

Georg Volz

Rechtsanwalt, Notar und dipl. Steuerexperte
Spitalgasse 4, Postfach
3001 Bern
Tel. Nr.: 031 311 22 61
Fax Nr.: 031 311 04 84
info@volzrecht.ch

Formular Angaben zur Begründung von Stockwerkeigentum

Begriff

Stockwerkeigentum bedeutet, ein grösseres Gebäude in einzelne Eigentumseinheiten aufzuteilen, womit am Gebäude mithilfe von Plänen klar festgestellt wird, wem welcher Teil zusteht. Die Beteiligten erhalten klare Bereiche, wie eine Wohnung und Nebenräume zugewiesen, welche ihnen zur ausschliesslichen Benutzung zusteht (Sonderrecht). Ebenfalls können ihnen weitere Bereiche wie Garten oder ein Balkon zum alleinigen Gebrauch überlassen werden (Sondernutzungsrecht). Die übrigen, gemeinsam genutzten Flächen (Waschküche, Treppenhaus, Spielplatz) werden als Allgemein definiert.

Einstellhalle

Falls eine Einstellhalle besteht bzw. gebaut wird, können die einzelnen Einstellhallenplätze untrennbar mit den Wohnungen verbunden werden (sog. Anmerkung der Einstellhallenplätze). Es besteht aber auch die Möglichkeit, die Plätze nur im Reglement zuzuweisen damit sie frei handelbar bleiben.

STWE-Gemeinschaft

Sämtliche beteiligten Eigentümer bilden die Stockwerkeigentümergeinschaft, welche jährlich eine Versammlung abhält und die Angelegenheiten wie Renovationen, Versicherung, etc. diskutiert. Ebenfalls wird gemeinsam für die Heizung gesorgt. Heiz- sowie weitere Nebenkosten (z.B. Anschlussgebühren, Treppenhausbeleuchtung) werden nach Anteil am gesamten Gebäude (den sog. Wertquoten) getragen.

Notwendige Dokumente

Zur Begründung von Stockwerkeigentum ist eine öffentliche Urkunde mit detaillierten Plänen über die Aufteilung des Gebäudes notwendig. Weiter wird das Verhältnis der einzelnen Stockwerkeigentümer untereinander durch ein Reglement festgehalten. Für die Einstellhalle wird in der Regel ein separates Reglement aufgesetzt, da oft auch Dritte daran beteiligt sein können. Die Begründung von Stockwerkeigentum kann auch für ein noch nicht erstelltes Haus vorgenommen werden. In diesem Fall wird auf Baupläne abgestellt.

Als Grundlage der Entwürfe dienen die nachfolgend verlangten Angaben. Falls Sie über einzelne Punkte noch unsicher sind, berate ich Sie gerne.

1. Eigentümer		
Name		
Vorname		
Geburtsdatum		
Heimatorte oder Staatsangehörigkeit		ev. Ausländerausweis „B“, „C“:
Beruf		
Strasse		
PLZ/Ort		
Zivilstand		Falls verheiratet, Güterstand
Telefonnummer		
E-Mail		

2. Grundstück	
Gemeinde	
Grundbuchblatt-Nummer/n <small>(falls nicht bekannt, genaue Adresse angeben)</small>	
evtl. Einstellhalle	

3. Pläne

Bitte bringen Sie Grundrisspläne des Gebäudes mit und vermerken Sie auf einer Kopie der Pläne Ihre Wünsche. Die definitiven Pläne werde ich als Beilagen zur Urkunde anfertigen.

Zur Aufteilung in Stockwerkeinheiten beachten Sie bitte Folgendes:

Sonderrecht (z.B. rot): Als Sonderrechte werden z.B. Wohnungen oder Geschäftsräume mit allein benutzen Nebenräumen (Keller) ausgedehnt. Es können nur in sich abgeschlossene Räume als Sonderrecht definiert werden, also keine Gartenanteile oder Terrassen. Ebenfalls muss das Sonderrecht über die Gemeinschaftlichen Anlagen (Treppenhaus) erreichbar sein.

Reglementarische Sondernutzung (z.B. blau): Ist die Zuweisung mittels eines Sonderrechts nicht möglich, kann im Reglement die Sondernutzung an gewissen Teilen vereinbart werden. Diese Nutzung kann dem Berechtigten ebenfalls nicht ohne seine Zustimmung entzogen werden, womit die Sondernutzung dem Sonderrecht ähnlich ist.

Allgemeine Nutzung (z.B. schwarz bzw. keine Farbe): Sämtliche gemeinsam genutzten Flächen bleiben allgemein. Darunter fallen das Treppenhaus, gemeinsamer Umschwung oder Spielplatz, Waschküche, Bastelraum etc.

4. Stockwerkeinheiten - Raumzuweisung

Nr.	Lage	Art	Nebenraum	Wertquote
<i>Beispiel: 1232-3</i>	<i>1. Stock links</i>	<i>2.5-Zimmer-Wohnung</i>	<i>Keller Nr. 3</i>	<i>124/1000</i>
Total				1000/1000

Bei grossen Objekten benutzen Sie bitte ein separates Blatt.

5. Festlegung Zweck

Welche Stockwerkeinheiten werden geschäftlich genutzt? Nrn.

Welche Einheiten dienen als Wohnung? Nrn.

Welche Einheit dient als Einstellhalle? Nr.

6. Grundpfandrechte

Falls Schuldbriefe auf der Liegenschaft lasten, können diese einer einzelnen Stockwerkeinheit zugewiesen werden oder aber auf mehrere Einheiten aufgeteilt und übertragen werden. Bitte die von Ihnen gewünschte Variante angeben:

.....

.....

.....

7. Reglement der Stockwerkeigentümer

Das Reglement beinhaltet im Wesentlichen die folgenden Punkte:

- Aufteilung der Liegenschaft
- Beschrieb Sonderrechte, Sondernutzung
- Rechte und Pflichten der einzelnen Eigentümer (Zutrittsrecht, Unterhaltspflicht, etc.)
- Benutzung gemeinschaftlicher Teile
- Verteilung gemeinsamer Kosten (Allgemeinstrom, Lift, etc.)
- Errichtung Erneuerungsfonds zur Finanzierung des Unterhalts
- Einberufung und Beschlussfassung der Stockwerkeigentümerversammlung
- Wahl eines Verwalters sowie Bestimmung von dessen Aufgaben

Gerne stelle ich Ihnen einen Entwurf des ca. 15-seitigen Dokumentes zu. Darin sind Bestimmungen für den Normalfall enthalten. Falls Sie besondere Wünsche haben, kann das Reglement entsprechend abgeändert werden. Allenfalls haben Sie bereits Anregungen zum Reglementsentwurf:

.....
.....
.....
.....

8. Einstellhallenordnung

Die Einstellhallenordnung beinhaltet ähnliche Punkte wie das Reglement. Da jedoch nicht jeder Eigentümer eines Einstellhallenplatzes auch Eigentümer einer Stockwerkeinheit sein muss, ist es vorzuziehen, ein separates Reglement abzuschliessen. Dieses ist auf die Einstellhalle zugeschnitten und regelt deren Benützung sowie den Unterhalt im Detail.

Ebenfalls kann ich Ihnen einen Entwurf der Einstellhallenordnung vorbereiten. Für Ihre Anmerkungen finden Sie hier Platz:

.....
.....
.....
.....

9. Schlussbemerkungen

a) Vollmachten

Falls Sie nicht selber an der Verurkundung teilnehmen können oder möchten, können Sie sich vertreten lassen. Bitte fordern Sie eine Vollmacht an und teilen Sie die Personalien der bevollmächtigten Person mit.

b) Weitere Angaben

Was ist Ihnen noch wichtig? Welche Bestimmungen möchten Sie weiter in die Dokumente (Begründungsurkunde, Reglement, Ordnung Einstellhalle) aufnehmen?

.....
.....
.....

c) Verurkundungstermin / Zeitplan

Sollte die Verurkundung innerhalb einer gewissen Frist stattfinden?

.....

d) Weitere Bemerkungen oder Wünsche

.....

.....

.....