

MATHIAS BIRRER

Stockwerkeigentum

Kauf, Finanzierung,
Regelungen der Eigentümergemeinschaft

Beobachter
EDITION

EIN RATGEBER AUS DER BEOBACHTER-PRAXIS

Inhalt

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

1 Was ist Stockwerkeigentum?

Was gehört mir, was nicht?	14
Die gemeinschaftlichen Teile	14
Das Sonderrecht an der Einheit	17
Das ausschliessliche <i>Benutzungsrecht</i>	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

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

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

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

Die Eigentumswohnung wieder verkaufen 229

Verkaufen oder vermieten? 230

Erfolgreich verkaufen 232

Der richtige Preis

Die Verkaufsdokumentation

Einen Makler beauftragen

Stockwerkeigentumsrecht und Verkauf 236

Das Vorkaufsrecht

Das Einspracherecht

Anhang 241

Überblick: Versammlungsorganisation, Beschlussfassungsquoren,
Instandsetzungs- und Erneuerungszyklen

Glossar

Adressen und Links

Literatur

Stichwortverzeichnis