

Brennpunkt Stockwerkeigentum

Reglementarien & Energie

Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder
Immobilien-Verwalter mit eidg. Fachausweis
Immobilien-Verwalter KS/HFU

- Geschäftsführer / Inhaber Kramer Immobilien Management GmbH
- Vorstandsmitglied SVIT Ostschweiz (Finanzen und Ausbildung)
- Mitglied SVIT Ostschweiz
- Mitglied SVIT Kammer Stockwerkeigentum
- Mitglied SIV (Schweizer Immobilienschätzer Verband)
- üK-Leiter okgt (Fachlehrer Immobilien)
- Experte QV okgt (Lehrlingsausbildung)
- Ehem. Experte sfpkiw (schweiz. Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft)

Führe das Familienunternehmen seit 2004 bereits in zweiter Generation. Meine Hauptaufgaben sind:

- Geschäftsführung
- Beratung
- Bewirtschaftung von Mietliegenschaften und Stockwerkeigentum
- Begründung von Stockwerkeigentum
- Finanzierungsberatung
- Handel/Vermittlung/Off-Market
- Schätzungen/Wertermittlung
- Spezialprojekte
- Vermarktung



Urs Kramer

Brennpunkte Stockwerkeigentum

- **Wo ist das Stockwerkeigentum gesetzlich geregelt?**
- **Reichen die gesetzlichen Bestimmungen?**
- **Die Praxis als «Retter in der Not»?**
- **Nachhaltigkeit im Stockwerkeigentum?**

- **My home is my castle?**
- **Alle Klarheiten beseitigt?**

**Wo ist das Stockwerkeigentum
gesetzlich geregelt?**



Art. 712a – 712t ZGB

Art. 646 ff ZGB

Art. 60 - 79 ZGB

Stockwerkeigentum

gemeinschaftliche Eigentum (Miteigentum)

Vereinsrecht

(Nutzungs- & Verwaltungsordnung, **Reglement**, Hausordnung, Benützungsordnungen, **Beschlüsse**, Anweisungen, etc.)

Auszugsweise Bestimmungen aus OR; Auftragsrecht (Bewirtschaftung), Aktienrecht (Buchführung, Generalversammlung)

Grundbuch (Servitute)

Reichen die gesetzlichen Bestimmungen?



«Ausschuss»

1965

Für besondere Aufgaben aus einer grösseren Gemeinschaft ausgewählte Personengruppe

2020

Gesamtheit von fehlerhaften, minderwertigen Produkten...

Die Praxis als «Retter in der Not»?



Reglement (StWE)

Nutzungs- & Verwaltungsordnung (MEG)

Hausordnung

Pflichtenhefte für Delegierte & Revisoren

Vereinbarung Energienutzung

Vereinbarung «Zusammenschluss zum Eigenverbrauch» (ZEV)

Nutzung & Verechnung von eMobility

Etc.

Das Grundgerüst eines Reglements ergibt sich einerseits aus den gesetzlichen Bestimmungen, andererseits aus der Grundbuchverordnung

Auszugsweise:

- Grundlage/Parzelle
- Zweck
- Definition
- Rechte/Pflichten
- Kostentragung
- Termine
- Versammlung
- Verwaltung
- Ausschuss/Delegierte
- Aufteilung
- Auflösung
- Pläne
- Etc.

Soviel wie nötig – so wenig wie möglich

Danke

- Hybrid-Versammlungen
- Individuelle Verteilschlüssel
- Detaillierte Definition der Sonderrechte
- Klare Sanktionen
- Colorierte Pläne
- WQ-Berechnung

Nein, danke

- Hausordnung
- Vereinbarungen einzelner Parteien

Nachhaltigkeit im Stockwerkeigentum?



Problematik der Umsetzung

- (zu) viele Möglichkeiten
- (zu) viele Meinungen
- unterschiedliche Bedürfnisse
- zeitliche Umsetzung
- finanzielle Umsetzung
- technische Entwicklung
- **gerechte Kostenverteilung**
- usw.



Konsens



My home is my castle?



Als Stockwerkeigentümer sind Sie frei, Ihre Wohnung (Einheit) nach eigenem Gutdünken zu gestalten, nutzen, umbauen...

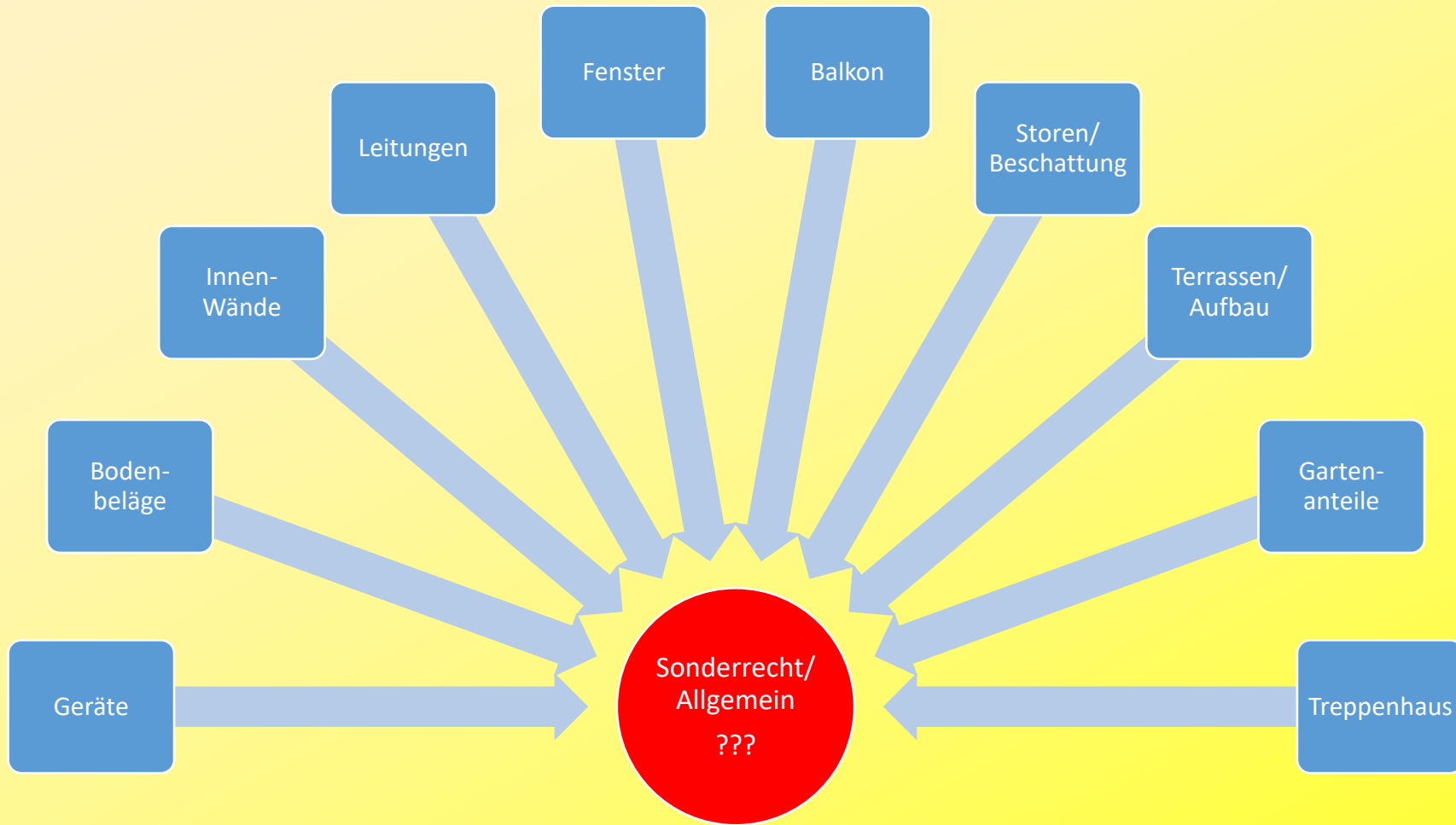
Die Freiheit endet aber **spätestens** an der Innenseite der Wohnungstür!

- Bodenbeläge, Wandbeläge
- **Wanddurchbrüche**
- **Wohnungstüren**
- **Fenster/Storen**
- Sprudelbäder
- **Schuhschrank (Treppenhaus)**
- **Balkon-«Verbauungen»**
- **TG-Ordnung**
- **usw.**

Lärm
Statik
Aussen allgemein!
Äusseres Erscheinungsbild
Lärm
Rettungsweg/Reinigung
Äusseres Erscheinungsbild
feuerpolizeil. Vorschriften

Reglemente und Beschlüsse beachten!

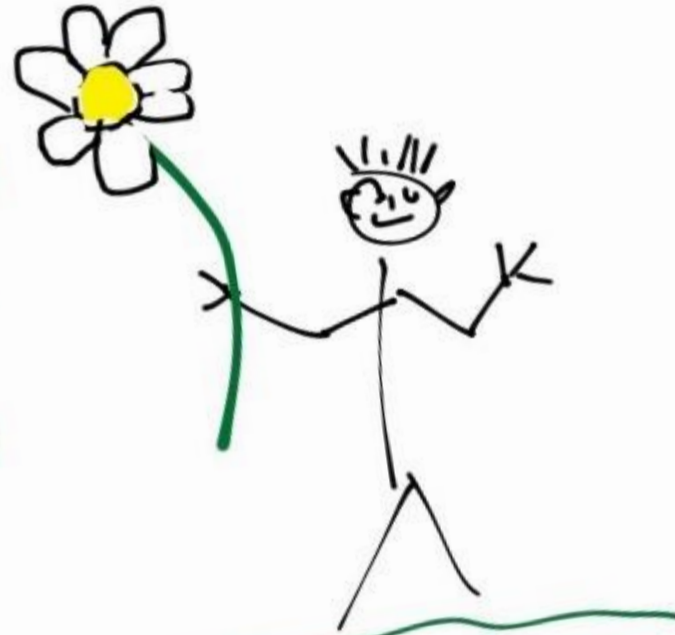
Zankapfel Abgrenzung



Alle Klarheiten beseitigt?



Danke!



Kramer

Immobilien

Geschäftshaus N6
Nationalstrasse 6 / Postfach
CH-8280 Kreuzlingen

Tel. +41 (0)71 677 95 45
info@kramer-immo.ch
www.kramer-immo

