wichtige Informationen für den Erwerb von Stockwerk-eigentum 6
2.1 Grundbuchauszug 6
2.2 Pläne 6
2.3 Begründungsakt 6
2.4 Wertquote 6
2.5 Reglement 7
2.6 Dienstbarkeiten 8
2.7 Protokolle der Stockwerkeigentümer-versammlung 8
2.8 Bilanz/Verwaltungsabrechnung 8
2.9 Erneuerungsfonds 8
2.10 Budget 8

3 Stockwerkeigentum – mein «alleiniges» Eigentum? 9
3.1 Aufteilung der Liegenschaft 9
3.2 Nutzung der Liegenschaft 9

4 Immobilien werterhalten – Umbauten und Sanierungen 10
4.1 Umbau einer Wohnung 11
4.2 Auch Häuser werden älter – Sanierungen an der Gesamtliegenschaft 11

5 Erneuerungsfonds – ein unverzichtbarer Beitrag für den Werterhalt der Liegenschaft 12

6 Gemeinschaftliche Kosten 12

7 Die Versammlung 14
7.1 Beschlüsse 14
7.2 Beschlussfähigkeit 14
7.3 Beschlussfassungsquoren 14

8 Die Verwaltung 15



Vorwort

Dass die Institution Stockwerkeigentum eine gescheite Idee ist, zeigen die steigenden Zahlen an Bauten im Stockwerkeigentum während der letzten 20 Jahre. Natürlich drängt sich diese Form von Wohneigentum aufgrund der immer knapperen Landressourcen als Alternative auf. Allerdings behagt das Wohnen in der Gemeinschaft nicht jedermann und kann zur Herausforderung werden.

Eine Stockwerkeigentümergemeinschaft funktioniert mit Hilfe von verschiedenen – nennen wir sie – Arbeitsmitteln. Als Grundlage sei das Gesetz, genauer das Zivilgesetzbuch, erwähnt. Es wurden eigens Regelungen verabschiedet, welche bereits – und dies ohne grössere Revision – seit über 50 Jahren in Kraft sind. Eine Erfolgsstory? Die Verfasserin dieses Leitfadens für Stockwerkeigentum ist davon überzeugt. Diese Broschüre soll dem Stockwerkeigentümer einen Überblick über seine Rechte und Pflichten vermitteln und künftige Stockwerkeigentümer beim Erwerb von Wohneigentum mit Rat unterstützen. Kurz, verständlich und präzis wird auf Wichtiges und Wissenswertes rund um das Stockwerkeigentum eingegangen. Ebenfalls sollen ein paar Beispiele zeigen, wie eine Stockwerkeigentümergemeinschaft erfolgreich funktionieren kann.

Aus Gründen der Einfachheit und besseren Lesbarkeit haben wir darauf verzichtet, überall die weibliche Form mit auszuschreiben; sie ist in der männlichen selbstverständlich eingeschlossen.

Viel Spass beim Lesen!


«Man muss die Tatsachen
kennen, bevor man
sie verdrehen kann.»
Mark Twain

1 Was ist Stockwerkeigentum?

Stockwerkeigentum – eine Lebensform mit Herausforderungen!
Wird über Stockwerkeigentum geschrieben, so liegt der Berichterstattung meist irgendeine Schwierigkeit zugrunde. Die Vielfältigkeit an Problemstellungen scheint endlos. Nicht selten endet sie in Streit, die mit Hilfe eines richterlichen Entscheids wenigstens fachlich beigelegt wird. Was bleibt ist oft ein bitterer Nachgeschmack gegenüber dem Nachbarn, der Gemeinschaft oder auch dem Verwalter.

Gemeinschaftliches Eigentum, der Ursprung allen Streites? Läuft es so – läuft es falsch!

Stockwerkeigentum ist eine besondere Form des gemeinschaftlichen Zusammenlebens und verlangt von allen Anspruchsgruppen Integrität, Anpassungsfähigkeit und Verständnis für die Anliegen anderer. Diese Eigenschaften werden in anderen Lebensbereichen unserer Gesellschaft als selbstverständlich betrachtet, warum also nicht auch im Stockwerkeigentum?

Damit das Zusammenleben so reibungslos wie möglich erfolgen kann, sollte sich jeder – auch angehende Stockwerkeigentümer – über diese Art der Eigentumsform informieren. Professionelle Verwaltungen stellen immer wieder fest, dass Personen beim Erwerb von Stockwerkeigentum viel zu wenig informiert sind. Der Weg in eine Stockwerkeigentümergemeinschaft muss von einer Anspruchshaltung weg und hin zu einer gemeinschaftlichen Kooperationshaltung gehen.

Sie erwerben Stockwerkeigentum? Informieren Sie sich! Diese Broschüre hilft Ihnen dabei. Sprechen Sie mit Fachleuten des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft SVIT. Sie sorgen dafür, dass nichts verdreht wird!

1.1 Definition und gesetzliche Grundlagen

Nach Art. 712a Abs. 1 Zivilgesetzbuch (ZGB) bezeichnet Stockwerkeigentum den Miteigentumsanteil an einem überbauten Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu nutzen, zu verwalten und innen auszubauen.

Stockwerkeigentum bedeutet also:
- Miteigentum an der Gesamtliegenschaft
- Sonderrecht(e) an bestimmten Teilen der Liegenschaft

Die Regelungen für das Stockwerkeigentum finden sich in folgenden Gesetzesteilen:
- Art. 712a bis 712t ZGB (Stockwerkeigentum)
- Art. 646 bis 651a ZGB (Miteigentum)
- Art. 60 bis 79 ZGB (Vereinsrecht)

1.2 Organisation der Stockwerkeigentümergemeinschaft

Das gesetzlich zwingend vorgesehene Organ einer Stockwerkeigentümergemeinschaft ist die Versammlung der Stockwerkeigentümer. Sie fasst sämtliche Beschlüsse, welche die Gemeinschaftsordnung betreffen. Sie stellt die gemeinschaftliche Verwaltung des Stockwerkeigentums sicher. Sie organisiert die Benutzung der gemeinschaftlichen Teile, überwacht den baulichen Zustand des Stockwerkeigentums und ergreift die erforderlichen Massnahmen, um den Wert der Liegenschaft zu erhalten. Die spezielle Form des Eigentums verlangt nach klaren Regeln des Zusammenlebens (siehe 2.5). Ein Reglement kann zur Unterstützung und Beratung für die vorgenannten Aufgaben einen Ausschuss vorsehen. Zur Kontrolle der Buchführung ist eine Revisionsstelle zu bestimmen. Sie ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, gehört mittlerweile jedoch zum Standard.

2 Wichtige Informationen für den Erwerb von Stockwerkeigentum

2.1 Grundbuchauszug

Es ist wichtig, dass zum Verkaufsobjekt immer ein aktueller Grundbuchauszug (auch Katasterplan genannt) sowohl der Wohneinheit als auch der Stammparzelle vorliegt. Die darin enthaltenen Informationen unterscheiden sich voneinander und sind wichtig für den Käufer.

Folgende Informationen finden sich im Grundbuch:

Stammparzelle:

- die Aufteilung der Gesamtliegenschaft unter Angabe der Wertquoten der Miteigentumsanteile der jeweiligen Wohneinheiten
- die eingetragenen Dienstbarkeiten, welche für die gesamte Liegenschaft zu beachten sind (siehe 2.6)

Wohneinheit:

- Wertquote und Eigentümer
- Art des Erwerbs
- amtlicher Wert (Steuerwert)
- Dienstbarkeiten, welche nur für die Wohneinheit relevant sind, z. B. Nutzniessung, Wohnrecht
- Vormerkungen, z. B. Mietverträge
- Grundpfandrechte
- Anmerkung des Reglements der Stockwerkeigentümergemeinschaft

2.2 Pläne

Der Situationsplan gibt Ihnen eine Übersicht über die gesamte Überbauung sowie angrenzende Parzellen. Der Grundrissplan zeigt die Aufteilung der einzelnen Wohnungen.

Der Aufteilungsplan umschreibt die im Sonderrecht stehenden Räume (siehe 3.1) und die zur Wohnung gehörenden Nebenräume nach Farben ausgeschieden. Ausschliessliche Benutzungsrechte (siehe 3.2) werden meist in derselben Farbe, einfach schraffiert, markiert. Die gemeinschaftlichen Teile werden i.d.R. weiss dargestellt. Der Aufteilungsplan ist ein zwingender Bestandteil bei der Begründung von Stockwerkeigentum vor der Bauerstellung.

> Von diesem Aufteilungsplan können später keine Rechte abgeleitet werden. Er gibt jedoch wertvolle Informationen über die Einteilung der Liegenschaft und demnach ein besseres Verständnis.

2.3 Begründungsakt

Der Begründungsakt ist die zwingend notwendige Urkunde für die Begründung von Stockwerkeigentum. Die gesetzlichen Vorschriften über den Inhalt dieser Urkunde sind in Art. 712e Abs. 1 ZGB nachzulesen. Es sind dies:

- die Formulierung des klaren Willens, Stockwerkeigentum zu begründen
- die räumliche Ausscheidung jeder Stockwerkeinheit (siehe auch Aufteilungsplan)
- die genaue Beschreibung der Stockwerkeinheit mit Angaben des Anteils am Gesamtgrundstück, ausgedrückt in Bruchteilen mit einem gemeinsamen Nenner, auch Wertquote genannt

2.4 Wertquote

Die Wertquote definiert den Anteil jedes Stockwerkes am Wert der Liegenschaft. Anders ausgedrückt, zeigt sie die Beteiligung des einzelnen Stockwerkanteils an der Gesamtliegenschaft. Die Wertquote steht für die Rechte und Pflichten der einzelnen Stockwerkeigentümer: Rechte wie Stimmkraft, Einfluss auf die Beschlussfähigkeit und Verteilung finanzieller Leistungen von Dritten. Pflichten wie Verteilung der Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums. Für die Berechnung der Wertquoten sieht der Gesetzgeber keine Regelung vor. Deshalb ist bei der Erstellung der Wertquotenberechnung umsichtig zu verfahren, und es ist den konkreten Verhältnissen Rechnung zu tragen. Die Wertquote sollte nicht vom Kaufpreis abhängig gemacht werden.



2.5 Reglement

Das Reglement ist die Wegleitung der Stockwerkeigentümergemeinschaft. Es soll das Zusammenleben in der Gemeinschaft bestmöglich regeln. Es ist mit den Statuten eines Vereins vergleichbar. Das Reglement ist kein gesetzlich vorgeschriebener Bestandteil. Dessen Erlass kann jedoch vom einzelnen Stockwerkeigentümer oder der Stockwerkeigentümergemeinschaft verlangt werden, sofern es nicht bereits besteht. Existiert kein Reglement, gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Sinnvoll ist es, das Reglement im Grundbuch anzumerken (siehe 2.1). Dadurch kann das Vorhandensein eines Reglements einem Dritten oder Rechtsnachfolger entgegengehalten werden.

Für die Erstellung eines Reglements besteht keine Formvorschrift. Reglemente werden in der Regel vom Notar verfasst, der das Stockwerkeigentum begründet. Dies gilt nicht für alle Kantone. Es ist unbedingt darauf zu achten, dass das Reglement auf die konkreten Gegebenheiten, Umstände und Bedürfnisse der (zu erstellenden) Liegenschaft abgestimmt ist. Es empfiehlt sich, bei der Formulierung einen erfahrenen Verwalter beizuziehen.

Im Reglement, auch nachzulesen in Art. 712g Abs. 3 ZGB, finden sich alle wichtigen Informationen über die Aufteilung und Nutzung der Liegenschaft, wie z. B.

- Rechte und Pflichten des Stockwerkeigentümers im Einzelnen
- Unterhaltspflicht
- Beitragspflicht an die gemeinschaftlichen Kosten
- Verteilschlüssel
- Angaben und Vorschriften zur Durchführung der jährlichen Versammlung
- Modalitäten über die Beschlussfassungen
- Bestimmungen über den Erneuerungsfonds
- Angaben über die Aufgaben eines Verwalters

Abänderung des Reglements

Erfordern es die Umstände, kann ein Reglement jederzeit abgeändert werden. Hierfür benötigt es einen Beschluss durch die Versammlung (siehe 7) mit dem entsprechend erforderlichen Quorum, dem qualifizierten Mehr (siehe 7.3).

Die Abänderung eines Reglements bringt administrativen Aufwand und Kosten mit sich. Ein Nachtrag im Grundbuch ist nicht zwingend notwendig. Es genügt auch ein korrekt gefasster Protokollbeschluss. Es sollte lediglich sichergestellt werden, dass eine Abänderung des Reglements zu einem späteren Zeitpunkt bei Handänderungen noch nachvollziehbar ist, damit sich auch ein späterer Käufer ein Bild vom aktuell geltenden Reglement machen kann.

Es lohnt sich, das Reglement vor Erwerb von Stockwerkeigentum mit einer Fachperson aus der Immobilienwirtschaft zu besprechen. Viele Fragen und Unklarheiten können dadurch eliminiert werden, die später unter Umständen zu Unstimmigkeiten führen.

2.6 Dienstbarkeiten

Dienstbarkeiten beeinflussen die Stammparzelle oder auch eine einzelne Stockwerkeinheit. Die Charakteristik einer Dienstbarkeit besteht im Dulden oder Unterlassen einer ausformulierten Sachlage. Der Grundbuchauszug gibt Auskunft über die Art einer Dienstbarkeit, wie z. B. Wegrecht, Durchleitungsrecht, Grenz- oder Näherbaurecht und ähnliches. Der dazugehörende Wortlaut muss separat beim Grundbuchamt angefordert werden. Bei der Verwaltung sollten diese Unterlagen lückenlos dokumentiert sein. Bei Handänderung stellt das Notariat sicher, dass die Dienstbarkeitswortlaute verständlich erklärt wurden.

Auf einzelnen Stockwerkeinheiten kann in den jeweiligen Grundbuchblättern die Dienstbarkeit einer Nutzniessung oder eines Wohnrechts zu finden sein.

Dienstbarkeiten auf der Stammparzelle können nur mit der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer begründet, geändert oder aufgehoben werden.

2.7 Protokolle der Stockwerkeigentümerversammlung

Die Protokolle können als «Seele» der Liegenschaft bezeichnet werden. Gemäss Art. 712n Abs. 2 ZGB sind die Beschlüsse mit den Abstimmungsergebnissen der Versammlung zu protokollieren. Gesetzlich ist nur vorgeschrieben, dass das Protokoll die Beschlüsse und Quoren (Modalitäten für die Beschlussfassung) schriftlich exakt wiedergeben muss. Das Protokoll ist Arbeits-, Informations- und Beweismittel zugleich. Die Protokolle sind nach Art. 712n Abs. 2 ZGB lückenlos über die gesamte Lebensdauer einer Liegenschaft aufzubewahren.

Erwerber von Stockwerkeigentum sind gut beraten, sich in die «Geschichte der Gemeinschaft» einzulesen. Sie sollten zumindest die letzten zwei bis drei Protokolle einsehen.

2.8 Bilanz/Verwaltungsabrechnung

Das Vereinsrecht fordert die Buchführung über die Einnahmen und Ausgaben sowie die Vermögenslage eines Vereins. Diese Bestimmungen sind auch für die Stockwerkeigentümergemeinschaft gültig. Art. 712 m Abs. 1 Ziff. 4 ZGB verlangt zudem einen Kostenvoranschlag (Budget).

Der Erwerber sollte mindestens die letztjährige Abrechnung einsehen, um über die Vermögenslage und jährlich wiederkehrenden Aufwendungen informiert zu sein (siehe auch weitergehende Erklärungen in 6).

2.9 Erneuerungsfonds

Die Einrichtung eines Erneuerungsfonds ist von Gesetzes wegen kein zwingendes Erfordernis. Man füge hier hinzu – leider! Der Erneuerungsfonds ist ein zweckgebundenes Sondervermögen und getrennt vom gemeinschaftlichen Vermögen zu führen. Er dient zur Finanzierung von Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten von gemeinschaftlichen Teilen (weitergehende Informationen zu diesem Thema sind in Kapitel 5 zu finden).

2.10 Budget

Jährlich wird anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung über ein Budget der gemeinschaftlich anfallenden Kosten befunden. Daraus ergeben sich die zu leistenden Kostenvorschüsse.

Das Budget gibt Auskunft über die jährlich wiederkehrenden Fixkosten und über zusätzliche Kosten für Arbeiten bzw. Anschaffungen, welche anlässlich der Versammlung beschlossen wurden.

3 Stockwerkeigentum – mein «alleiniges» Eigentum?

Nicht ganz! Der Stockwerkeigentümer kann aber ein hohes Mass an Selbstbestimmung ausleben, sofern er die nachfolgenden Bestimmungen respektiert.

3.1 Aufteilung der Liegenschaft

Teile im Sonderrecht

Nach Gesetz muss die Stockwerkeinheit resp. der Sonderrechtsteil folgende Voraussetzungen erfüllen (z. B. Wohnungen, Keller-/Bastelraum-/Estrich- oder Garagenabteile):

- mindestens einen Raum enthalten
- eine wirtschaftliche Einheit bilden
- über einen eigenen Zugang verfügen

Sonderrecht ist kein Eigentum. Es ist eine Kernbefugnis, die eine eigentumsähnliche Stellung verleiht.

Zu den Bauteilen und Einrichtungen, an denen Sonderrecht bestehen kann, gehören im Besonderen:

- Ausstattungselemente (Küche, sanitäre Anlagen, Einbauschränke etc.)
- Bodenbeläge (Teppich, Laminat, Parkett etc.)
- Decken- und Wandverkleidungen
- nichttragende Trennwände innerhalb der Wohnung
- Türen innerhalb der Wohnung
- Cheminée, Schwedenofen
- Radiatoren, Heizkörper, Boiler in den Wohnungen
- Zu- und Ableitungen, Wasser-, Strom-, Gas-, Datenübermittlungs-, Rundfunk- und Fernsehleitungen, soweit sie ausschliesslich der Stockwerkeinheit dienen. Dies betrifft in der Regel den Leitungsteil ab dem Verzweigungspunkt auf dem jeweiligen Stockwerk.

Von aussen sichtbare Gebäudeteile können Balkone, Loggien, Veranden oder auch Fenster sein. Sie bestimmen das Äussere des Gebäudes und sind damit gemeinschaftlich. Das Innere der erwähnten Gebäudeteile ist jedoch sonderrechtsfähig.

Gemeinschaftliche Teile

Art. 712b Abs. 2 ZGB regelt die Bestandteile des Stockwerkeigentums, welche nicht zu Sonderrecht ausgeschieden werden können:

- der Boden oder das Baurecht, auf dem das Gebäude erstellt worden ist
- jene Bauteile, die für Bestand, konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume im Stockwerkeigentum von Bedeutung sind, oder die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen, z. B. Fundament, Böden, Mauerwerk, Dach, Isolation/Abdichtungen
- Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern für die Benutzung ihrer Räume dienen, z. B. Treppenhaus, Lift, Heizung, Leitungen

> Im Stockwerkeigentümerreglement können weitergehende Informationen über die Aufteilung der Liegenschaft nachgelesen werden.

3.2 Nutzung der Liegenschaft

Gemeinschaftliche Teile

Es ist durchaus gerechtfertigt, dass nebst einer klaren Aufteilung der Liegenschaft auch die Nutzung der Gebäudeteile definiert wird. Der Gesetzgeber hat für die Benutzung, Verwaltung und die baulichen Massnahmen in Art. 647 ff. ZGB und Art. 648 Abs. 1 ZGB Bestimmungen erlassen. Darin wird festgehalten, dass jeder Stockwerkeigentümer befugt ist, die Sache insoweit zu vertreten, zu gebrauchen und zu nutzen, als es mit den Rechten der anderen verträglich ist.

Weitere Bestimmungen können und sollen im Reglement detaillierter und vor allem auf die konkrete Liegenschaft bezogen, erlassen werden.

Teile im Sonderrecht
Die Nutzungsrechte des einzelnen Stockwerkeigentümers über seine Teile im Sonderrecht sollten möglichst uneingeschränkt bleiben.

Was bedeutet dies konkret?
Der einzelne Stockwerkeigentümer kann sein Sonderrecht direkt oder indirekt (z. B. Vermietung) nutzen, verwalten und baulich ausgestalten, wie es ihm beliebt. Dieses Recht gilt gegenüber jedem Stockwerkeigentümer. Selbstredend, aber leider in der Praxis nicht immer berücksichtigt, sind die Bestimmungen des Nachbarrechts gemäss Art. 684 ZGB auch für die Stockwerkeigentümer untereinander verbindlich. In diesen Regelungen wird die gegenseitige Rücksichtnahme im Hinblick auf übermässige Einwirkungen wie Lärm, lästige Gerüche, Erschütterungen etc. gefordert.

Keine Regel ohne Ausnahme – das ausschliessliche Benutzungsrecht, auch Sondernutzungsrecht genannt. Das ausschliessliche Benutzungsrecht vermittelt dem Berechtigen das Recht auf alleinige oder eben ausschliessliche Nutzung. Das Recht betrifft immer einen gemeinschaftlichen Teil. Das kann ein Raum, aber auch ein Teil einer Fläche sein, wie z. B. ein Gartensitzplatz, ein Gartenanteil, eine Dachterrasse oder ein Autoabstellplatz.

Dieses Recht wird im Begründungsakt bzw. durch das Reglement definiert. Im Reglement sollten die Nutzung und der Unterhalt sowie die Kostentragungspflicht klar umschrieben sein. Der Nutzungsberechtigte muss wissen, dass sein Recht qualitativ weniger weit geht als das Sonderrecht. So ist es ihm ohne entsprechende Ermächtigung im Reglement untersagt, Veränderungen resp. Eingriffe in die Substanz des Eigentums zu tätigen.

Hausordnung
Das Reglement enthält die Bestimmungen über die Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer, die Organisation der Gemeinschaft und die Aufgaben der Verwaltung. Eine Hausordnung formuliert in kurzen, klaren Sätzen das tägliche gemeinschaftliche Zusammenleben. Die Hausordnung ist kein zwingender Bestandteil des Stockwerkeigentums, aber ein sinnvolles Hilfsmittel, welches in der Regel mit einem einfachen Mehr (Zustimmung der Mehrheit der anwesenden resp. vertretenen Stockwerkeigentümer) beschlossen resp. abgeändert werden kann.

4 Immobilien werterhalten – Umbauten und Sanierungen

Es wurden in den vorhergehenden Kapiteln wichtige Dokumente und Begriffe im Zusammenhang mit Stockwerkeigentum erläutert. Vieles wird dem Leser dadurch verständlich.

Beim Erwerb einer Wohnung im Stockwerkeigentum muss der Zustand der Gesamtliegenschaft unbedingt berücksichtigt werden. Der Erwerber sollte eine Liste der bereits getätigten Erneuerungsarbeiten bei der zuständigen Verwaltung bestellen. Das hilft ihm bereits abzuschätzen, welche Unterhaltsarbeiten für die Zukunft anstehen könnten. Gibt es aufgestauten Unterhalt, sollte sich der Erwerber detailliert über das Warum erkundigen. Mögliche Gründe wären das Fehlen von Geldmitteln, die Uneinigkeit der Stockwerkeigentümergemeinschaft über Sanierungsmassnahmen

oder beides. Die Erfahrung zeigt, dass gerade bei Sanierungen ein erhöhtes Konfliktpotenzial besteht. Darum gilt es unbedingt hier vertiefte Abklärungen zu machen.

Bei Neubauten ist darauf zu achten, wie die Garantieansprüche und Mängelbehebungen geregelt sind. Insbesondere die Zuständigkeiten sollten klar ersichtlich sein.

Gerade bei Neubauten ist es ratsam, rechtzeitig, d.h. vor Fertigstellung der Bauten, die Verwaltung der Liegenschaft einer professionellen Unternehmung zu übertragen, welche den Erwerber bei Garantieansprüchen sowie Mängelbehebungen beraten und die Gemeinschaft begleiten kann.

4.1 Umbau einer Wohnung

Eine Wohnung um- oder auszubauen ist ein spannendes Erlebnis. Egal ob Küche, Bad, Boden- bzw. Wandbeläge oder sogar Grundrisse geändert werden – eine gute Planung ist erforderlich. Ihre zuständige Verwaltung ist sicher gerne bereit, Ihnen mit Rat und Tat zur Seite zu stehen.

Nachstehend, aber nicht abschliessend formuliert, einige Punkte, welche zu klären sind:

- Was soll wie, wann und durch wen ausgeführt werden?
- Ist das zu bearbeitende Element statisch tragend oder nicht tragend?
- Entsteht eine Änderung an der Fassade? (Achtung: gemeinschaftlicher Teil!)
- Wie wird die Gemeinschaft informiert (Zeitpunkt der Information, Lärm- und evtl. Schmutzbelästigung etc.)
- Sieht das Reglement Bestimmungen dazu vor?
- Sind behördliche Bewilligungen und/oder Bewilligungen der Gemeinschaft erforderlich?
- Muss die Wertquote neu berechnet werden?

4.2 Auch Häuser werden älter – Sanierungen an der Gesamtliegenschaft

Stehen Sanierungsarbeiten an der Gesamtliegenschaft an, sind viele Arbeiten wie z. B. Vorabklärungen, Informationen über zu treffende bauliche Massnahmen, Kosten und Termine usw. zu erledigen. All dies muss gut – nein, sehr gut – geplant sein. Bei Sanierungen nimmt die Verwaltung eine wichtige Drehscheibenfunktion wahr. Sie tritt sinnvollerweise nicht als Bauleiterin auf, aber sie koordiniert sämtliche mit einem solchen Projekt verbundenen Ansprechpartner.

«Mach das Beste aus dem was du besitzt und behandle es gut.»

Diese Aussage trifft auch auf Immobilien zu. Denn um ihren Wert zu erhalten, ist es unabdingbar, dass eine Liegenschaft als Ganzes gepflegt und unterhalten bleibt. Ob Neubau oder bereits ältere Liegenschaft – ratsam ist eine gezielte Unterhaltsplanung. Entsprechend sind die finanziellen Rückstellungen, genannt Erneuerungsfonds, schon von Beginn an zu tätigen.

Zahlreiche Liegenschaften im Stockwerkeigentum können nicht so saniert werden, wie es für deren Werterhalt erforderlich wäre; dies vor allem infolge fehlender finanzieller Mittel. Hier steht jeder Stockwerkeigentümer gegenüber der Gemeinschaft in der Verantwortung.

«Wie soll man denn sparen, wenn nicht intelligent?»

Damit ein «intelligenter» Sparplan erstellt werden kann, benötigt der Eigentümer wie schon erwähnt eine kurz-, mittel- und langfristige Unterhaltsplanung für die Liegenschaft. Architekten und Verwaltung sind dabei behilflich.

5 Erneuerungsfonds – ein unverzichtbarer Beitrag für den Werterhalt der Liegenschaft

Warum ist der Erneuerungsfonds so wichtig?
Das Gesetz sieht die Bildung eines Erneuerungsfonds zwar vor, dies (leider) aber nicht zwingend. Ist hingegen die Äufnung eines Erneuerungsfonds im Reglement bereits enthalten, muss diesem auch Folge geleistet werden. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass die Bildung eines Erneuerungsfonds bereits im 1. Jahr nach Bauerstellung angezeigt ist und nicht erst dann, wenn die Immobilie bereits in die Jahre gekommen ist. Diese Geldeinlagen sind zweckgebunden und dienen dem Werterhalt der Immobilie. Die Gründe dafür sind auch unter dem Titel «Sanieren einer Liegenschaft» nachzulesen.

Die Aufteilung der festgelegten Jahreseinlagen in den Erneuerungsfonds erfolgt in der Regel nach Massgabe der Wertquoten. Die Höhe der jährlichen Einlagen definiert sich in der Praxis oft am Gebäudeversicherungswert mit einem Ansatz von 0,2 % bis 0,5 %. Die Höhe der Einlage kann aber auch aufgrund einer erstellten Zustandsanalyse der Liegenschaft inklusive Haustechnik bestimmt werden (siehe auch 4.2).

6 Gemeinschaftliche Kosten

Zahlen ja – aber wofür?
«Die Stockwerkeigentümer haben an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung Beiträge nach Massgabe ihrer Wertquote zu leisten.» (Art. 712h Abs. 1 ZGB) Dieser Artikel geht nicht näher darauf ein, was alles zu den gemeinschaftlichen Kosten einer Liegenschaft gehört. Dies ist in der Regel im Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft festgehalten. Im Wesentlichen sind dies Kosten für den laufenden Unterhalt, Reparaturen und Erneuerungen an gemeinschaftlichen Teilen, Kosten für die Verwaltung der Liegenschaft, Hauswartung, Spesen für Ausschussmitglieder etc. Auch Gebühren, d. h. öffentlich-rechtliche Abgaben (Anschlussgebühren, Kehricht, Wasser etc.), welche im Zusammenhang mit einer Liegenschaft anfallen können, sind gemeinschaftliche Kosten.

Worauf ist zu achten?
Es ist sicherzustellen, dass die angefallenen Kosten die Liegenschaft und die gemeinschaftlichen Teile betreffen sowie gemäss Reglementvorgabe korrekt verteilt werden. Normalerweise gilt die Wertquote als Verteilschlüssel der Kosten. Andere Verteilschlüssel können aus sachlichen Gründen angebracht sein, so z. B. die verbrauchsabhängige Verteilung der Kosten für Heizung / Wasser oder die Anzahl STWE-Einheit für TV-Gebühren. Diese Verteilungen sind oft schon im Reglement berücksichtigt.

Die angefallenen Kosten für das gemeinschaftliche Eigentum werden in der Jahresabrechnung zusammengefasst und die Kosten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer nach ihren Anteilen verteilt.



«Wenn die kleinen Münzen
getreulich gehäuft werden,
kommt ein Schatz zusammen.»

Japanisches Sprichwort

7 Die Versammlung

Mindestens einmal jährlich wird eine Stockwerkeigentümerversammlung durchgeführt. An dieser wird über die gemeinschaftlichen Angelegenheiten informiert, diskutiert, und es werden Beschlüsse gefasst. Zuhanden der Versammlung können Anträge gestellt werden. Hier gilt es jedoch, reglementarische Fristen zu beachten. Der Erfolg einer reibungslosen und konstruktiven Versammlung hängt vor allem von einer guten Vorbereitung ab. Eine aussagekräftige Traktandenliste, evtl. mit beigefügten Orientierungshilfen wie z. B. Offerten, hilft dabei. Die Einladung zur Stockwerkeigentümerversammlung muss rechtzeitig erfolgen. Meist sind die entsprechenden Fristen im Reglement festgehalten.

7.1 Beschlüsse

Sowohl das Feststellen der Beschlussfähigkeit als auch korrekt durchgeführte Beschlussfassungen können durchaus als Königsdisziplin eines Versammlungsleiters, in der Regel eine professionelle Verwaltung, bezeichnet werden. Werden Beschlüsse nicht korrekt gefasst (falsches Quorum, Verstösse gegen die Gemeinschaftsordnung etc.), können sie anfechtbar oder sogar nichtig sein. Dies kann sich nachhaltig negativ auf das gemeinschaftliche Zusammenleben auswirken. Aus diesem Grund ist dieser Thematik besondere Beachtung zu schenken.

Es gibt im Leben einer Stockwerkeigentümergemeinschaft unzählige Beschlüsse zu fassen. Die meisten stellen in der Sache kein Problem dar. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass gerade bei gewissen Themen das erforderliche Quorum nicht eindeutig festgelegt werden kann, so zum Beispiel bei der Frage, ob eine bauliche Massnahme nun wirklich luxuriös oder vielleicht doch nützlich ist. Hier ist die Verfasserin dieser Broschüre geneigt festzuhalten, dass vieles im Stockwerkeigentum grundsätzlich geregelt ist. Ab und an sind aber auch Vernunft und die Akzeptanz von demokratischen Spielregeln von Nöten, damit eine gesunde und respektvolle gemeinschaftliche Ordnung bestehen bleibt. Das Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft hält in der Regel die Bestimmungen, die Grundlagen und die Leitlinien über die Beschlussfassungen fest. Gibt es kein Reglement, gelten die Bestimmungen aus dem ZGB. An diese hat sich der Verwalter grundsätzlich zu halten.

7.2 Beschlussfähigkeit

Zu Beginn der Versammlung prüft der Verwalter, ob die Versammlung beschlussfähig ist oder nicht. Fehlt die Beschlussfähigkeit, kann die Versammlung an sich nicht gültig abgehalten werden. Der Gesetzgeber verlangt nach Art. 712p Abs. 1 ZGB die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, mindestens jedoch zwei, sowie die Hälfte aller Wertquoten anwesend oder vertreten. Das Reglement kann ein anderes Beschlussfähigkeitsquorum vorsehen.

7.3 Beschlussfassungsquoren

Alle Beschlüsse, die das Gesetz oder Reglement keiner anderen Mehrheit unterstellt, werden mit dem einfachen Mehr der anwesenden Stockwerkeigentümer nach Köpfen gefasst. Die Wertquoten der einzelnen Wohneinheiten haben hier keinen Einfluss. Für die Berechnung der Mehrheit sind die anwesenden resp. vertretenen Stockwerkeigentümer massgebend.

Beim qualifizierten Mehr werden die Beschlüsse mit der Mehrheit nach Köpfen und der Mehrheit der Wertquoten gefasst.

Einstimmigkeit – alle Stockwerkeigentümer müssen zustimmen. Als Beispiel gilt eine rein luxuriöse Massnahme. Wie erwähnt, ist die Abgrenzung zwischen nützlichen baulichen und luxuriösen resp. bloss der Verschönerung dienenden Massnahmen manchmal schwierig. Es stellt sich die Frage, ob eine Einstimmigkeit der anwesenden Stockwerkeigentümer als gültige Beschlussfassung auch vertretbar wäre. Um Streit zu vermeiden, gilt es hier vorsichtig abzuwägen. Jeder Beschluss kann grundsätzlich durch einen Zirkulationsbeschluss, d.h. auf schriftlichem Weg, ersetzt werden. Zwingende Grundvoraussetzung hierfür ist allerdings eine einstimmige und schriftliche Zustimmung aller Stockwerkeigentümer.

«Nehmen Sie die Menschen, wie sie sind, andere gibt's nicht.»

Konrad Adenauer

8 Die Verwaltung

Die Verwaltung wird von der Stockwerkeigentümerversammlung gewählt oder allenfalls vom Richter eingesetzt. Sie vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung gemäss den Vorschriften des Gesetzes und des Reglements.

Sie lädt die Stockwerkeigentümer zur Versammlung ein, erstellt die Jahresrechnung und das Budget und bereitet die Versammlung administrativ vor. Sie leitet die Versammlung und sorgt für die ordnungsgemässe Protokollierung. Sie setzt die Beschlüsse der Versammlung gewissenhaft um und berät die Versammlung neutral in allen Fragen rund um das Stockwerkeigentum. Die Verwaltung ist für die Aussenstehenden erste Ansprechperson für Fragen an die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer. Diese Tätigkeit verlangt ein hohes Mass an fachlichem Wissen und baulichen Kenntnissen.

Infolge der oft fehlenden oder ungenügenden Vorinformation beim Erwerb von Stockwerkeigentum können sich langatmige Konflikte anbahnen. Diese sind dann oft nicht mehr beizulegen und führen im Streitfall in der Regel zu hohen Anwaltskosten. In solchen Fällen gerät der Verwalter oft ins Kreuzfeuer. So muss es nicht sein! Immobilienbewirtschafter, ausgebildet beim Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft SVIT, verfügen über ein fundiertes Fachwissen, Sachverstand und ein hohes Mass an sozialer Kompetenz. Sie bilden sich laufend weiter, denn das Stockwerkeigentum ist vielfältig und verlangt Flexibilität, Einfühlungsvermögen und besonders auch Führungsqualität.

Schlusswort

Das Zusammenleben und Miteinander im Stockwerkeigentum kann manchmal schwierig sein. Dies, weil das Gesetz einen relativ grossen Interpretationsspielraum zulässt. Oft sind es kleine Dinge, die eine Gemeinschaftsordnung durcheinanderbringen und den Haussegen plötzlich schief hängen lassen. Deshalb ist Information, miteinander Reden und demokratisches Handeln von unschätzbarem Wert.

Bei Fragen helfen folgende Stellen gerne weiter:

- Fachkammer Stockwerkeigentum info@fkstwe.ch
- Maklerkammer welcome@smk.ch
- Mitglieder des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft SVIT

Fachkammer
Stockwerkeigentum

Postfach 461
CH-4009 Basel

Tel. +41 61 225 50 25
info@fkstwe.ch
fkstwe.ch