



Erneuerungsfonds – wussten Sie?

Sachverhalt: Seit geraumer Zeit befasse ich mich mit dem Kauf einer Eigentumswohnung. Ich habe diverse Objekte besichtigt. Ein Objekt gefällt mir besonders gut. Das Preis-Leistungs-Verhältnis finde ich im Vergleich zu anderen besichtigten Wohnungen super.

Frage: Kann es sein, dass ich irgend etwas übersehen habe?
Auf was muss ich besonders achten?

Antwort: Beim Kauf einer bestehenden Eigentumswohnung gilt es nicht nur auf die Lage, die Grösse und den Komfort zu achten. Der Zustand aller Bauteile ist zu beurteilen und hat einen direkten Einfluss auf den Preis.

Eigentumswohnungen, sogenanntes Stockwerkeigentum verfügen über gemeinschaftliche Teile und Anlagen. Beispiel: Heizung, Boiler, technische Leitungen, Fassade, Dach u.a. Die Betriebskosten sowie sämtliche Unterhaltsarbeiten an diesen gemeinschaftlichen Teilen werden durch die Eigentümer getragen. In vielen Fällen werden über die Jahre für solch grössere Sanierungsarbeiten oder Ersatzbeschaffungen Reserven gebildet. Diese Reserven/Erneuerungsfonds ist gesetzlich jedoch nicht vorgeschrieben und kann bei dessen Fehlen zu einem bösen Erwachen führen.

Bei einer älteren Liegenschaft ist die Höhe des Erneuerungsfonds entscheidend! Sämtliche Gebäudeerneuerungen allgemeiner Art werden aus dem Erneuerungsfonds der Eigentümer bezahlt. Ist dieser Fonds nicht genügend gespiesen worden, bezahlen alle Stockwerkeigentümer anteilmässig die fehlende Summe nach. Der genaue Betrag wird durch die Wertquote berechnet und festgelegt. Nun kann es durchaus sein, dass Sie eine tolle Wohnung zu einem angeblich «super» Preis erwerben können. Doch aufgepasst: möglicherweise stehen bereits in wenigen Jahren umfassende Erneuerungsarbeiten an. Somit haben Sie in Ihrer neuen Wohnung einerseits unliebsamen Baulärm und möglicherweise eine nicht geplante Finanzierungsfrage.

Tipp: Es kann durchaus sein, dass Ihre Traumliegenschaft ein sehr gutes Preis-Leistungs-Verhältnis aufweist. Doch prüfen Sie nach dem Sprichwort «Prüfe wer sich ewig bindet!» die Höhe des Erneuerungs- oder Renovationsfonds, nicht dass Ihr Traum zu Ihrem Alptraum wird.

Wir wünschen Ihnen viel Freude in und mit Ihrer Traumwohnung:

AECHERLI^{&PARTNER}
Bruno Aecherli

AECHERLI^{&PARTNER}

Bruno Aecherli
Baselstrasse 44 / Postfach 132
6252 Dagmersellen

Telefon +41 62 756 56 70

www.aecherli-partner.ch
info@aecherli-partner.ch