

Die Regeln des Stockwerk- eigentums

Alles Wichtige zur Eigentums-
wohnung: Was gehört wem?
Wer zahlt wie viel? Wie werden
Beschlüsse gefasst? Wie
funktioniert die Gemeinschaft?

Inhalt

1 Der Kauf einer Eigentumswohnung

- 10 Die Kreditgeber schauen auf Eigenkapital und Tragbarkeit
- 10 Pensionskassenvorbezug: Das müssen Sie wissen
- 13 Die Hypothek – das Fremdkapital von der Bank
- 15 Die Steuern beim Kauf eines Eigenheims
- 16 Die drei wichtigsten Arten von Hypotheken
- 17 Die steuerlichen Abzüge bei Wohneigentum
- 20 Der Kauf einer Wohnung ab Plan
- 24 Der Kauf einer fertigen Neubauwohnung
- 24 Der Kauf einer Altbauwohnung
- 30 Diese Punkte gehören in den Kaufvertrag
- 31 Beurkundung und Eigentumsübertragung
- 32 Die Wohnungsabnahme

2 Die Aufteilung der Liegenschaft: Was gehört wem?

- 38 Miteigentum und Stockwerkeigentum
- 40 So entsteht Stockwerkeigentum
- 43 Die Wertquote ist von grosser Bedeutung
- 47 Das Sonderrecht beim Stockwerkeigentum
- 47 Das Kriterium der Abgeschlossenheit
- 50 Die Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer
- 51 Die gemeinschaftlichen Teile und ihre Bedeutung
- 52 Diese Bauteile sind zwingend gemeinschaftlich
- 53 Das gilt bei Fenstern, Türen, Balkonen und Dachterrassen
- 64 Alleiniges Benützungsrecht an gemeinschaftlichen Teilen
- 66 Tiefgarage: Wie werden die Parkplätze zugeteilt?
- 68 Die Untergemeinschaft

3 Reglement, Hausordnung und Streitbeilegung

- 70 Erlass, Geltung und Änderung des Reglements
- 76 Die Hausordnung: Regeln für den gemeinsamen Alltag
- 79 Streit innerhalb der Gemeinschaft
- 85 Hinweise zum Thema Prozessieren

4 Reparaturen, Unterhalt und Kostenaufteilung

- 92 Muss ich den Balkon auf eigene Kosten flicken lassen?
- 92 Notwendige bauliche Massnahmen
- 94 Nützliche bauliche Massnahmen
- 97 Luxuriöse bauliche Massnahmen
- 102 So werden die gemeinschaftlichen Kosten verteilt
- 102 Das gilt bei den Wertquoten
- 103 Ein geänderter Verteilschlüssel ist erlaubt
- 107 Die regelmässigen Beiträge der Eigentümer an die Kosten
- 108 Der Erneuerungsfonds

- 110 Darf ein Miteigentümer die Zahlung verweigern?
- 113 Ein Stockwerkeigentümer zahlt nicht: Was kann man tun?
- 114 Betreibung, Retentionsrecht und Pfandverwertung

5 Die Versammlung der Stockwerkeigentümer

- 120 Handlungsfähigkeit und Organisation der Gemeinschaft
- 121 Die Versammlung der Stockwerkeigentümer und ihre Befugnisse
- 123 Teilnahmerecht und Vertretung
- 128 Wann ist die Versammlung beschlussfähig?
- 131 Zirkularbeschlüsse und Protokollierung
- 132 Stimmrecht und notwendige Mehrheiten
- 133 Einfaches Mehr, qualifiziertes Mehr und Einstimmigkeit
- 134 Anfechtbare und nichtige Beschlüsse

6 Der Verwalter: Wahl, Abwahl, Pflichtenheft und Honorar

- 139 Soll man einen Verwalter aus den eigenen Reihen wählen?
- 140 So wird der Verwalter gewählt
- 141 Der Verwalter ist im Auftragsrecht tätig
- 142 Aufgaben, Pflichten und Honorar des Verwalters
- 145 Abwahl und richterliche Abberufung des Verwalters

7 Sinnvolle Versicherungen für Stockwerkeigentümer

- 150 Die Haftung der Stockwerkeigentümergeinschaft
- 152 Der Versicherungsschutz für Stockwerkeigentümer
- 153 Kantonale Gebäudeversicherung
- 154 Gebäudehaftpflicht-Versicherung
- 160 Der Rechtsschutz für Stockwerkeigentümer

8 Der Verkauf der Eigentumswohnung

- 162 Die Vermietung ist mit Aufwand verbunden
- 164 So bestimmen Sie den Wert der Liegenschaft
- 165 Verkauf über einen Makler oder Treuhänder
- 168 Details zum Vertrag
- 172 Vorkaufsrecht
- 173 Wohnungsverkauf: So werden die Gemeinschaftskosten aufgeteilt

9 Änderungen und Ende der Gemeinschaft

- 176 Einen Miteigentümer ausschliessen? Das sind die Regeln
- 179 Das Ende des Stockwerkeigentums

10 Änderungen und Ende der Gemeinschaft

- 184 Mustervorlage für ein Reglement
- 206 Adressen und Buchempfehlungen
- 208 Stichwortregister

1	Kauf einer Eigentumswohnung
2	Aufteilung: Was gehört wem?
3	Reglement und Hausordnung
4	Unterhalt und Kostenaufteilung
5	So werden Beschlüsse gefasst
6	Die Aufgaben des Verwalters
7	Richtig versichert
8	Verkauf der Eigentumswohnung
9	Änderungen und Ende der Gemeinschaft
10	Musterreglement, Adressen