



Stockwerkeigentum ist ein Miteigentumsanteil an einem Grundstück. Es räumt dem Eigentümer ein Sonderrecht an bestimmten Teilen eines Gebäudes ein. Das Sonderrecht berechtigt den Eigentümer, bestimmte Teile ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen. Beispiele für Stockwerkeigentum sind eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus oder ein Parkplatz in einer Tiefgarage.

Sonderrecht

Dem Eigentümer steht es grundsätzlich frei, wie er seine Stockwerkeinheit nutzen möchte. Innerhalb der bestimmten Teile ist auch die bauliche Ausgestaltung frei. Im Stockwerkeigentums-Reglement können Einschränkungen festgeschrieben werden.

Einschränkungen bauliche Gestaltung

Sobald gemeinschaftliche Teile betroffen sind, bedarf eine bauliche Veränderung der Zustimmung der Stockwerkeigentümerversammlung. Dies betrifft beispielsweise einen Balkon, eine tragende Wand oder Fenster (Fenster werden auf der Innenseite dem Sonderrecht und auf der Aussenseite dem gemeinschaftlichen Eigentum zugeordnet).

Unterhaltungspflicht

Die Eigentümer sind verpflichtet, alle Räume so zu unterhalten, wie es zur Erhaltung des Gebäudes in einwandfreiem Zustand erforderlich ist.

Gemeinschaftliche Teile

Gemeinschaftliche Teile umfassen Treppen, Aufzüge, Fassade, Dach oder ein gemeinsamer Spielplatz und dürfen unter gegenseitiger Rücksichtnahme durch alle Stockwerkeigentümer genutzt werden.

Beitragspflicht

Die Stockwerkeigentümer tragen die Kosten für die Verwaltung der gemeinschaftlichen Teile gemeinsam, in der Regel anteilig der Wertquote.

Wertquote

Der Anteil der einzelnen Stockwerkeinheit am gesamten Grundstück wird mittels einer Wertquote ausgedrückt. Meistens erfolgt dies in Tausendsteln (z.B. 254/1000).

Stockwerkeigentümer-Reglement

Im Reglement werden die einzelnen Rechte und Pflichten des Stockwerkeigentümers beschrieben und die Stellung der einzelnen Stockwerkeigentümer innerhalb der StWE-Gemeinschaft geregelt.

Hausordnung

In der Hausordnung werden administrative und organisatorische Punkte geregelt. Beispiele dafür sind die Waschküchenbenützung oder Ruhezeiten.

Erneuerungsfonds

Um für Renovationsarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen vorsorgen zu können, empfiehlt sich die Schaffung eines Erneuerungsfonds. Jeder Stockwerkeigentümer beteiligt sich gemäss Wertquote an der Einzahlung in den Erneuerungsfonds. Fehlt ein Erneuerungsfonds oder sind die Reserven im Fonds zu gering, können bei Renovationen hohe Kosten auf die Stockwerkeigentümer zukommen.

Wichtige Punkte beim Erwerb von Stockwerkeigentum

- Mit welchen Investitionen in die Liegenschaft ist zukünftig zu rechnen?
- Wie hoch sind die monatlichen Beiträge in den Erneuerungsfonds?
- Ist im Erneuerungsfonds genügend Kapital angehäuft, um zukünftige Renovationen zu finanzieren?
- Nimmt die Verwaltung ihre Aufgabe wahr? Verlangen Sie Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen.
- Welche Besonderheiten beinhaltet das StWE-Reglement?
- Welche Besonderheiten beinhaltet die Hausordnung?

An wen kann ich mich bei Fragen wenden?

Das Clientis Beratungszentrum Klettgau berät Sie zusammen mit unseren Netzwerkpartnern in allen finanziellen Angelegenheiten. Kontaktieren Sie uns für ein persönliches Beratungsgespräch:

Clientis Beratungszentrum Klettgau
Tel. 052 687 60 70
info@cbk.ch | www.cbk.ch

In Zusammenarbeit mit unseren Netzwerkpartnern in diesem Thema:

bührer & partner
Immobilien AG

www.buehrerpartner.ch

**DO
IWA**
IMMOBILIEN

www.dowa.ch

fimmot
FINANZ & IMMOBILIEN SBH

www.fimmot.ch



GRAF & PARTNER.
DIE IMMOBILIEN AG.

www.immobag.ch

hrm

HRM BAU UND INVEST AG

www.hrm-immo.ch

HÜBSCHER
HOLZBAU

www.huebscher-holzbau.ch

**stamm &
meyer
holzbau ag**

www.stamm-meyer.ch

ST
STOLL TRABOLD
IMMOBILIEN

www.stoll-trabold.ch

ONNEN SCHILLING
RECHTSANWÄLTE

www.anwalt-sh.ch

PB

ADVOKATURBÜRO
Paul Brantschen
Schaffhausen

Weitere Informationen

Weitere Informationen zum Thema Eigenheim finden Sie unter:

- www.bsb.clientis.ch/privatkunden -> Wohneigentum finanzieren / Hypotheken
- www.beobachter.ch/wohnen
- www.sh.ch -> Kanton Schaffhausen: Grundbuchamt / Notariat
- www.Hausinfo.ch
- www.hev-schweiz.ch -> Stockwerkeigentum

Die Informationen dieses Merkblattes verstehen sich als Orientierungshilfe – wir empfehlen Ihnen, sich beraten zu lassen.