

# Stockwerkeigentum kaufen – was muss beachtet werden

**Wird das Einfamilienhaus zu gross, liebäugeln viele Immobilienbesitzer mit dem Kauf einer Wohneinheit im Stockwerkeigentum. Beim Wohnungskauf sollten Sie einiges beachten, um später keine bösen Überraschungen zu erleben.**

Das Stockwerkeigentum ist eine Form von Miteigentum, das dem jeweiligen Eigentümer das Recht einräumt, bestimmte Teile einer Immobilie ausschliesslich zu nutzen. Wer eine Stockwerkeigentumseinheit – meist eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus – kauft, sollte sich vor dem Erwerb informieren.

Beim Kauf einer Wohneinheit im Stockwerkeigentum werden Sie Teil einer Eigentümergemeinschaft. Sie sind dabei an das bestehende Reglement und an sämtliche Beschlüsse der Gemeinschaft gebunden. Beispielsweise könnte es sein, dass das Reglement das Halten von Hunden verbietet. Eine Prüfung der Unterlagen vor einem



**Andrea Strasser Wyler,  
Geschäftsführerin**

Kauf, ist wichtig. Neben dem Reglement sollten Sie Einsicht in die Begründungsunterlagen und in die letzten Protokolle der Eigentümerversammlungen erhalten. Ein professioneller Immobilienmakler wird Ihnen diese Unterlagen zur Verfügung stellen. Neben den Bereichen, die der einzelne Eigentümer zu Sondernutzungs- oder Sonderrecht benutzen darf, gibt es auch gemeinschaftliche Bereiche. Zum Beispiel ein Treppenhaus, der Zugangsweg, die Fassade oder das Dach. Diese Teile werden gemeinschaftlich unterhalten und erneuert. Fragen Sie also vor einem Kauf, ob eine grössere Erneuerung geplant ist, damit Sie allfällige Kosten einkalkulieren können.

Grosszyklische Sanierungen werden erfahrungsgemäss ganz oder teilweise über einen Erneuerungsfonds finanziert. Dieser Fonds wird bestenfalls über Jahre hinweg geäufnet. Treten Sie als Käufer in eine bestehende Stockwerkeigentümergeinschaft ein, prüfen Sie, wie gross die Rückstellungen der Gemeinschaft sind. Haben die vorherigen Eigentümer keine oder nur wenige Rückstellungen gemacht, so sollte dieses Versäumnis – insbesondere bei älteren Liegenschaften – beim Kaufpreis entsprechend berücksichtigt werden.