

Die Tücken des Stockwerkeigentums

Der Kauf einer Wohnung sollte nicht nur aus emotionalen Gründen erfolgen. Stockwerkeigentum hat auch grosses Konfliktpotential.

Dies sollten Sie wissen

Sie kaufen kein freistehendes Einfamilienhaus. Jeder Stockwerkeigentümer erhält nur einen Miteigentumsanteil an der Liegenschaft. Überspitzt gesagt sind Sie ein „mehrbesserer“ Mieter. Eine gewisse Toleranz müssen Sie mitbringen, denn es gibt Eigentümer und Eigentümer. Stellt sich ein Eigentümer stets quer, kann es schwierig werden, diesen aus der Gemeinschaft auszuschliessen. Stockwerkeigentümer sind Bestandteil einer zusammengewürfelten Gemeinschaft, eine Art Schicksalsgemeinschaft, die grundsätzlich Mehrheitsentscheide trifft. Sie müssen sich somit der Mehrheit fügen, auch wenn Sie mit einzelnen Beschlüssen nicht einverstanden sind. Vorsicht ist geboten, wenn eine Person mehrere Wohnungen besitzt und zudem die Mehrheit der Stimmen besitzt.

Vor dem Kauf:

Bevor Sie sich für den Kauf entscheiden, empfehle ich Ihnen, das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft und die Begründungsurkunde genau zu studieren. Wichtig sind vor allem die Verteilung der Nebenkosten, der Anteil der Wertquoten, die Bildung des Erneuerungsfonds, der Abstimmungsablauf, die Verwaltung, die Tierhaltung, etc. Kaufen Sie eine ältere Wohnung, rate ich Ihnen, ebenfalls die Protokolle der früheren Stockwerkeigentümergeinschaften zu verlangen. Daraus können Sie unter anderem entnehmen, welche Probleme in der Gemeinschaft anstehen. Als Neuerwerber sind Sie an die früher getroffenen Beschlüsse der Gemeinschaft gebunden.

Erneuerungsfonds:

Wichtig ist auch, dass ein Erneuerungsfonds in angemessener Höhe aufgebaut wird, damit genügend finanzielle Mittel vorhanden sind, um grössere Renovationen decken zu können. Hat ein Eigentümer finanzielle Schwierigkeiten, und er kann seine Kosten nicht bezahlen, müssen die übrigen Eigentümer seinen Teil übernehmen. Klar kann auf juristischem Weg der säumige Eigentümer belangt werden. Aber da, wo es nichts zu holen gibt, gibt es nichts zu holen!

Neutrale Beratung

Haben Sie Fragen zu Steuer-, Anlage- und Vorsorgethemen sowie rund um Ihre Pensionierung? Ihnen ist eine unabhängige Beratung garantiert, weil ich weder für eine Bank noch eine Versicherung arbeite. Nicht der Verkauf von Bank- und Versicherungsprodukten steht im Vordergrund (Provisionen), sondern Sie mit Ihren Bedürfnissen und Wünschen. Gerne erwarte ich Ihren Anruf oder Ihre E-Mail

© Daniel Rolli, November 2015