

Inhalt

Vorwort	11
1 Was ist Stockwerkeigentum?	13
Was gehört mir, was nicht?	14
Die gemeinschaftlichen Teile	14
Das Sonderrecht an Ihrer Einheit	17
Das ausschliessliche Benutzungsrecht	20
Gemeinschaftlich oder nicht?	22
Die Wertquote	24
Stockwerkeigentum im Baurecht	26
Kompliziertes System mit Konfliktpotenzial	26
Ist Stockwerkeigentum das Richtige?	29
2 Die Finanzierung	33
Erste Überlegungen	34
Die Tragbarkeitsrechnung	35
Beratung einholen	37
Das Eigenkapital	38
Finanzierung mit Pensionskassenguthaben	39
Das Fremdkapital	40
Hypotheken: Vergleichen lohnt sich	41
Die laufenden Kosten	41
Die laufenden Gemeinschaftskosten	42
Stockwerkeigentum und Steuern	43
Welche Abzüge darf ich geltend machen?	45

3 Das richtige Objekt	47
Die Zukunft einplanen	48
Flexible Wohnungen	48
Wo soll das Objekt liegen?	49
Entspricht das Objekt meinen Ansprüchen?	51
Kaufobjekt Altbauwohnung	54
Risiko Altlasten	56
Kaufobjekt Neubauwohnung	57
Kauf ab Plan	57
Kauf nach Fertigstellung	59
Die Qualität des Baus	60
Der Kaufpreis	61
Wie hoch ist der Realwert?	61
Die hedonistische Bewertungsmethode	64
4 Der Kaufvertrag	67
Der Vorvertrag	68
So vermeiden Sie Probleme	68
Der Vertrag	71
Der Kaufvertrag muss beurkundet werden	72
Grundstückskauf und Eherecht	74
Heikle Punkte im Kaufvertrag	76
Bauhandwerkerpfandrechte	76
Der Übergang von Nutzen und Gefahr	77
Sonderrecht und ausschliessliches Benutzungsrecht	79
Der Baubeschrieb	80
Die Gewährleistung	80

5 Die Übergabe der Stockwerkeinheit	87
Die Wohnungsabnahme	88
Die Wohnung gründlich prüfen	88
Mängel entdeckt – was nun?	89
Die Mängelrüge	90
Die Mängelrechte	91
Achtung, Verjährung!	95
Wer haftet wofür?	97
Die Haftung des Verkäufers	97
Die Haftung der Bauhandwerker	98
Die Haftung des Architekten	98
6 Leben in der Gemeinschaft	101
Grundlagen des Zusammenlebens	102
Das Reglement	103
Die Hausordnung	107
Das sagt das Gesetz	108
Die Stockwerkeigentümergegemeinschaft	109
Ihre Rechte gegenüber der Gemeinschaft	109
Ihre Pflichten gegenüber der Gemeinschaft	113
Die Haftung der Stockwerkeigentümergegemeinschaft	114
Was, wenn ein Eigentümer sich nicht fügt?	119
Ausschluss aus der Gemeinschaft	119
Die Rolle des Verwalters	123
Der Verwaltungsvertrag	124
Die Aufgaben des Verwalters	124
Die richtige Person finden	127
Unzufrieden mit dem Verwalter?	129

7 Die Stockwerkeigentümersversammlung	133
Oberste Instanz der Gemeinschaft	134
Wer darf an der Versammlung teilnehmen?	135
Richtig einberufen, korrekt durchführen	138
Die Einladung zur Versammlung	138
Das Recht, die Traktandierung zu verlangen	139
Ist die Versammlung beschlussfähig?	141
Stimmrecht und Quoren für die Beschlussfassung	142
Das Protokoll: eine wichtige Rechtsgrundlage	145
Die Anfechtung eines Beschlusses	145
Beschlüsse ausserhalb der Versammlung	149
Darüber entscheidet die Versammlung	150
Was sind Verwaltungshandlungen?	150
Speziell geregelt: die baulichen Massnahmen	154
Bauliche Veränderungen ohne das nötige Mehr	159
Die Änderung der Wertquoten	161
Wertquotenänderung durch Vereinbarung	161
Berichtigung auf dem Gerichtsweg	162
Für spezielle Projekte: der Ausschuss	164
Die Aufgaben des Ausschusses	165
Zur Kontrolle der Finanzen: der Revisor	166
Wer eignet sich für die Aufgabe?	166
Was prüft der Revisor?	167
8 Die gemeinsamen Kosten und der Erneuerungsfonds	171
Kosten gerecht verteilen	172
Das sagt das Gesetz	172
Individuelle Bestimmungen im Reglement	173

Der Verwaltungsfonds	174
Grundsatz: Aufteilung nach Wertquoten	175
Wie wird der Verwaltungsfonds gefüllt?	177
Spezielle Kosten und ihre Verteilung	179
Der Erneuerungsfonds	181
Was wird über den Erneuerungsfonds finanziert?	182
Wie hoch sollen die Beiträge sein?	183
Wem gehört der Erneuerungsfonds?	184
Wenn die Beiträge nicht gezahlt werden	184
Das Gemeinschaftspfandrecht	185
Das Retentionsrecht	188
9 Vom Umgang mit den Nachbarn	191
Richtiges Verhalten im Konfliktfall	192
Zuerst das Gespräch suchen	192
Probleme innerhalb der Gemeinschaft	194
So kommen Sie am besten ans Ziel	194
Konflikte wegen der Nutzung des gemeinschaftlichen Teils	195
Konflikte wegen der Nutzung der eigenen Räume	196
Konflikte mit Nachbarn ausserhalb der Gemeinschaft	198
Wer muss sich zur Wehr setzen?	199
Was sagt das öffentliche Recht?	201
10 Stockwerkeigentum renovieren	205
Wer entscheidet über die Renovation?	206
Die Renovation der eigenen Wohnung	207
Die Renovation der gemeinschaftlichen Teile	208
Die Renovation sinnvoll organisieren	208
Auftrag an einen General- oder Totalunternehmer	209

Zusammenarbeit mit Architekt und Handwerkern	210
Welche Form der Arbeitsvergabe ist die richtige?	210
Die nötigen Versicherungen	211
Renovation und Steuern	212
In sechs Schritten zur erfolgreichen Renovation	214
Schritt 1: Renovationsbedarf abklären	214
Schritt 2: Offerten einholen	216
Schritt 3: Entscheiden und die Kosten verteilen	216
Schritt 4: Baubewilligung einholen und Aufträge erteilen	218
Schritt 5: Renovation durchführen	219
Schritt 6: Bau abnehmen und Rechnung prüfen	220
11 Die Eigentumswohnung wieder verkaufen	223
Verkaufen oder vermieten?	224
Erfolgreich verkaufen	225
Der richtige Preis	225
Die Verkaufsdokumentation	226
Einen Makler beauftragen	227
Stockwerkeigentumsrecht und Verkauf	229
Das Vorkaufsrecht	229
Das Einspracherecht	231
Anhang	235
Im Überblick: Versammlungsorganisation, Beschlussfassungsquoren, Instandsetzungs- und Erneuerungszyklen	236
Glossar	240
Adressen und Links	247
Literatur	251
Stichwortverzeichnis	252