

Änderungen bei Mit- und Stockwerkeigentum

Wussten Sie, dass es wichtige gesetzliche Änderungen bei Miteigentum und Stockwerkeigentum gegeben hat? Bei der letzten Revision des Immobiliensachenrechts wurden aus praktischen Gründen verschiedene Anpassungen vorgenommen.

Im Bereich des Miteigentums finden sich Neuerungen mit Bezug auf das für die Änderung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung erforderliche Quorum. Weiter können neu neben der Nutzungs- und Verwaltungsordnung auch Verwaltungsbeschlüsse sowie gerichtliche Urteile und Verfügungen im Grundbuch angemerkt werden. Die Aufhebung des Miteigentums kann in Zukunft für höchstens 50 Jahre statt wie bisher 30 Jahre vertraglich ausgeschlossen werden. Schliesslich sieht das Gesetz neu eine Bestimmung über das unselbständige (Mit-)Eigentum vor, das bisher lediglich in der Grundbuchverordnung Erwähnung gefunden hat.

Beim Stockwerkeigentum ist neu die Angabe der Wertquote nicht mehr auf Hundertstel oder Tausendstel des Werts der Liegenschaft oder des Baurechts beschränkt. Die Aufhebung von Stockwerkeigentum wird durch die Einführung eines weiteren Aufhebungsgrundes vereinfacht. Weiter bedarf die Änderung der reglementari-

schen Zuteilung von Sondernutzungsrechten in Zukunft der Zustimmung der direkt betroffenen Stockwerkeigentümer. Ausserdem besteht neu die Möglichkeit, den Verwalter im Grundbuch anzumerken. Insbesondere dieser Punkt bringt mehr Transparenz für alle Beteiligten. Nach Art. 712t Abs. 3 ZGB (Vertretung der Gemeinschaft) können die an die alle Eigentümer insgesamt gerichteten Erklärungen, Aufforderungen, Urteile und Verfügungen so wirksam mitgeteilt werden, in dem sie dem Verwalter zugestellt werden. Die Anmerkung im Grundbuch gestützt auf Art. 962a Ziff. 5 rev. ZGB erhöht die Transparenz, da damit Name und Adresse des Verwalters ersichtlich sind. Diese Eintragung ermöglicht es dem Grundbuchamt und allen Dritten, sich rechtsgültig an die eingetragene Person statt an die Stockwerkeigentümergeinschaft zu wenden. Dies gilt auch für alle anderen Mitteilungen an die im Grundbuch angemerkte Person (Verwaltungsfirma) rechtsgültig wenden zu können!

Wir, die Krebs Immobilien, sind SVIT-Mitglied, und empfehlen uns aufgrund unserer Erfahrung und langjährigen Tätigkeiten im Bereich der Verwaltung von Stockwerkeigentümer- und Miteigentum-Gemeinschaften.

