

Inhalt

Vorwort	11
----------------------	-----------

1 Was ist Stockwerkeigentum? 13

Was gehört mir, was nicht?	14
---	-----------

Die gemeinschaftlichen Teile	14
------------------------------------	----

Das Sonderrecht an der 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 durch 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
Das Bauhandwerkerpfandrecht	76
Der Übergang von Nutzen und Gefahr	77
Sonderrecht und ausschliessliches Benutzungsrecht	79
Der Baubeschrieb	80
Die Gewährleistung	80

6 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 Stockwerkeigentümergeinschaft	109
Ihre Rechte gegenüber der Gemeinschaft	109
Ihre Pflichten gegenüber der Gemeinschaft	113
Die Haftung der Stockwerkeigentümergeinschaft	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 Stockwerkeigentümersversammlung133

Oberste Instanz der Gemeinschaft134

Wer darf an der Versammlung teilnehmen?135

Richtig einberufen, korrekt durchführen138

Die Einladung zur Versammlung138

Das Recht, die Traktandierung zu verlangen139

Ist die Versammlung beschlussfähig?141

Stimmrecht und Quoren für die Beschlussfassung142

Das Protokoll: eine wichtige Rechtsgrundlage145

Die Anfechtung eines Beschlusses145

Beschlüsse ausserhalb der Versammlung149

Darüber entscheidet die Versammlung150

Was sind Verwaltungshandlungen?150

Speziell geregelt: die baulichen Massnahmen154

Bauliche Veränderungen ohne das nötige Mehr159

Die Änderung der Wertquoten161

Wertquotenänderung durch Vereinbarung161

Berichtigung auf dem Gerichtsweg162

Für spezielle Projekte: der Ausschuss164

Die Aufgaben des Ausschusses165

Zur Kontrolle der Finanzen: der Revisor166

Wer eignet sich für die Aufgabe?166

Was prüft der Revisor?167

8 Die gemeinsamen Kosten und der Erneuerungsfonds171

Kosten gerecht verteilen172

Das sagt das Gesetz172

Individuelle Bestimmungen im Reglement173

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

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.....

Überblick: Versammlungsorganisation, Beschlussfassungsquoren, Instandsetzungs- und Erneuerungszyklen	236
Glossar	240
Adressen und Links	247
Literatur	251
Stichwortverzeichnis	252