

Stockwerkeigentum (StWE)

Informationen und Wissenswertes zum Erwerb von Stockwerkeigentum

Das Stockwerkeigentum (StWE) ist eine beliebte Wohnform um sich den Traum der eigenen vier Wände zu erfüllen. Jedoch sind nicht alle für das Leben in einer StWE-Gemeinschaft geeignet. Die persönlichen Bedürfnisse müssen deshalb sorgfältig abgeklärt werden. Stockwerkeigentümer müssen Entscheidungen gemeinschaftlich fällen und dann auch akzeptieren. Zudem gilt es einige Sonderregelungen zu beachten, über die Sie vor dem Kauf informiert sein sollten. Hier erfahren Sie, worauf Sie beim Erwerb von StWE achten müssen um unangenehme Überraschungen zu vermeiden.

Entspricht das Wunschobjekt meinen persönlichen Bedürfnissen?

Genau so wichtig wie die Ermittlung des Eigenkapitals und die Berechnung der finanziellen Tragbarkeit sollten vor dem Kauf der eigenen Wohnung verschiedene Abklärungen zur Liegenschaft und zur bestehenden Eigentümerschaft getroffen werden. Dazu gehören Abklärungen zur Standortgemeinde, zur Struktur der bestehenden Miteigentümergeinschaft, des nachbarschaftlichen Umfeldes sowie möglicher Bauentwicklungen in der Zukunft. Bei einem Neubau sind unbedingt auch Referenzen über den Architekt/Generalunternehmer einzuholen.

Bin ich mit den relevanten Dokumenten zur Liegenschaft vollständig dokumentiert?

Ein Wohnungskauf ist eine grosse Investition. Deshalb ist es wichtig, dass neben dem Kaufvertrag und Grundbuchauszug die folgenden Unterlagen sorgfältig geprüft werden:

Begründungsakt mit Aufteilungsplan

Die Begründungsurkunde ist nicht nur wegen der Wertquoten und der Aufteilungspläne wichtig. Im Begründungsakt können auch Vorkaufs- und Einspracherechte der anderen Stockwerkeigentümer enthalten sein. Diese können zum Beispiel einen

Verkauf oder eine Vermietung erschweren. Bei einem Neubau empfehlen wir insbesondere die sorgfältige Auseinandersetzung mit dem Baubeschrieb.

Reglement der StWE-Gemeinschaft

Ein einvernehmliches Zusammenleben in der Gemeinschaft setzt ein gewisses Mass an Toleranz voraus. Mit fairen und klaren Spielregeln – dem schriftlichen Reglement – wird manches einfacher. Deshalb gilt dem StWE-Reglement besondere Aufmerksamkeit. Hier ist geregelt, welche Mehrheiten zum Beispiel an Versammlungen der Stockwerkeigentümer gelten (Quoren), es geht um die Kostenverteilung von Unterhalt oder Sanierung und um Rechte und Pflichten in der alltäglichen Nutzung (zum Beispiel im Garten).

Hausordnung

Die Hausordnung enthält Ausführungen zum täglichen Gebrauch des im StWE stehenden Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen. Vor allem in grösseren Gemeinschaften empfiehlt sich eine Hausordnung, denn darin können Details zu den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen festgehalten werden (z.B. äussere Gestaltung der Balkone, Vorgaben zum Grillieren oder zur Tierhaltung).

Die letzten 2–3 Protokolle der Eigentümerversammlung sowie die Jahresrechnungen

Einmal jährlich muss eine Stockwerkeigentümerversammlung einberufen werden. Wichtige Entscheidungen zur Instandhaltung und -setzung, zur Hausordnung, zur Gebrauchsregelung und zu baulichen Veränderungen werden dabei getroffen. Die Durchsicht der Protokolle kann Ihnen somit wichtige Hinweise über das Zusammenleben innerhalb der Gemeinschaft geben (z.B. Zahlungsmoral der bisherigen Eigentümer). Die Jahresrechnungen zeigen die effektiven Kosten und Einnahmen der Stockwerkeigentümergeinschaften.

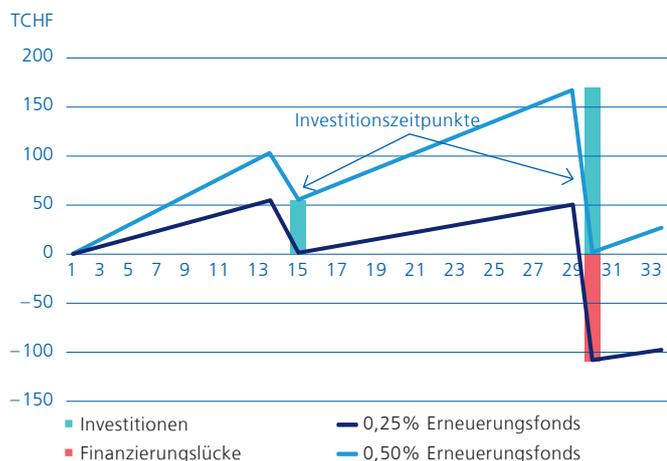
Wie werden die gemeinschaftliche Kosten für Verwaltung und Unterhalt verteilt? Wird der Erneuerungsfonds auch für zukünftige Sanierungskosten ausreichend dotiert?

Eine Eigentumswohnung ist auch eine Wertanlage. Deshalb ist dem Unterhalt und der Sanierung – auch der gemeinschaftlichen Anlagen – grösste Beachtung zu schenken.

Neben den Beiträgen an die gemeinschaftlichen Kosten wie z.B. den laufenden Unterhalt und Reinigung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen, ist darauf zu achten, dass ein ausreichender Erneuerungsfonds geüfnet wird. Dieser dient dazu, grössere und längerfristige Unterhalts- und Erneuerungskosten, aber auch plötzliche Notsanierungen (z.B. Wassereintritt, Ausfall der Heizung) abzudecken. Grundsätzlich sollte dieser so hoch sein, dass damit absehbare Erneuerungsbedürfnisse zum gegebenen Zeitpunkt gedeckt werden können. In der Regel werden etwa jährlich 0,5% des Gebäudewertes eingezogen. Je nach Alter und Strategie der Bewirtschaftung wird somit bis zu 10% des Gebäudeversicherungswertes an Reserven geüfnet.

Viele StWE-Eigentümer sind sich der Konsequenzen bei einer Unterdotierung des Erneuerungsfonds nicht bewusst. Dies birgt nicht zu unterschätzende Risiken und ist Nährboden für mögliche Konflikte, welche die langfristige Wertentwicklung der Liegenschaft negativ beeinflussen kann. Stehen Investitionen an, kann es zu Finanzierungslücken kommen (siehe auch nachstehende Grafik), da nicht selten die dafür notwendigen finanziellen Mittel nicht von allen Eigentümern sofort zur Verfügung gestellt werden können.

Beispiel von unterschiedlich dotierten Erneuerungsfonds



Wir empfehlen, auch bei Neubauten frühzeitig mit den jährliche Einzahlungen zu beginnen. Beim Kauf von bestehendem StWE sollte sich der Käufer über die in der Vergangenheit getätigten Erneuerungsinvestitionen, die Höhe des Fonds und über die noch zu erwartende Lebensdauer der gemeinschaftlichen Gebäudeteile informieren.

Bei der Eröffnung eines Kontos für Ihre Stockwerkeigentümergeinschaft beraten wir Sie gerne. Wenden Sie sich dazu an Ihren Kundenbetreuer.

Bestehen Unsicherheiten oder Fragen? Kontaktieren Sie Ihren Kundenbetreuer

Für weitergehende Unterstützung empfehlen wir, sich an erfahrene Immobilienreuhänder oder StWE-Verwalter zu wenden.