

# Stockwerkeigentum – je länger, je wichtiger

Eigentumswohnungen sind in den vergangenen Jahren immer beliebter geworden. Da der Wunsch nach den eigenen vier Wänden stark vorhanden ist, hat die Bedeutung des Stockwerkeigentums in den letzten Jahren zugenommen.

Von Daniel Bleisch

Der Kauf einer Eigentumswohnung ist meistens billiger als der Erwerb eines Einfamilienhauses. Die Preise unterscheiden sich zwar je nach Lage und Ausbaustandard des Objektes, trotzdem kostet eine Eigentumswohnung in der Regel weniger.

Anders als beim Einfamilienhaus trägt der Käufer nicht die gesamten Kosten für Grund und Boden, sondern beteiligt sich mit einem Anteil am Grundstück. Auf diese Weise kann auch jemand mit bescheidenen Mitteln zu Wohneigentum gelangen. Daher wird heute bereits ein grosser Teil der Neubauten als Eigentumswohnungen geplant und erstellt. Stockwerkeigentum ist das geeignete Mittel, um einer grösseren Anzahl von Personen den Wunsch nach einem «Eigenheim» zu erfüllen.

Vor dem Kauf sollte man sich gut über das Objekt (Bauart, Begründungsakt, bestehendes Reglement, etc.) und über seine Bewohner beziehungsweise Miteigentümer (evtl. sind bereits Wohnungen verkauft) informieren.

Ebenfalls wichtig ist, sich über die finanziellen Leistungen an die Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums zu informieren.

## Was sind Eigentumswohnungen?

Sicher ist jedem bekannt, was eine Eigentumswohnung ist. Der Begriff ist gebräuchlich und wird auch im Immobilienhandel sehr häufig verwendet. Der Kaufwillige, der sich mit dem Gedanken trägt, Wohneigentum zu erwerben, geht normalerweise auch davon aus, eine Wohnung zu Eigentum erwerben zu können – eben eine sogenannte Eigentumswohnung.

Das Kaufobjekt wird aber im Kaufvertrag nicht etwa als Eigentumswohnung bezeichnet; stattdessen ist vom etwas verwirrenden Begriff «Stock-



Gibt fachmännische Auskunft zum Thema «Stockwerkeigentum»: Daniel Bleisch, Immobilienverwalter der Confida Treuhand- und Revisions AG. Bild: pd

werkeigentum» bzw. «Stockwerkeigentumsanteil» die Rede.

## Beteiligung am Grundstück

Spätestens bei der grundbuchamtlichen Verschreibung wird klar, dass – anders als beim Kauf eines allein stehenden Einfamilienhauses – nicht etwa das gewünschte Wohnobjekt erworben wird. Stattdessen beteiligt sich der Käufer an einem ganzen Grundstück einschliesslich dem darauf errichteten Gebäude. Der Käufer erwirbt somit einen Miteigentumsanteil am Gesamtgebäude, inklusive Grundstück.

## Räume im Sonderrecht

Bestimmte Einheiten des Gebäudes (Sonderrecht) dürfen ausschliesslich durch den jeweiligen Eigentümer benutzt und innen ausgebaut werden. Diese Räume im Sonderrecht (einzelne Wohnungen, Geschäftsräumlichkeiten, Ladenlokale, etc.) bilden die Stockwerkeigentumsseinheit.

Der Inhalt dieses Sonderrechts ist im Gesetz umschrieben. Es gibt dem Stockwerkeigentümer das Recht, die betreffenden Gebäudeteile selbständig zu verwalten, ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen. Das gesetzlich definierte Sonderrecht kann allerdings nur an in sich

abgeschlossenen Räumen oder Raumeinheiten mit eigenem Zugang begründet werden. Zudem kann an gewissen, zwingend gemeinschaftlichen Teilen ebenfalls kein Sonderrecht begründet werden. So kann z. B. der Boden der Liegenschaft nicht zu Sonderrecht zugeschieden werden.

Ebenfalls nicht zu Sonderrecht zugeschieden werden können Bauteile, welche für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes (wie Balkone, Terrassen, Sitzplätze, etc.) bestimmen. Gleiches gilt auch für Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern für die Benutzung ihrer Räume dienen.

## Anteil am Stockwerkeigentum

Der Anteil am Stockwerkeigentum wird meistens in Hundertstel oder Tausendstel des «Liegenschaftswertes» angegeben und im Grundbuch eingetragen. Die Stockwerkeigentumsanteile erhalten bei der Begründung ein eigenes Grundbuchblatt, sodass jeder Stockwerkeigentümer seinen Anteil nach eigenem Gutdünken veräussern oder belasten kann (z.B. mit einem Pfandeintrag zur Sicherung eines Hypothekarkredites).



Das neu erstellte Baucenter in Buchs-Werdenberg: Hier findet der Kunde eine riesige Auswahl an hochwertigen Betonprodukten. Bild: pd

# Frei Beton AG präsentiert Produktneuheiten

Die Frei Beton AG in Buchs-Werdenberg bietet im neuen Baustoffcenter an der Hauptstrasse zwischen Haag und Buchs eine grosse Auswahl an Betonprodukten an.

Die Frei Beton AG ist laufend bemüht, das Sortiment den Kundenbedürfnissen anzupassen. Als Hersteller von hochwertigen Betonprodukten ist die Frei Beton AG mehr als nur eine Bezugsquelle von Betonartikeln.

## Vielseitiges Produktprogramm

Abgestimmte und optimierte Fertigungsprozesse, das Know-how jahrelanger Forschung, grenzüberschreitende Verfügbarkeit des vielseitigen Produktprogramms und veredelte Natursteinvorsatz-Oberflächen stehen für hochwertige Produkte, verschiedene Mauersysteme für optimale Lösungen. Ausserdem steht eine grosse Auswahl an Terrassenplatten bereit.

Die Frei Beton AG lädt alle Interessierten ein, das neu erstellte Baustoffcenter in Buchs-Werdenberg zu besuchen und die übersichtlich präsentierten Produktneuheiten zu begutachten. Das Fachpersonal wird die Besu-

cher gerne unverbindlich beraten, denn die Frei Beton AG möchte noch besser auf die Bedürfnisse der Kunden eingehen. (pd)

## Die Neuheiten

Folgende Aufstellung bietet einen kurzen Überblick über die Produktneuheiten.

### Pflastersysteme

- Klassische Flächensysteme
- Rustikale Flächensysteme
- Versickerungsfähige Flächensysteme

### Gehwegplatten

Platten light, elegant, rustikal oder grossformatig

### Mauersysteme

- Allan-Block-Stützmauer
- Obolith-Gartenmauer
- Vermont-Bruchsteinmauer
- Klassik-Line-Mauersteine

### Zierkiese

Zierkiese in verschiedenen Farben und Formen

## Outdoor-Möbel – für die italienischen Momente im Leben

«La dolce fare niente» – das süsse Nichtstun, mit dieser Lebensphilosophie haben uns die italienischen Nachbarn einiges voraus.

Abschalten vom Alltagsstress und das Faulenzen ist ebenso notwendig wie gesellschaftlich akzeptiert. Kein Wunder also, dass auch in hiesigen Gefilden der entspannte Lebensstil der Südeuropäer im Trend liegt.

Einfach mal die Seele baumeln lassen und eine Auszeit vom Alltag nehmen – ohne schlechtes Gewissen: Für das passende Ambiente auf der Terrasse oder im Garten sorgen komfortable und zeitlos schöne Designer-Flechtmöbel.

Atmosphäre des «Freiluftwohnens» Mit dem steigenden Wert der Freizeit wachsen die Ansprüche an Atmosphäre und Einrichtung des «Freiluftwohnens».

Wer sich Zeit nimmt für Entspannung und Familienleben, muss kein schlechtes Gewissen haben. Denn das

Auch unter freiem Himmel will man es schick, praktisch und behaglich haben. Für das passende Ambiente sorgen dabei schöne, komfortable Flechtmöbel in Erdtönen. (pd)

**Ihre neue Haustüre?**

**bavelemente ag**  
Fenster • Türen • Wintergärten

Otto Hiltl  
Feldkircher-Strasse 94  
9494 Schaan  
Telefon +423 232 32 18  
Telefax +423 232 08 38  
E-Mail info@glasbau.li

www.glasbau.li

**Tankrevisionen am besten bei**

**Rüdiger Kunststoffe AG**  
9494 Schaan  
Tel. +423 / 232 14 27  
www.rksag.com

**Was tun bei feuchten Mauern?**

Fragen Sie Ihren Hydropol-Fachmann!

**Hydropol®**

Remo Guntli . Anstalt für Bauabdichtung  
9490 Vaduz . Telefon +423 232 37 63  
www.remoguntli.li

**BROGLE PFLÄSTEREI AG**

9490 VADUZ  
TEL. +423 / 233 17 71  
St. Markusgäss 11

- Natur- und Betonsteinpflasterungen
- Umgebungsarbeiten
- Belagsarbeiten, Strassenbau
- Natursteinarbeiten (Bruchsteinmauern, Podeste, Treppen)

Für unverbindliche Anfragen und Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung