

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

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

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 Stockwerkeigentümergeinschaft 111

Ihre Rechte gegenüber der Gemeinschaft 111

Ihre Pflichten gegenüber der Gemeinschaft 115

Die Haftung der Stockwerkeigentümergeinschaft 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 Stockwerkeigentümersversammlung 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 Einsprucherecht	239
  Anhang	 241
 Überblick: Versammlungsorganisation, Beschlussfassungsquoren, Instandsetzungs- und Erneuerungszyklen	 242
Glossar	246
Adressen und Links	253
Literatur	257
Stichwortverzeichnis	258