

Besondere Klauseln für Kaufverträge im Zusammenhang mit Stockwerkeigentum

Inhaltsübersicht:

1. Ausseramtliche Abrechnung bei StWE
2. Hinweis auf das Pfandrecht der StWEG
3. Einlagen in den Erneuerungsfonds
4. Hinweis auf den fehlenden öffentlichen Glauben der Stockwerkeigentums-Aufteilungspläne
5. Übergang von Versicherungen bei StWE (VVG 54)
6. Bestätigung der Akteneinsicht bei StWE
7. Kenntnis der Beschlüsse der StWEG
8. Verwaltung bei StWE
9. Hinweis auf den im BVR zugewiesenen Garageabstellplatz
10. Betr. gemeinsamen Anlagen mit anderer StWEG
11. Genehmigung der Mietverhältnisse durch StWEG

1. Ausseramtliche Abrechnung bei StWE

Var. 1:

- Über die mit dem Kaufsobjekt verbundenen Steuern und Abgaben sowie über die Beiträge an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung rechnen die Parteien ausseramtlich, Wert Antrittstag, ab.

Var. 2:

- Die Parteien nehmen ausseramtlich, Wert Antrittstag, eine Abrechnung vor über die mit dem Kaufsobjekt verbundenen
 - Abgaben
 - Beiträge an die laufenden Kosten und Lasten der Stockwerk- und Miteigentümergeinschaft etc.

Die Abrechnung betr. der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten kann erst nach Vorliegen des der Eigentumsübertragung folgenden Rechnungsabschlusses (oder allenfalls der Rechnungsablage) erfolgen.

Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass gegenüber der Gemeinschaft derjenige Schuldner der ausstehenden Beiträge ist, der zum Zeitpunkt dieses Rechnungsabschlusses im Grundregister als Stockwerk- bzw. Miteigentümer eingetragen ist.

Im Hinblick auf Art. 712i und k ZGB bestätigt der Verkäufer, dass alle bezüglich des Kaufsobjekts bis zur Eigentumsübertragung fällig werdenden Beiträge bezahlt sind bzw. bezahlt werden.

2. Hinweis auf das Pfandrecht der StWEG

- Die Stockwerkeigentümergeinschaft hat gemäss Art. 712 i ZGB Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechts für die auf die letzten drei Jahre entfallenden, noch nicht geleisteten Beiträge an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung.

Der Verkäufer bestätigt, dass bezüglich des Kaufsobjektes keine solchen Beiträge ausstehend sind.

3. Einlagen in den Erneuerungsfonds

Var. 1:

- Die vom Verkäufer geleisteten Einlagen in den Erneuerungsfonds (Art. ... der Benutzungs- und Verwaltungsordnung) sind im Kaufpreis inbegriffen und gehen auf den Käufer über.

Diese Einlagen betragen gemäss Angaben der Verkäuferschaft/Verwaltung für

- Objekt Ziff. ...: Fr.—

Var. 2:

- Die Vergütung des auf das Kaufsobjekt entfallenden Anteils des Verkäufers am Erneuerungsfonds ist im Kaufpreis inbegriffen.
 - Diese Einlagen betragen gemäss den Angaben der Verwaltung heute Fr.—

Var. 3:

- Der Verkäufer hat bis zur Eigentumsübertragung keine Beiträge in den Erneuerungsfonds geleistet.

4. Hinweis auf den fehlenden öffentlichen Glauben der Stockwerkeigentums-Aufteilungspläne

- Der Käufer nimmt ferner zur Kenntnis, dass den Stockwerkeigentums-Aufteilungsplänen kein öffentlicher Glaube gemäss Grundbuchrecht zukommt. Es ist deshalb Sache des Käufers, die Pläne auf ihre Übereinstimmung mit den tatsächlichen Verhältnissen zu überprüfen.

5. Übergang von Versicherungen bei StWE (VVG 54)

- Der Käufer ist auf Art. 54 VVG (Versicherungsvertragsgesetz) aufmerksam gemacht worden. Die entsprechende Versicherung des Vertragsobjekts erfolgt durch die Verwaltung gemeinschaftlich für den ganzen Block.

6. Bestätigung der Akteneinsicht bei StWE

Var. 1:

- Der Käufer bestätigt, dass er beim Notariat und Grundbuchamt
 - a) die Erklärung für die Begründung des Stockwerkeigentums vom, Beleg, samt den dazugehörigen Aufteilungsplänen,
 - b) das im Grundbuch angemerkte Benutzungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümergeinschaft, Beleg eingesehen hat.

Var. 2:

- Der Käufer bestätigt, dass er durch Selbstlesen Kenntnis erhalten haben von
 - a) der Erklärung über die Begründung des Stockwerkeigentums vom, Beleg, samt den dazugehörigen Aufteilungsplänen Nrn.
 - b) dem im Grundbuch angemerkten Benutzungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümergeinschaft vom, Belege

7. Kenntnis der Beschlüsse der StWEG

- Der Käufer übernimmt vom Verkäufer sämtliche Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit der Mitgliedschaft an der Stockwerkeigentümergeinschaft (Name).

Sie haben Kenntnis von sämtlichen Beschlüssen, die von der Stockwerkeigentümergeinschaft gefasst wurden und heute von Bedeutung sind.

8. Verwaltung bei StWE

Var. 1:

- Der Verkäufer erklärt, dass das Kaufsobjekt und insbesondere die gemeinschaftliche Liegenschaft durch verwaltet werden. Der Käufer tritt in den ihm bekannten Verwaltungsvertrag der Stockwerkeigentümergeinschaft mit ein.

Var. 2:

- Der Verkäufer erklärt, dass die Kaufsobjekte durch verwaltet werden.

Der Käufer tritt in den ihm bekannten Verwaltungsvertrag der ein. Hingegen verwaltet der Käufer das Kaufsobjekt als Vermietungsobjekt ab selbst und tritt demnach nicht in den entsprechenden Verwaltungsvertrag der ein.

9. Hinweis auf den im BVR zugewiesenen Garageabstellplatz

- Gemäss Benutzungs- und Verwaltungsreglement vom (Beleg ...) und Änderung vom (Beleg ...) steht dem Eigentümer des Grundstückes der Garagenplatz Nr. ... zur ausschliesslichen Benützung zu.

10. Betr. gemeinsamen Anlagen mit anderer StWEG

- Der Käufer tritt in die vom Verkäufer eingegangene Verpflichtung gegenüber den Miteigentümern der Liegenschaft Kat.-Nr. ein, wonach die Unterhaltskosten für das Schwimmbad und die Gemeinschaftsantennenanlage im Verhältnis der Wohnflächen aller Stockwerkeinheiten der beiden Liegenschaften getragen wird und für die Verteilung der Heizkosten der Gebäudeinhalt massgebend ist.

Gleichzeitig tritt der Käufer in das Recht der Stockwerkeigentümergeinschaft ein, wonach die zur Benützung der Abstellplätze in der Unterniveaugarage dinglich berechtigten Stockwerkeigentümer der Liegenschaft Kat.-Nr. einen

Anteil an die Unterhaltskosten der Garage zu entrichten haben, der pro Abstellplatz in gleicher Weise erhoben wird.

11. Genehmigung der Mietverhältnisse durch StWEG

- Während 10 (zehn) Jahren, von der grundbuchlichen Eigentumsübertragung an gerechnet, ist jede Vermietung des Kaufobjekts dem Verkäufer anzuzeigen und von ihr zu genehmigen.

Der Verkäufer kann jedoch seine Zustimmung nur verweigern, wenn der Mietzins nach den dannzumaligen öffentlich-rechtlichen Richtlinien für den Mieterschutz übersetzt ist.