

STOCKWERKEIGENTUM

Trautes Heim - Glück allein?

Jedes Jahr kommen mehr als 10 000 neue Eigentumswohnungen auf den Markt – oft ehemalige Mietwohnungen in Altbauten. Interessenten tun gut daran, das neue Heim auf Herz und Nieren zu prüfen. Und speziell die Miteigentümerschaft. Text: Jürg Zulliger

Familie Baldegger hat sich erst kürzlich für 750 000 Franken eine Eigentumswohnung gekauft. Das junge Paar war sich sicher, wirklich alles doppelt und dreifach geprüft und abgewogen zu haben. Gleich mehrmals und zu verschiedenen Tageszeiten hatte man die Liegenschaft vor dem Kauf aufgesucht. Baldeggers waren sich absolut sicher, dass die Lage die angepriesenen Prädikate «sehr ruhig» und «sonnig» tatsächlich verdiene. Trotzdem schlägt die Vorfreude kurz nach dem Umzug in Frust um.

Was ist geschehen? Die Familie hat feststellen müssen, dass sich in der stillgelegten Fabrik gleich vis-à-vis am Wochenende die Jugendlichen treffen und Technoparty feiern. Die Bässe von gegenüber wummern die halbe Nacht lang – für die frischgebackenen Wohneigentümer mit kleinen Kindern eine massive Ruhestörung. Am Samstag ist nicht daran zu denken, einen lauschigen Sommerabend auf der Terrasse zu geniessen, geschweige denn bei offenem Fenster Schlaf zu finden.

Bei der Suche nach einer Eigentumswohnung hat die Lage immer Priorität. Der

eine oder andere Mangel am Gebäude, geschmäckerliche Küchenmöbel oder Wandanstriche lassen sich nachträglich aus der Welt schaffen – aber an der Örtlichkeit gibts nichts mehr zu rütteln.

Also gilt es, vor dem Kauf unter der Woche wie an Wochenenden einen Augenschein zu nehmen und auch Nachbarn zu befragen. Sind irgendwelche Störungen, Lärm- oder Geruchsimmissionen festzustellen? Wie ist es um die Besonnung, den Schattenwurf von benachbarten Häusern und die Aussicht bestellt? Liegen Restaurants, Bars, sonstige Freizeitangebote oder Einkaufszentren in der Nähe, die zusätzlichen Lärm erzeugen und das Bedürfnis nach Ruhe in den eigenen vier Wänden empfindlich stören könnten?

Dominik Romang, Zürcher Rechtsanwalt und Präsident des Schweizer Stockwerkeigentümergebäudeverbandes, sagt: «Die Wahl der Lage ist natürlich immer eine Frage der persönlichen Präferenzen und auch eine Preisfrage.» Zentrale Lage, gute Verkehrerschliessung, Nähe zu einem städtischen Zentrum, dies alles hat einen Preis – vor allem wenn der Vorzug der Lage nicht durch den Lärm einer Strasse oder Bahn-

linie vor dem Haus geschmälert werden soll. Solche Standorte sind in der schon dicht bebauten Landschaft naturgemäss rar und damit teuer.

Wer eine idyllische Wohnlage vorzieht und abgelegen wohnen möchte, hat andere Abklärungen zu treffen. Man sollte zum Beispiel berechnen, wie viel Zeit fürs Pendeln zur Arbeit und zum Einkaufen aufgewendet werden müsste. Eltern sollten sich fragen, was es sie kosten wird, wenn sie tagtäglich Taxi spielen müssen, um die Kinder in die Musikstunde, zum Fussballtraining oder zu Freunden zu chauffieren. Gut möglich, dass der Vorteil des billigeren Baulands an der Peripherie durch Pendlerkosten und die nötige Anschaffung eines Zweitwagens aufgewogen wird.

Weil sich das Gesicht von Städten, Quartieren und Dörfern rasch wandelt, ist weiter zu prüfen, welche Projekte in der Umgebung anstehen – vielleicht ist eine Strassenverbreiterung, ein neuer Autobahnzubringer oder ein grosser Wohnblock direkt vor der hübschen Aussicht geplant. Auskunft darüber erteilt die lokale Baubehörde; Bauausschreibungen sind den lokalen amtlichen Publikationen zu entnehmen. →

Im Zweifelsfall verzichten: Stockwerkeigentümer sind Mitbesitzer der ganzen Liegenschaft

In den letzten Jahren kam es gehäuft vor, dass ältere Liegenschaften und nicht selten heruntergekommene Mietshäuser in Stockwerkeigentum umgewandelt wurden. Teils werden die Wohnungen vor dem Verkauf gründlich modernisiert und umgebaut, teils aber nur oberflächlich renoviert. Manche Objekte sind mit eklatanten Mängeln behaftet: Der Schallschutz genügt heutigen Anforderungen in keiner Weise, häufig sind der Rohbau, das Dach, die Wärmedämmung der Fassade, die Zuleitung zur Kanalisation oder die sanitären Leitungen in schlechtem Zustand.

Sehr oft ist für den Käufer nur schwer absehbar, was an Investitionen nachzuholen sein wird.

Die Verkäufer machen heute mit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ein gutes Geschäft. Für die Käufer können die finanziellen Folgen aber ein Fass ohne Boden werden. Der Zürcher Bauherrenberater Bernhard Lauper von der Firma Impropo sagt: «Die Käufer einer Wohnung müssen sich im Klaren darüber sein, dass sie nicht nur eine einzelne Wohneinheit erwerben, sondern auch einen Miteigentumsanteil am Gebäude als Ganzem.» Damit seien

die Käufer de facto an allen Bauelementen des Hauses beteiligt und könnten nicht ohne weiteres abschätzen, wo überall noch Kosten verborgen sein könnten. In der Beratungspraxis von Dominik Romang vom Schweizer Stockwerkeigentümergebäudeverband kommt es durchaus vor, dass Kaufinteressenten aus rechtlichen oder baulichen Gründen von bestimmten Objekten abgeraten werden muss. Angesichts der Tragweite eines Wohnungskaufs, der sich auf mehrere hunderttausend Franken beläuft, sollte man sich nach der Devise richten: Im Zweifelsfall die Finger davon lassen.

Wer mit dem Kauf einer Eigentumswohnung liebäugelt, muss sich im Klaren sein, dass Nähe und Distanz zu den Nachbarn letztlich ganz ähnlich sind wie in einem Mietshaus. Auch hier gilt das Motto: «Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben, wenn es dem bösen Nachbarn nicht gefällt.» Zwar kann man in der eigenen Stockwerkeinheit tun und lassen, was man will – solange die Interessen und Rechte der anderen nicht tangiert sind.

Zugleich ist man aber auch Miteigentümer am ganzen Gebäude und muss sich mit den andern Miteigentümern immer wieder zu gemeinsamen Entscheiden durchringen: eine Verwaltung einsetzen, sich über die Nutzung und den Unterhalt von Gebäudeteilen wie Tiefgarage, Dach, Fassade und Aussenraum einigen.

Häufig sind in der Praxis aber Probleme programmiert. Gerade die Nutzung von Gartenanteilen oder Parkplätzen ist oft im «ausschliesslichen Benutzungsrecht» oder im «Sonderbenutzungsrecht» an einzelne Eigentümer gebunden – und zugleich An-

lass für Missverständnisse. «Diese Formulierung ist wörtlich zu verstehen», sagt Dominik Romang. «Der betreffende Stockwerkeigentümer darf den ihm zugewiesenen Teil zwar als Einziger benutzen, aber keine grösseren Veränderungen daran vornehmen.» Die Umwandlung des Gartens nach eigenem Gusto – etwa in einen Steingarten mit Biotop oder in ein Gehege für eine Hundezucht – ist ohne die Zustimmung der anderen Miteigentümer nicht gestattet.

Dieser Ausgleich der Interessen und auch das nachbarschaftliche Verhältnis sind letztlich wichtig dafür, ob das Wohnen später als bereichernd empfunden wird oder ob der Haussegen schief hängt. Es ist also wichtig, sich vor dem Kauf auch ein Bild von den anderen Parteien im Haus zu machen und sich darüber informieren zu lassen, welche Spielregeln punkto Organisation, Entscheidungsfindung und Zusammenleben gelten. Bei bestehenden Stockwerkeigentümergeinschaften sollte man sich sämtliche Protokolle der Versammlun-

gen aushändigen lassen. Wichtig sind zudem die Bestimmungen im Begründungsakt des Stockwerkeigentums, das Reglement und die allfällige Hausordnung (siehe «Drum prüfe, wer sich bindet: Das Abc des Stockwerkeigentums», Seite 46).

Bei genauerer Lektüre all dieser Dokumente und Bestimmungen tauchen immer wieder Überraschungen auf: etwa wenn an Versammlungen jeder einzelnen Stockwerkeinheit eine Stimme zukommt und – von den Wohnungen abgesehen – auch noch etliche Neben- und Bastelräume oder separate Büros als Stockwerkeinheiten veräussert werden. So kann es passieren, dass Nachbar Schmid mit einer Wohnung und den zwei zusätzlichen Bastelräumen am Ende drei Stimmen auf sich vereint, während andere mit je einer Wohneinheit nur eine Stimme haben. Das Prinzip «Eine Stimme pro Einheit» kann auch tückische Folgen zeitigen, wenn bei einem Neubau ein Teil der Wohnungen nicht verkauft wird, sondern im Eigentum des Architekten oder Bauunternehmers bleibt. Bei einer

UNSERE KUNDEN SIND ALLE GLEICH:
JEDER WILL EIN INDIVIDUELLES HAUS.



Jedes SWISSHAUS ist auch ein Wunschhaus. Darum: Reden Sie mit uns über Ihre persönlichen Wohnräume, damit unsere Architekten diese direkt in die Pläne für Ihre Haus integrieren können. Wann verwirklichen Sie Ihre Vorstellungen mit uns?

Jetzt informieren:
www.swisshaus.ch

Gratis-Info:
0800
800 897

SWISSHAUS
DAS HAUS, DAS DIESEN NAMEN VERDIENT

FENIA CHF 587'200.-, schlüsselfertig, inklusive Keller

Drum prüfe, wer sich bindet: Das Abc des Stockwerkeigentums

Wer Stockwerkeigentum erwirbt, ist gut beraten, vor dem Kauf die Spielregeln unter die Lupe zu nehmen. Zu prüfen sind folgende Urkunden und Unterlagen:

- **Das Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft** regelt Verwaltung, Benutzung, Kostenverteilung, Abstimmungsmodalitäten und mehr.
- **Die Hausordnung** regelt das alltägliche Zusammenleben, lässt den Bewohnern aber in vielen Fällen etwas mehr Freiheiten als die Hausordnung in einem Mietshaus.
- **Der Verwaltungsvertrag** umschreibt das Mandat der eingesetzten Verwaltung.
- **Der öffentlich beurkundete Begründungsakt** definiert die Stockwerkeinheiten. Besonders wichtig sind die Wertquoten, also der Anteil der einzelnen Wohneinheiten am Gesamtgebäude. Zum Teil enthält die Urkunde auch Angaben zu Vorkaufs- und Einspracherechten bei Handänderungen.
- **Die Beschlüsse der Jahresversammlungen** enthalten weitere bei einem Erwerb wichtige Informationen.

Oberstes Organ der Gemeinschaft ist die Versammlung der Stockwerkeigentümer, die in der Regel jährlich einberufen wird und über wichtige, alle betreffende Angelegenheiten befindet. Alle Eigentümer sind stimmberechtigt und können Anträge einbringen.

Bevor man einen Kaufvertrag unterzeichnet, sollte man sich informieren, ob das Zusammenleben in der Liegenschaft reibungslos funktioniert. Am besten fragt man bei einzelnen Eigentümern nach oder erkundigt sich bei der Verwaltung.

solchen Konstellation kann alles Argumentieren nichts gegen die verbleibende Stimmenmehrheit des Unternehmers ausrichten. Manchmal kommt es auch zu unüberbrückbaren Differenzen, wenn im gleichen Haus sowohl Stockwerkeigentümer als auch Mieter wohnen. Mieter sind

nicht an Eigentum gebunden und haben weniger Interesse daran, sich um die längerfristige Werterhaltung und den Unterhalt des Gebäudes zu kümmern. Rechtsanwalt Romang vom Stockwerkeigentümerversband weist zudem darauf hin, dass auch die Grösse einer Stockwerkeigentümer-

gemeinschaft zu beachten sei: «Es ist fraglich, ob sehr grosse Gemeinschaften mit 100 oder gar 200 Einheiten sinnvoll sind.» Ein solches Gebilde wirkt in der Praxis anonym, und die Entscheidungsfindung dürfte schwierig sein. Auffallend ist, dass bei neueren grossen Überbauungen die Ge-

Einfach gut beraten



MIETRECHT

Von der Wohnungssuche über den Mietvertrag und die Nebenkostenabrechnung bis zum Auszug: Das unentbehrliche Handbuch zeigt, was gilt. Mit vielen Tipps und Musterbriefen. 256 Seiten, Fr. 34.–



EIGENHEIM-SET

Basiswissen für Einsteiger und Profitipps für erfahrene Hausbesitzer: Das Buch und die CD-ROM im vorteilhaften Set. Der Ratgeber bietet fundierte Informationen und nützliche Tipps rund ums Eigenheim. Buch und CD-ROM im Set, Fr. 85.– (Fr. 98.–)



STOCKWERKEIGENTUM

Das Standardwerk für alle, die eine Eigentumswohnung besitzen oder kaufen wollen. Es vermittelt rechtliche Grundlagen und Tipps vom Zusammenleben bis zum Wiederverkauf. 264 Seiten, Fr. 38.–

Jetzt bestellen

Bitte senden Sie mir gegen Rechnung zuzüglich Versandkosten (Preise für Nichtmitglieder in Klammern):

- Ex. «**Mietrecht**»
256 Seiten, broschiert, Fr. 34.–
- Ex. «**Eigenheim-Set**»
Buch und CD-ROM im Set, Fr. 85.– (Fr. 98.–)
- Ex. «**Stockwerkeigentum**»
264 Seiten, broschiert, Fr. 38.–

Name, Vorname

Strasse, Nr.

PLZ, Ort

Beobachter-Mitgliedsnummer

Datum, Unterschrift

806

samtzahl der Wohneinheiten oft nirgends aufgeführt ist – die allzu konkrete Vorstellung, dass noch 100, 200 andere Stockwerkeigentümer in die gleiche Siedlung ziehen, würde wohl die Kauflust dämpfen.

Umgekehrt können auch kleine Gemeinschaften ihre Tücken haben – etwa wenn in einem kleinen Mehrfamilienhaus der eine Stockwerkeigentümer von zwei anderen im Haus regelmässig überstimmt wird. Experte Romang hält eine überschaubare Grösse von etwa sieben bis zwanzig Einheiten für ideal. Für grössere Siedlungen mit mehreren Gebäuden erachtet er es als zweckmässig, wenn die Überbauung in mehrere Stockwerkeigentümergeinschaften aufgeteilt wird.

Weitere wichtige Punkte hängen von den konkreten Umständen ab. Geht es um den Kauf einer Neubauwohnung ab Plan, sind alle Unterlagen wie Kauf- und allenfalls Werkvertrag, Baubeschrieb, Planunterlagen, Reglement et cetera sorgfältig zu prüfen. Romang empfiehlt, diese Unterlagen durch eine neutrale Fachperson kontrollie-

ren zu lassen. Der Grund: Ein Laie sei oft nicht in der Lage, zu beurteilen, welche Folgen einzelne Bestimmungen haben könnten. Selbst die Tatsache, dass bei der Abwicklung eines Kaufs auch noch eine finanzierende Bank und ein fachkundiger Notar involviert sind, schützt häufig nicht vor Fussangeln in den Verträgen und vagen Leistungsbeschreibungen.

Im Übrigen sind die Verträge und technischen Beschreibungen meist gespickt mit Fachausdrücken und verklausulierten Wendungen, deren Bedeutung Laien oft unklar bleibt. Besonders heikel ist es, wenn sich die Kaufinteressenten zeitlich unter Druck setzen lassen. In der Praxis kommt es nur allzu oft vor, dass der Termin zur Beurkundung des Kaufvertrags angesetzt wird, noch bevor alle Unterlagen vorliegen.

Experte Romang rät darum allen an Stockwerkeigentum Interessierten, sich dem Zeitdruck keinesfalls unterzuordnen: «Der Kaufinteressent muss mindestens zehn Tage Zeit haben, das Objekt und alle Unterlagen gründlich zu studieren.» ■

Weitere Infos

Buchtipps

→ Mathias Birrer: «Stockwerkeigentum»; Beobachter-Buchverlag, 4. Auflage, 2007, 264 Seiten, 38 Franken

Adressen und Internet

→ Schweizer Stockwerkeigentümerverband, Zürich, Telefon 044 265 60 60; www.stockwerk.ch

→ Hauseigentümergeinschaft Schweiz, Zürich, Telefon 044 254 90 20; www.hev-schweiz.ch

→ Hausverein Schweiz, Bern, Telefon 031 311 50 55; www.hausverein.ch

→ Schlichter bei Streitigkeiten rund ums Stockwerkeigentum (Auswahl): Felix U. Bretschger, Zürich, Telefon 044 421 70 20; Peter Gubler, Anwälte Gubler von May & Partner, Bern, Telefon 031 384 83 83; Fritz Ritschard, Dübendorf, Telefon 044 824 10 40

neu: clever kletten mit tesa® VELCRO®!



Büro Haushalt Werkstatt Freizeit Garten

Werkzeuge und Geräte griffbereit
Klettsysteme von tesa® VELCRO®:
breites Sortiment – vielseitige Anwendungen

tesa® VELCRO®
FASTENERS

www.tesa.ch