

Merkblatt für die Begründung von Stockwerkeigentum

Unterlagen

Dem Grundbuchamt sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Situationsplan des Stammgrundstücks (M. 1:500) mit Einzeichnung der projektierten Bauten.
- Je ein Grundrissplan, wenn möglich M. 1:100, auf Format A 4 gefalzt, über jedes Geschoss (inkl. Keller- und allfälliges Dachgeschoss), von unten nach oben mit den grossen Buchstaben A, B, C, usw. bezeichnet.
Dabei sollten folgende Richtlinien beachtet werden:
 - a) Vor Ausfertigung der Aufteilungspläne sind beim Grundbuchamt die **Grundbuchnummern** für die einzelnen Stockwerkeinheiten zu erheben. Jede StW-Einheit (z.B. Wohnung mit dazugehörenden Nebenräumen wie Kellerabteil, Garageboxe usw.) soll mit der betreffenden **GB-Nr.** versehen werden und mit der gleichen Farbe bemalt sein. Abstellplätze in Autoeinstellhallen können jedoch nicht in das Sonderrecht einbezogen und der StW-Einheit zugeteilt werden.
 - b) Die der gemeinsamen Benützung dienenden Räume wie Waschküche, Heizung, Treppenhaus, Bastelraum, Schwimmhalle usw., desgleichen die Aussenmauern, die inneren Tragmauern, welche vom StW-Eigentümer nicht versetzt werden dürfen, müssen durchwegs in der gleichen Grundfarbe und ohne Angabe einer GB-Nummer dargestellt werden.
- Separat sind die den StW-Einheiten zugeteilten Wertquoten in Hundertsteln oder Tausendsteln anzugeben, verbunden mit der genauen Bezeichnung der Sonderrechte (z.B. 4 1/2-Zimmerwohnung im 1. Stock westl. usw.).
- Bei Begründung des StWE vor Erstellung des Gebäudes ist die Beilage eines Baubeschriebes zweckdienlich.
- Das Nutzungs- und Verwaltungsverglement, welches aber vom Eigentümer selbst zu erstellen oder erstellen zu lassen ist

Weitere wichtige Hinweise:

- Aussensitzplätze, Terrassen, Balkone, die zur äusseren Gestalt des Gebäudes gehören, ferner Parkplätze, Garagevorplätze und dergl. können grundbuchlich nicht in das Sonderrecht des bezügl. StW-Eigentümers einbezogen werden und sollen demzufolge nicht mit der Farbe der betr. StW-Einheit versehen sein. Das ausschliessliche Benützungsrecht solcher Anlagen durch einzelne StW-Eigentümer ist nötigenfalls im Reglement zu ordnen, ev. mit dem Zusatz, dass diese besondere Bestimmung ohne die Zustimmung des betreffenden Stockwerkeigentümers weder geändert noch aufgehoben werden dürfe.

- Für die Behandlung der Auto-Einstellhallen gibt es zwei verschiedene Möglichkeiten, nachdem die einzelnen Abstellplätze nicht Sonderrecht sein können.
 - a) Die ganze Einstellhalle wird als StW-Einheit mit besonderer Farbe und GB-Nr. ausgestaltet und beim Verkauf in so viele unausgeschiedene Miteigentumsanteile aufgeteilt, als Abstellplätze vorhanden sind. Der betreffende Miteigentumsanteil kann bei der Wohneinheit angemerkt werden.
 - b) Bei grösseren Überbauungen wird die Einstellhalle oft zu den gemeinsamen Anlagen genommen unter Zuschlagung der entsprechenden Wertquoten zu der Wohneinheit. Das gleiche Vorgehen kann auch für die **Kellerräume** angewandt werden.

In beiden Fällen erfolgt die Zuweisung des Abstellplatzes oder Kellerraumes zur alleinigen Benützung entweder im Reglement oder in einer besonderen Nutzungsordnung.
- Regelung der Gebäudeversicherung für Spezialausbauten im Reglement.