



Merkblatt über die Begründung von Stockwerkeigentum

Für die Begründung von Stockwerkeigentum sind folgende Unterlagen erforderlich:

- **Situationsplan des Stammgrundstückes** (Mst. 1:500) mit Einzeichnung der projektierten Bauten.
- **Pro Geschoss** (inkl. Keller- und Dachgeschoss) **ein Grundrissplan** im Format A4 (i.d.R. Mst. 1:100). Um eine gute grundbuchliche Verweisung zu ermöglichen sind die Pläne von unten (UG) nach oben (DG) mit grossen Buchstaben A, B, C, usw. zu bezeichnen.

Da die Situationspläne einziges planliches Mittel zur Identifizierung des privaten Sonderrechtes sind (vgl. hierzu auch lit. b nachfolgend) und für die ganze Dauer des Stockwerkeigentums Bestand haben müssen, sind bei deren Erstellung folgende Punkte zu berücksichtigen:

- a) Das Planträgermaterial wie auch die Bedruckung müssen von dauerhafter Qualität sein (dokumentenecht).
 - b) Jede Stockwerkeinheit (z.B. Wohnung mit dazugehörigen Nebenräumen wie Kellerabteil, Garagebox usw.) ist mit einer eigenen **Grundbuchnummer** zu versehen und mit einer **eigenen Farbe** zu bemalen. **Die konkreten Grundbuchnummern können beim Grundbuchamt bezogen werden.**
Hinweis: Auto-Abstellplätze in der Einstellhalle, Balkonfläche, Gartensitzplätze etc. sind nicht sonderrechtsfähig und dürfen deshalb im Plan nicht als Sonderrecht ausgewiesen werden. An solchen Flächen lassen sich aber reglementarische Sondernutzungsrechte begründen (vgl. dazu „Allgemeine Hinweise“ hinten).
 - c) Die der gemeinsamen Benützung dienenden Räume wie Waschküche, Heizung, Treppenhaus, gemeinsamer Bastelraum, Schwimmbad usw., sowie die tragenden Mauern (ausser und innen) sind, da daran kein Sonderrecht begründet wird, nicht einzufärben und auch nicht mit einer Grundbuchnummer zu versehen.
- **Wertquotenschlüssel für sämtliche Stockwerkeinheiten.** Die Wertquoten sind i.d.R. in Hundertsteln oder Tausendsteln anzugeben, verbunden mit der genauen Bezeichnung der Sonderrechte (z.B. 4 1/2-Zimmerwohnung im 1. Stock west).
Hinweis: Es wird empfohlen, die Berechnungsart der Wertquoten offen zu legen und im Begründungsakt oder dem Reglement festzuhalten. Nur so lässt sich sicherstellen, dass künftige Anpassungen aufgrund baulicher Veränderungen oder infolge anfänglicher irrümlicher Festlegung (korrekt) bereinigt werden können.
 - **Nutzungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümer.** Die Erstellung des Reglements obliegt dem Begründer.

Allgemeine Hinweise zum Stockwerkeigentum:

- Bei der Begründung von **Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes** ist die Einreichung eines Baubeschriebes zweckdienlich.
- **Aussensitzplätze, Terrassen, Balkone, Parkplätze, Garagenvorplätze** können mangels dreidimensionaler Raumeigenschaft nicht als Sonderrecht ausgestaltet werden. Sofern einem Stockwerkeigentümer an solchen Flächen ein ausschliessliches Recht zukommen soll, muss dieses Recht über das Stockwerkeigentümer-Reglement begründet werden.
- **Regelung der Auto-Einstellhalle:**

Für die Behandlung der Auto-Einstellhalle im Rahmen der Stockwerkeigentumsbegründung gibt es zwei vorrangige Gestaltungsmöglichkeiten:

- a) Die gesamte Einstellhalle wird als eigene Stockwerkeinheit mit eigener Wertquote und Grundbuchnummer ausgestaltet und in der Folge im Verhältnis der vorhandenen Parkplätze in Miteigentum aufgeteilt. Diese Miteigentumsanteile können dann entweder als eigenständige und frei handelbare Rechtsobjekte behandelt oder mit einer Wohn- oder Gewerbeeinheit dauernd verbunden werden. Die Verbindung von Miteigentumsanteil und konkretem Parkplatz erfolgt über eine im Grundbuch anmerkbare Miteigentümergebenutzungsordnung.
- b) Die Einstellhalle wird als gemeinsame Anlage der Stockwerkeigentümergeinschaft definiert und über das Stockwerkeigentümer-Reglement werden die Parkplätze an die Stockwerkeigentümer zugewiesen. Bei diesen Rechten handelt es sich dann wie bei den Balkonen, Sitzplätzen etc. um reglementarische Sondernutzungsrechte.

Wichtig: *In der Praxis besteht vielfach das Bedürfnis nach Abtausch der Parkplätze unter den Mit- oder Stockwerkeigentümern. Damit dies ohne grossen Aufwand und ohne formellen Beschluss der Mit- oder Stockwerkeigentümergeinschaft erfolgen kann, empfiehlt sich im Stockwerkeigentümer-Reglement bzw. in der Miteigentümergebenutzungsordnung eine explizite Regelung, wonach ein solcher Abtausch eines reglementarischen Rechts nur der Zustimmung der direkt Beteiligten bedarf.*