

Aufteilungsplan

Mit dem Aufteilungsplan werden die dinglichen Rechte des → STWE beschrieben. Daraus sind ersichtlich: die Abgrenzungen und die Zusammensetzung sowie die räumliche Lage der → Sonderrechte wie auch der → gemeinschaftlichen Teile sowie die gemeinschaftlichen Teile, die mit einem → ausschliesslichen Benutzungsrecht belastet sind.

Ausschliessliches Benutzungsrecht

Ein ausschliessliches Benutzungsrecht (auch Sondernutzungsrecht genannt) gibt seinem Begünstigten das Recht einen gemeinschaftlichen Teil wie zum Beispiel einen Aussenraum (Dachterrasse, Gartensitzplatz, Balkon oder Parkplatz usw.) alleinig zu benützen. Es handelt sich dabei um ein aus der Praxis hervorgegangenes Recht, dem eine rechtliche Basis fehlt, weshalb es im → Reglement zu regeln ist.

Ausschuss bzw. Delegierter

Ein Ausschuss oder ein Delegierter wird aus den Mitgliedern der → STWEG gebildet. Für die Benennung eines Ausschusses bzw. Delegierten besteht keine gesetzliche Pflicht, es handelt sich hier um eine organisatorische Angelegenheit, die in der Regel im → Reglement geordnet ist. Dem Ausschuss bzw. Delegierten können besondere Aufgaben wie beispielsweise die Kontrolle und Überwachung der → Verwaltung oder die Planung und Begleitung einer Gebäudesanierung übertragen werden.

Erneuerungsfonds

Um künftige grosse Unterhalts- und Sanierungsarbeiten zu finanzieren, wird die Öffnung eines Erneuerungsfonds als zweckgebundenes Sondervermögen vorgenommen. Dies ist gesetzlich zwar nicht vorgeschrieben, ist jedoch in jedem Fall sehr empfehlenswert.

Gemeinschaftliche Kosten und Lasten

sind finanzielle Aufwendungen, die für den Betrieb und Unterhalt → gemeinschaftlicher Teile sowie für die → Verwaltung der → Stockwerkeigentümergeinschaft anfallen (Art. 712h ZGB). Die Kosten werden in der Regel im Verhältnis der → Wertquoten den verschiedenen Stockwerkeigentümer belastet.

Gemeinschaftliche Teile

Die Teile einer im → STWE aufgeteilten Immobilie, die nicht zu einem → Sonderrecht gehören, gelten als gemeinschaftliche Teile. Als gemeinschaftliche Teile bezeichnet das Gesetz zwingend (Art. 712b, Abs. 2 ZGB):

- den Boden der Liegenschaft bzw. das Baurecht an demselben,
- Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und die Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind oder die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen,
- Anlagen und Einrichtungen, die auch anderen Stockwerkeigentümer für die Benutzung ihrer Räume dienen.

Gesetzliches Pfandrecht

Es handelt sich im Kontext des → STWE um ein gesetzliches Grundpfandrecht (Art. 712i ZGB) zu Gunsten der → STWEG und zu Lasten einer → Stockwerkeinheit, deren Eigentümer mit der Bezahlung seiner Beiträge an die → gemeinschaftlichen Kosten in Verzug geraten ist.

Reglement

Das Reglement (Art. 712g Abs. 2 und 3 ZGB) ist eine von der → STWEG bzw. bei der Begründung des → STWE erlassene Nutzungs- und Verwaltungsordnung, welche in Ergänzung zum Gesetz Be-

stimmungen über Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer, die Organisation der → STWEG und die Aufgaben des → Verwalters sowie allenfalls eines → Ausschusses bzw. Delegierten enthält. Das Reglement kann nicht zwingende gesetzliche Regelung auch abändern. Es wird in der Regel im Grundbuch als Anmerkung ein getragen.

Sonderrecht

Ein Sonderrecht (Art. 712a ZGB) räumt einem Stockwerkeigentümer das Recht ein, bestimmte Gebäudeteile → ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen. Gegenstand eines Sonderrechts (Art. 712b Abs. 1 ZGB) sind einzelne Stockwerke oder Teile davon, die als Wohnung oder als Einheit von Räumen zu geschäftlichen oder anderen Zwecken mit eigenem Zugang in sich abgeschlossen sein müssen, jedoch abgetrennte Nebenräume (z.B. Keller, Estrich, Waschküche, Hobbyraum usw.) umfassen können.

Stockwerkeigentum (STWE)

STWE ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das → Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes → ausschliesslich zu benutzen, zu verwalten und innen auszubauen. STWE ist eine spezielle Form von Miteigentum (Art. 646 ff ZGB).

Stockwerkeigentümergeinschaft (STWEG)

Gesetzlicher und körperschaftlicher Teil des → STWE, der die Stockwerkeigentümer (zum Zweck der Verwaltung des Stammgrundstücks und der → gemeinschaftlichen Teile) zusammengeführt hat. Die STWEG entsteht von Gesetzes wegen bei der Begründung des STWE. Sie ist keine juristische Person, kann aber trotzdem ihrem Zweck entsprechend Rechte erwerben, betreiben und klagen oder allenfalls betrieben und beklagt werden (Art. 712l Abs. 2 ZGB).

Stockwerkeigentümerversammlung

Die Stockwerkeigentümerversammlung ist das oberste (und einzige gesetzlich vorgeschriebene) Organ der STWEG (Art. 712m ff ZGB). Sie unterliegt den Bestimmungen des Vereinsrechtes (Art. 60 ff ZGB).

Stockwerkeinheit

Die Stockwerkeinheit (im Volksmund oft auch Eigentumswohnung genannt) bezeichnet sämtliche Sonderrechtsteile, die einem Stockwerkeigentümer zugeteilt worden sind. Sie enthält zwingend mindestens einen abgeschlossenen Raum mit einem eigenen Zugang, der eine wirtschaftliche Einheit bildet.

Verwalter bzw. Verwaltung

Der Verwalter bzw. die Verwaltung ist eine von der STWEG gewählte (oder allenfalls vom Richter eingesetzte) natürliche oder juristische Person, die alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung auf der Basis der Gesetzesbestimmungen und des → Reglements sowie gemäss den Beschlüssen der → STWEG vollzieht und von sich aus alle dringlichen Massnahmen zur Abwehr oder Beseitigung von Schädigungen trifft (Art. 712q ff ZGB). Gemäss ZGB ist die Einsetzung einer Verwaltung fakultativ. Gleichwohl empfiehlt es sich, die Vertretung der STWEG insbesondere nach aussen klar zu regeln.

Wertquote

Die Wertquote (Art. 712e ZGB) ist die Verhältniszahl, welche den Umfang der Berechtigung des einzelnen Stockwerkeigentümers im Vergleich zu den anderen am gemeinsamen Rechtsobjekt Beteiligten arithmetisch zum Ausdruck bringt. Die Wertquote drückt die Rechtsposition des einzelnen Stockwerkeigentümers innerhalb der STWEG aus. Sie bezieht sich sowohl auf die Rechte als auch auf die Pflichten des Stockwerkeigentümers und wird üblicherweise in Prozenten oder Promillen ausgedrückt.