

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 Ehrerecht	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

5 Die Übergabe der Stockwerkeinheit	87
Die Wohnungsabnahme	88
Die Wohnung gründlich prüfen	88
Mängel entdeckt – was nun?	89
Die Mängelrügen	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
Mängel an gemeinschaftlichen Teilen	100
6 Leben in der Gemeinschaft	103
Grundlagen des Zusammenlebens	104
Das Reglement	105
Die Hausordnung	109
Das sagt das Gesetz	110
Die Stockwerkeigentümergemeinschaft	111
Ihre Rechte gegenüber der Gemeinschaft	111
Ihre Pflichten gegenüber der Gemeinschaft	115
Die Haftung der Stockwerkeigentümergemeinschaft	116
Was, wenn ein Eigentümer sich nicht fügt?	121
Ausschluss aus der Gemeinschaft	122
Die Rolle des Verwalters	126
Der Verwaltungsvertrag.....	127
Die Aufgaben des Verwalters.....	127
Die richtige Person finden.....	130
Unzufrieden mit dem Verwalter?	133

7 Die Stockwerkeigentümerversammlung 137

Die oberste Instanz der Gemeinschaft	138
Wer darf an der Versammlung teilnehmen?	139

Richtig einberufen, korrekt durchführen	142
--	-----

Die Einladung zur Versammlung	142
-------------------------------------	-----

Das Recht, die Traktandierung zu verlangen	143
--	-----

Ist die Versammlung beschlussfähig?	145
---	-----

Stimmrecht und Quoren für die Beschlussfassung	146
--	-----

Das Protokoll: eine wichtige Rechtsgrundlage	149
--	-----

Die Anfechtung eines Beschlusses	150
--	-----

Beschlüsse ausserhalb der Versammlung.....	153
--	-----

Darüber entscheidet die Versammlung	155
--	-----

Was sind Verwaltungshandlungen?	155
---------------------------------------	-----

Speziell geregelt: die baulichen Massnahmen	160
---	-----

Bauliche Veränderungen ohne das nötige Mehr	165
---	-----

Die Änderung der Wertquoten	167
--	-----

Wertquotenänderung durch Vereinbarung.....	168
--	-----

Berichtigung auf dem Gerichtsweg	169
--	-----

Für spezielle Projekte: der Ausschuss	170
--	-----

Die Aufgaben des Ausschusses	171
------------------------------------	-----

Zur Kontrolle der Finanzen: der Revisor	172
--	-----

Wer eignet sich für die Aufgabe?	173
--	-----

Was prüft der Revisor?	173
------------------------------	-----

8 Die gemeinsamen Kosten und der Erneuerungsfonds..... 177

Kosten gerecht verteilen	178
---------------------------------------	-----

Das sagt das Gesetz	178
---------------------------	-----

Individuelle Bestimmungen im Reglement	179
--	-----

Der Verwaltungsfonds	180
Grundsatz: Aufteilung nach Wertquoten	181
Wie wird der Verwaltungsfonds gefüllt?	183
Spezielle Kosten und ihre Verteilung	185
Der Erneuerungsfonds	187
Was wird über den Erneuerungsfonds finanziert?	188
Wie hoch sollen die Beiträge sein?	189
Wem gehört der Erneuerungsfonds?	190
Wenn die Beiträge nicht gezahlt werden	190
Das Gemeinschaftspfandrecht	191
Das Retentionsrecht	194
9 Vom Umgang mit den Nachbarn	197
Richtiges Verhalten im Konfliktfall	198
Zuerst das Gespräch suchen	198
Probleme innerhalb der Gemeinschaft	200
So kommen Sie am besten ans Ziel	200
Konflikte wegen der Nutzung des gemeinschaftlichen Teils	201
Konflikte wegen der Nutzung der eigenen Räume	202
Konflikte mit Nachbarn ausserhalb der Gemeinschaft	204
Wer muss sich zur Wehr setzen?	205
Was sagt das öffentliche Recht?	208
10 Stockwerkeigentum renovieren	211
Wer entscheidet über die Renovation?	212
Die Renovation der eigenen Wohnung	213
Die Renovation der gemeinschaftlichen Teile	214
Die Renovation sinnvoll organisieren	214
Auftrag an einen General- oder Totalunternehmer	215

Zusammenarbeit mit Architekt und Handwerkern	216
Welche Form der Arbeitsvergabe ist die richtige?.....	216
Die nötigen Versicherungen	217
Renovation und Steuern	218
In sechs Schritten zur erfolgreichen Renovation	220
Schritt 1: Renovationsbedarf abklären	220
Schritt 2: Offerten einholen	222
Schritt 3: Entscheiden und die Kosten verteilen	222
Schritt 4: Baubewilligung einholen und Aufträge erteilen	224
Schritt 5: Renovation durchführen	225
Schritt 6: Bau abnehmen und Rechnung prüfen	226
11 Die Eigentumswohnung wieder verkaufen	229
Verkaufen oder vermieten?	230
Erfolgreich verkaufen	232
Der richtige Preis	232
Die Verkaufsdokumentation	233
Einen Makler beauftragen	235
Stockwerkeigentumsrecht und Verkauf	236
Das Vorkaufsrecht	236
Das Einspracherecht	239
U Anhang	241
Überblick: Versammlungsorganisation, Beschlussfassungsquoren, Instandsetzungs- und Erneuerungszyklen	242
Glossar	246
Adressen und Links	253
Literatur	257
Stichwortverzeichnis	258