



Was kriege ich für mein Geld?

Der Entscheid, eine Neubau-Wohnung zu kaufen, ist gefallen. Bevor man auf dem Notariat aber den Kaufvertrag beurkundet, sollte man schauen, was man für sein Geld überhaupt erhält.

Eine Wohnung ab Plan zu kaufen, ist beliebt. An guten Lagen gehen die schönsten oder preiswertesten Einheiten oft weg wie warme Semmeln. Wer warten will, bis er mit seinen eigenen Augen sehen kann, welchen Standard seine Traumwohnung hat, kommt nicht selten zu spät.

Als künftiger Bewohner möchte man aber schon gerne wissen, was denn eigentlich so alles im Kaufpreis inbegriffen ist. Hier zeigt sich, wer seine Arbeit als Ersteller gut erledigt und wem man besser genau auf die Finger schaut. Ein seriöser Partner liefert seinem Kunden einen Ordner mit allen relevanten Vertragsunterlagen.

Folgende Dokumente sollte ein Käufer vor der Beurkundung einsehen können:

- Kaufvertrag
- Erklärung über die Begründung von Miteigentum und dessen Ausgestaltung zu Stockwerkeigentum (Stockwerkeigentums-Begründung)
- Benutzungs- und Verwaltungsreglement
- Objektbescrieb
- Baubewilligung

Kaufvertrag

Der Kaufvertrag ist das Herzstück des gesamten Paketes. Was im Kaufvertrag geregelt ist, gilt. Falls besondere Abmachungen betreffend des Geschäftes gemacht wer-

den, sollten diese Eingang in den Vertrag finden. Mündliche Abmachungen werden von Käufer und Verkäufer im Streitfall natürlich meistens verschieden ausgelegt oder gar in Abrede gestellt. Eine gemeinsame Konsensfindung vor dem Vollzug schützt vor bösen Überraschungen.

Die Formulierungen und Verweise im Kaufvertrag sind oft sehr kompliziert und für Laien manchmal ein Buch mit sieben Siegeln. Wer Passagen nicht versteht, dem sei geraten, einen Fachmann zu Hilfe zu nehmen. Manchmal reicht dafür auch ein Telefon beim Notar oder dem Verkäufer der Liegenschaft.





Stockwerkeigentums-Begründung

Die Stockwerkeigentums-Begründung teilt ein bestehendes Grundstück in einzelne Stockwerkeinheiten und allgemeine Flächen ein. Darin wird beispielsweise geregelt, ob die Gartenwohnungen ein Sondernutzungsrecht am Garten haben, sprich: ob der Garten vor dem Sitzplatz selbst bepflanzt werden darf oder ob er zur allgemeinen Fläche gehört und vom Hauswart gepflegt wird. Daneben wird aufgezeigt, wo die einzelnen Wohnungen und die dazugehörigen Keller liegen und welches die für alle zugänglichen Flächen sind. Ebenso wird in der Begründung die Wertquote festgelegt, die meistens auch als Berechnungsgrundlage für die künftig anfallenden Nebenkosten verwendet wird. Eine falsch berechnete Wertquote kann so über die Jahre hinweg tausende von Franken Mehrkosten mit sich bringen.

Benutzungs- und Verwaltungsreglement
Dieses Dokument regelt das Zusammenleben aller Stockwerkeigentümer und bestimmt die Rechte und Pflichten eines jedes Eigentümers gegenüber der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft. Dem meist recht umfangreichen Reglement kommen verschiedene Funktionen zu und es verbergen sich darin eine Menge relevanter Details. So wird darin die Ausübung der Stimmrechte an der Eigentümerversammlung festgelegt. Gerade bei kleineren Gemeinschaften oder Gemeinschaften mit einem Eigentümer, der

mehrere Einheiten besitzt, spielt es eine Rolle, ob jede Einheit eine Stimme hat oder ob jeder Eigentümer nur ein Stimmrecht ausüben darf. Daneben definiert das Dokument auch alle finanziellen Aspekte wie die Äufnung eines Erneuerungsfonds und die Aufteilung der Heiz- und Nebenkosten unter den Eigentümern. Das Benutzungs- und Verwaltungsreglement sollte übrigens auch abgeändert werden können. Welche Mehrheiten oder Beschlüsse es hierfür braucht, müssten ebenfalls in diesem Dokument geregelt sein. Falls Sie sich nicht sicher sind, ob Ihnen aus dem Reglement Nachteile erwachsen könnten, lassen Sie sich die offenen Fragen am besten erklären.

Oft kommt es übrigens auch vor, dass die Tiefgarage separat in Miteigentum aufgeteilt wird. In diesem Falle sollten Sie auch Einsicht in die «Erklärung über die Bildung von Miteigentumsanteilen» der Tiefgarage sowie in ein zugehöriges Reglement haben.

Objektbeschreibung

Als künftiger Eigentümer wollen Sie natürlich wissen, was im Kaufpreis einer Wohnung alles inklusive ist. Je ausführlicher ein Objektbeschreibung ist, desto besser. Hier hapert es nicht selten an einem ordentlichen Beschreibung der zu erbringenden Leistungen. Gewisse Totalunternehmer betrachten anscheinend ein vierseitiges Dokument mit kurzen Ausführungen zum Innenausbau als

Was sind SIA-Normen?

Beim Kauf einer Neubauwohnung sieht sich der künftige Eigentümer mit einer Unzahl von SIA-Normen konfrontiert. Was sollen diese Normen und wem nützen sie?

Bund, Kantone und Gemeinden regeln mit Verordnungen, Bestimmungen und Gesetzen weite Teile des Bauwesens. Vom Umgang mit Meteorwasser über die Baumassenziffer bis hin zur Erschliessung von Grundstücken müssen unzählige Regeln beachtet werden.

Ebenso wichtig sind jedoch die so genannten SIA-Normen, welche der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA) herausgibt und ständig aktualisiert. Mit diesen allseits akzeptierten Normen finden die verschiedenen Beteiligten eine gemeinsame Sprache und machen so Leistungen untereinander vergleichbar.

Viele Werkverträge werden beispielsweise auf die SIA-Norm 118 abgestützt, ein umfangreiches Werk, das alle Fragen rund um die Erstellung von Gebäuden bis in kleinste Details hinein erfasst. Andere Normen regeln den Schallschutz (181) oder die Erdbebensicherheit von Gebäuden (261).

Wenn diese Normen in Verträgen auftauchen, sind diese für den Ersteller und den Endabnehmer rechtsverbindlich – sofern diese nicht im Vertragstext relativiert werden. Es lohnt sich daher, die entsprechenden Normen genau zu studieren und allenfalls zusätzliche Vereinbarungen zu treffen.

Nur: Auch wenn die Normen zur Alltagssprache im Bau gehören, sind sie nicht einfach Gesetz, sondern von einem privaten Verein, dem SIA, herausgegebene Normen. Einige von ihnen sind in gewissen Kantonen aber als rechtsverbindlich erklärt worden und müssen von Bauherren auch ohne Erwähnung im Werkvertrag werden.

Patrick Ritschard

ausreichend. Doch was erhalten Sie, wenn «Bad/WC mit Doppel-Lavabo sowie Plattenbelägen» als Leistungsumfang definiert wird? Sie können davon ausgehen, dass Sie dann die günstigsten Platten, ein Standard-WC, ein Doppel-Lavabo ohne Unterbauten und eine einfache Badewanne erhalten. Verlangen Sie daher vom Ersteller, dass er klar und umfassend zeigt, was sie am Ende für den Kaufpreis erhalten. So vermeiden Sie ein böses Erwachen, wenn Ihnen die Mehrkosten für Ihre individuellen Ausbauwünsche vorgerechnet werden.

Baubewilligung

Hat der Ersteller Ihrer Wohnung eigentlich bereits eine Baubewilligung? Viele Promotoren gehen heute in den Verkauf, auch wenn sie noch gar nicht wissen, ob ihr Projekt im geplanten Umfang bewilligt wird. Ohne vorliegende Baubewilligung müssen Sie damit rechnen, dass sich der Bezug Ihrer Traumwohnung in die Länge ziehen könnte oder dass Veränderungen am Grundriss vorgenommen werden.

Ein gewisses Misstrauen schadet in keinem Fall. Doch – wie fast immer im Leben – müssen gewisse Kompromisse eingegangen



werden. Das Ziel sollte schliesslich aber sein, dass sowohl Käufer wie Ersteller mit ihrem gemeinsamen Bauprojekt zufrieden sind.

Patrick Ritschard

Briefkasten: Der Zerwalter

Seit einiger Zeit wird das anfänglich so geschätzte Engagement desjenigen von uns, welcher damals die Verwaltung übernommen hatte, zum Problem. Anstatt zu verwalten, sucht er nur noch seinen eigenen Vorteil, missbraucht seine Stellung zur Schaffung von Allianzen, intrigiert und ist auf dem besten Weg, die Gemeinschaft zu zerrütten. Der korrekte Ablauf der Versammlungen und wahrheitsgetreue Protokolle sind nicht mehr gewährleistet. Teils liegen sogar wichtige Pendenzen brach. Ein paar von uns sind der Meinung, dass nun eine externe Verwaltung her muss. Doch unser «Zerwalter» klebt am Thron und hat eine starke Lobby, die ihn dabei stützt.

Der von der Stockwerkeigentümerversammlung bestellte Verwalter kann (im Gegensatz zum vom Richter eingesetzten) von Gesetzes wegen jederzeit abberufen werden. Für den entsprechenden Beschluss genügt grundsätzlich das einfache Mehr (Art. 712r Abs. 1 ZGB). Allerdings wird diese Mehrheit zuweilen trotz gröberer Verfehlungen der

Verwaltung nicht erreicht. Das hat häufig einen oder mehrere der folgenden Gründe: Erstens sind viele Eigentümer froh, dass überhaupt einer von ihnen die Verwaltung unternimmt, weil sie dann selbst nicht erhalten müssen. Zweitens scheuen viele die Kosten einer externen Verwaltung. Drittens will man sich unter Nachbarn nicht ohne Not desavouieren. Und viertens wird befürchtet, dass eine externe Verwaltung das gewisse Engagement, welches ein (halt naturgemäss direkt betroffener) Stockwerkeigentümer allenfalls zuviel mitbringt, umgekehrt zu sehr vermissen lässt.

Wenn solcherart trotz Vorliegens wichtiger Gründe kein Versammlungsbeschluss zur Abberufung eines Verwalters zu Stande kommt, kann jeder einzelne Stockwerkeigentümer innert 30 Tagen - gerechnet vom entsprechenden Versammlungsdatum bis zum Poststempel auf seiner diesbezüglichen Klageschrift - beim Richter die Abberufung des Verwalters verlangen (Art. 712r Abs. 2 ZGB).

Gemäss Bundesgericht liegen entsprechend wichtige Gründe vor, «wenn einem Stockwerkeigentümer die Fortsetzung des

Verwaltungsverhältnisses nach Treu und Glauben nicht mehr zugemutet werden kann, weil das diesem Rechtsverhältnis immanente Vertrauensverhältnis fehlt bzw. zerstört ist». Das kann konkret beispielsweise der Fall sein, wenn der Verwalter falsche Abrechnungen oder unvollständige Traktandenlisten erstellt, wenn er versucht, Abstimmungen ohne vorgängige Diskussion durchzuführen oder wenn er unrichtige Protokolle erstellt. Einmalige «Ausrutscher» genügen allerdings eher nicht, ausser sie würden für sich alleine genommen schon sehr schwer wiegen, was insbesondere bei (allerdings schwer nachweisbarem) Vorsatz der Fall sein könnte. Wenn eine Verwaltung aber «bei verschiedensten Gelegenheiten immer wieder Mühe bekundet, ihren Funktionen so nachzukommen, wie es von ihr erwartet werden darf», so machen auch wiederholte kleinere und mittlere Pflichtverletzungen eine Verwaltung unzumutbar.

*lic. iur. Tobias Bartels,
Schweizer Stockwerkeigentümerversand*

Adresse

NEUE ADRESSE!

Schweizer
Stockwerkeigentümerverband
c/o sim Immobilien
Mettmenriedt-Weg 5
8606 Greifensee
Tel. 043 244 56 40
Fax. 043 244 56 41
info@stockwerk.ch

www.stockwerk.ch

- Aktuelle Termine des Verbandes und Informationen zum Stockwerkeigentum finden Sie auf unserer Website. Für Mitglieder mit zusätzlichen Inhalten.

Veranstaltungen und Dienstleistungen

■ Ständige Dienstleistungen

Telefonische Rechtsauskunft für Mitglieder

Am ersten Montag des Monats von 15.00 bis 17.00 Uhr.

Persönliche Besprechung nach Voranmeldung für Mitglieder

Am ersten Mittwoch des Monats von 15.30 bis 17.00 Uhr.

■ Seminar: Renovation im Stockwerkeigentum

Montag, 27.10.2008, 18.00 – 21.30 Uhr in Zürich

Die Renovation von Gebäuden im Stockwerkeigentum hat besondere Vorzeichen und erfordert Fingerspitzengefühl. Das Seminar zeigt, wie eine Sanierung von der Planung über die Beschlussfassung bis hin zur erfolgreichen Umsetzung durchgeführt werden kann.

■ Mehr Infos und Anmeldung
unter: www.stockwerk.ch ■

Anmelde-Talon: Melden Sie sich jetzt als Mitglied an

Bitte füllen Sie den nebenstehenden Talon aus.

Nach dem Versand des untenstehenden Formulars, erhalten Sie in wenigen Tagen die Anmeldeunterlagen für unseren Verband.

Die Kosten für eine Mitgliedschaft betragen:

als Einzelmitglied: Fr. 75.– / Jahr

als Kollektivmitglied: Fr. 125.– / Jahr

Einsenden an:

Schweizer Stockwerkeigentümerverband
c/o sim Immobilien
Mettmenriedt-Weg 5
8606 Greifensee

Anrede _____

Vorname _____

Nachname _____

Firma / STWEG etc. _____

Strasse _____

PLZ / Ort _____

Telefon _____

Fax _____

Email _____