

Mathias Birrer

# Stockwerkeigentum

Kaufen, finanzieren, leben in der Gemeinschaft

Ein Ratgeber aus der Beobachter-Praxis

**Beobachter**

# Inhalt

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Vorwort</b> .....                                             | 11 |
| <br>                                                             |    |
| <b>1. Was ist Stockwerkeigentum?</b> .....                       | 13 |
| <b>Was gehört mir, was gehört mir nicht?</b> .....               | 14 |
| Die gemeinschaftlichen Teile .....                               | 14 |
| Das Sonderrecht an Ihrer Einheit .....                           | 17 |
| Das ausschliessliche Benutzungsrecht .....                       | 20 |
| Gemeinschaftlich oder nicht? .....                               | 23 |
| Die Wertquote .....                                              | 25 |
| <br>                                                             |    |
| <b>Stockwerkeigentum im Baurecht</b> .....                       | 27 |
| Komplizierte rechtliche Konstruktion mit Konfliktpotenzial ..... | 27 |
| <br>                                                             |    |
| <b>Eignen Sie sich für Stockwerkeigentum?</b> .....              | 30 |
| Vor- und Nachteile im Vergleich zur Mietwohnung .....            | 30 |
| <br>                                                             |    |
| <b>2. Die Finanzierung</b> .....                                 | 33 |
| <br>                                                             |    |
| <b>Erste Überlegungen zur Finanzierung</b> .....                 | 34 |
| Die Tragbarkeitsrechnung .....                                   | 35 |
| Beratung einholen .....                                          | 37 |
| <br>                                                             |    |
| <b>Woher kommt das Eigenkapital?</b> .....                       | 38 |
| Finanzierung mit Pensionskassenguthaben .....                    | 38 |
| <br>                                                             |    |
| <b>Fremdkapital: die Hypothek</b> .....                          | 40 |
| Vergleichen lohnt sich .....                                     | 40 |
| <br>                                                             |    |
| <b>Nicht vergessen: die laufenden Kosten</b> .....               | 41 |
| Die laufenden Kosten für Ihre eigene Einheit .....               | 41 |
| Die laufenden Gemeinschaftskosten .....                          | 41 |

|                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| Stockwerkeigentum und Steuern .....                     | 43        |
| Stockwerkeigentum und Vermögenssteuer .....             | 44        |
| Stockwerkeigentum und Einkommenssteuer .....            | 44        |
| <br>                                                    |           |
| <b>3. Das richtige Objekt finden .....</b>              | <b>47</b> |
| <br>                                                    |           |
| <b>Die Zukunft einplanen .....</b>                      | <b>48</b> |
| Flexible Wohnungen .....                                | 48        |
| Wo liegt Ihr zukünftiges Zuhause? .....                 | 49        |
| Passt die Wohnung zu Ihnen? .....                       | 51        |
| Kriterien für den Innenausbau .....                     | 51        |
| <br>                                                    |           |
| <b>Überlegungen zum Kauf von Altbauwohnungen .....</b>  | <b>54</b> |
| Altlasten können teuer werden .....                     | 55        |
| <br>                                                    |           |
| <b>Überlegungen zum Kauf von Neubauwohnungen .....</b>  | <b>57</b> |
| Kauf ab Plan .....                                      | 57        |
| Kauf nach Fertigstellung .....                          | 59        |
| <br>                                                    |           |
| <b>Die Qualität des Baus .....</b>                      | <b>60</b> |
| <br>                                                    |           |
| <b>Der Kaufpreis .....</b>                              | <b>60</b> |
| Wie hoch ist der Realwert? .....                        | 61        |
| Die hedonistische Bewertungsmethode .....               | 64        |
| <br>                                                    |           |
| <b>4. Den Kaufvertrag richtig abschliessen .....</b>    | <b>67</b> |
| <br>                                                    |           |
| <b>Der Vorvertrag .....</b>                             | <b>68</b> |
| So vermeiden Sie Probleme .....                         | 68        |
| <br>                                                    |           |
| <b>Der Kaufvertrag .....</b>                            | <b>70</b> |
| Der Kaufvertrag muss beurkundet werden .....            | 72        |
| Grundstückkauf und Eherecht .....                       | 72        |
| <br>                                                    |           |
| <b>Heikle Punkte im Kaufvertrag .....</b>               | <b>76</b> |
| Bauhandwerkerpfandrechte .....                          | 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

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| <b>Die Wohnungsabnahme .....</b> | <b>88</b> |
|----------------------------------|-----------|

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Die Wohnung gründlich prüfen ..... | 88 |
|------------------------------------|----|

|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| <b>Mängel entdeckt, was nun? .....</b> | <b>89</b> |
|----------------------------------------|-----------|

|                      |    |
|----------------------|----|
| Die Mängelrüge ..... | 90 |
|----------------------|----|

|                        |    |
|------------------------|----|
| Die Mängelrechte ..... | 91 |
|------------------------|----|

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Achtung Verjährung ..... | 95 |
|--------------------------|----|

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| <b>Wer haftet wofür? .....</b> | <b>97</b> |
|--------------------------------|-----------|

|                 |    |
|-----------------|----|
| Verkäufer ..... | 97 |
|-----------------|----|

|                     |    |
|---------------------|----|
| Bauhandwerker ..... | 98 |
|---------------------|----|

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Die Haftung des Architekten ..... | 99 |
|-----------------------------------|----|

## 6. Leben in der Gemeinschaft ..... 103

|                                            |            |
|--------------------------------------------|------------|
| <b>Grundlagen des Zusammenlebens .....</b> | <b>104</b> |
|--------------------------------------------|------------|

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Das Reglement ..... | 105 |
|---------------------|-----|

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| Die Hausordnung ..... | 108 |
|-----------------------|-----|

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| Das sagt das Gesetz ..... | 109 |
|---------------------------|-----|

|                                                |            |
|------------------------------------------------|------------|
| <b>Die Stockwerkeigentümergeinschaft .....</b> | <b>111</b> |
|------------------------------------------------|------------|

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| Ihre Rechte gegenüber der Gemeinschaft ..... | 111 |
|----------------------------------------------|-----|

|                                                 |     |
|-------------------------------------------------|-----|
| Ihre Pflichten gegenüber der Gemeinschaft ..... | 115 |
|-------------------------------------------------|-----|

|                                                     |     |
|-----------------------------------------------------|-----|
| Die Haftung der Stockwerkeigentümergeinschaft ..... | 116 |
|-----------------------------------------------------|-----|

|                                                                            |            |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Wenn ein Eigentümer sich den Gemeinschaftsinteressen nicht fügt ...</b> | <b>121</b> |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| Ausschluss aus der Gemeinschaft ..... | 121 |
|---------------------------------------|-----|

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| <b>Die Rolle des Verwalters .....</b> | <b>125</b> |
|---------------------------------------|------------|

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| Der Verwaltungsvertrag ..... | 126 |
|------------------------------|-----|

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Die Aufgaben des Verwalters ..... | 126 |
|-----------------------------------|-----|

|                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| Die richtige Person finden ..... | 129 |
|----------------------------------|-----|

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| Nicht mehr zufrieden mit dem Verwalter ..... | 131 |
|----------------------------------------------|-----|

## 7. Die Stockwerkeigentümersversammlung ..... 135

|                                                  |     |
|--------------------------------------------------|-----|
| <b>Oberste Instanz in der Gemeinschaft</b> ..... | 136 |
| Wer darf an der Versammlung teilnehmen? .....    | 137 |

|                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Richtig einberufen, korrekt durchführen</b> .....            | 140 |
| Die Einladung zur Versammlung .....                             | 140 |
| Das Recht, die Traktandierung von Geschäften zu verlangen ..... | 141 |
| Ist die Versammlung beschlussfähig? .....                       | 143 |
| Das Stimmrecht und die Quoren für die Beschlussfassung .....    | 144 |
| Das Protokoll, eine wichtige Rechtsgrundlage .....              | 147 |
| Nicht einverstanden mit einem Beschluss: die Anfechtung .....   | 148 |
| Beschlussfassung ausserhalb der Versammlung .....               | 151 |

|                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------|-----|
| <b>Geschäfte, über die die Versammlung bestimmt</b> ..... | 152 |
| Was sind Verwaltungshandlungen? .....                     | 153 |
| Speziell geregelt: die baulichen Massnahmen .....         | 156 |
| Bauliche Veränderungen ohne das nötige Mehr .....         | 160 |

|                                             |     |
|---------------------------------------------|-----|
| <b>Die Änderung der Wertquoten</b> .....    | 162 |
| Wertquotenänderung durch Vereinbarung ..... | 163 |
| Wertquotenänderung richtig gemacht .....    | 163 |
| Berichtigung auf dem Gerichtsweg .....      | 164 |

|                                                    |     |
|----------------------------------------------------|-----|
| <b>Für spezielle Projekte: der Ausschuss</b> ..... | 165 |
| Die Aufgaben des Ausschusses .....                 | 166 |

|                                                        |     |
|--------------------------------------------------------|-----|
| <b>Kontrolle der Jahresrechnung: der Revisor</b> ..... | 167 |
| Wer eignet sich für die Aufgabe? .....                 | 168 |
| Was prüft der Revisor? .....                           | 168 |

## 8. Die gemeinsamen Kosten und der Erneuerungsfonds ..... 171

|                                            |     |
|--------------------------------------------|-----|
| <b>Kosten gerecht verteilen</b> .....      | 172 |
| Das sagt das Gesetz .....                  | 172 |
| Individuelle Regelungen im Reglement ..... | 173 |

|                                                                |     |
|----------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Für die laufenden Kosten: der Verwaltungsfonds</b> .....    | 175 |
| Grundsatz: Aufteilung nach Wertquoten .....                    | 175 |
| Ausnahme: Wer nicht profitiert, bezahlt nicht .....            | 176 |
| Wie wird der Verwaltungsfonds gefüllt? .....                   | 178 |
| Spezielle Kosten und ihre Verteilung .....                     | 180 |
| <br>                                                           |     |
| <b>Der Erneuerungsfonds</b> .....                              | 182 |
| Welche Arbeiten werden aus dem Erneuerungsfonds bezahlt? ..... | 182 |
| Wie hoch sollen die jährlichen Beiträge sein? .....            | 183 |
| Wem gehört der Erneuerungsfonds?.....                          | 184 |
| <br>                                                           |     |
| <b>Wenn die Beiträge nicht bezahlt werden</b> .....            | 185 |
| Das Gemeinschaftspfandrecht .....                              | 186 |
| Das Retentionsrecht .....                                      | 188 |

## 9. Vom Umgang mit den Nachbarn ..... 191

|                                                                  |     |
|------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Richtig verhalten im Konfliktfall</b> .....                   | 192 |
| Zuerst das Gespräch suchen .....                                 | 192 |
| <br>                                                             |     |
| <b>Nachbarstreitigkeiten innerhalb der Gemeinschaft</b> .....    | 194 |
| So kommen Sie am besten zum Ziel .....                           | 194 |
| Konflikte wegen der Benutzung des gemeinschaftlichen Teils ..... | 195 |
| Konflikte wegen der Nutzung der eigenen Räume .....              | 196 |
| <br>                                                             |     |
| <b>Konflikte mit Nachbarn ausserhalb der Gemeinschaft</b> .....  | 198 |
| Wer muss sich zur Wehr setzen? .....                             | 199 |
| <br>                                                             |     |
| <b>Was sagt das öffentliche Recht?</b> .....                     | 201 |

## 10. Stockwerkeigentum renovieren ..... 205

|                                                          |     |
|----------------------------------------------------------|-----|
| <b>Wer entscheidet über die Renovation?</b> .....        | 206 |
| Die Renovation der eigenen Wohnung .....                 | 206 |
| Die Renovation der gemeinschaftlichen Teile .....        | 207 |
| <br>                                                     |     |
| <b>Gemeinsame Renovation sinnvoll organisieren</b> ..... | 208 |
| Auftrag an einen General- oder Totalunternehmer .....    | 208 |

|                                               |     |
|-----------------------------------------------|-----|
| Zusammenarbeit mit einem Architekten          |     |
| und einzelnen Handwerkern .....               | 209 |
| Welche Arbeitsvergabe ist die richtige? ..... | 210 |
| Die nötigen Versicherungen .....              | 211 |
| Steuern sparen beim Umbau .....               | 212 |

|                                                               |            |
|---------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Sechs Schritte zu einer erfolgreichen Renovation .....</b> | <b>213</b> |
| Renovationsbedarf abklären .....                              | 213        |
| Offerten einholen .....                                       | 215        |
| Entscheiden und die Kosten verteilen .....                    | 215        |
| Baubewilligung einholen und Aufträge erteilen .....           | 217        |
| Renovation durchführen .....                                  | 218        |
| Den Bau abnehmen und die Rechnung prüfen .....                | 220        |

## 11. Die Eigentumswohnung wieder verkaufen .....

223

### Verkaufen oder vermieten? .....

224

|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| <b>Erfolgreich verkaufen .....</b> | <b>225</b> |
| Der richtige Preis .....           | 225        |
| Die Verkaufsdokumentation .....    | 226        |
| Einen Makler beauftragen .....     | 227        |

|                                                  |            |
|--------------------------------------------------|------------|
| <b>Stockwerkeigentumsrecht und Verkauf .....</b> | <b>229</b> |
| Das Vorkaufsrecht .....                          | 229        |
| Das Einspracherecht .....                        | 231        |
| Wie läuft das Prozedere ab? .....                | 232        |

## Anhang .....

235

|                                                                                                 |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Im Überblick: Versammlungsorganisation,<br>Beschlussfassungsquoren, Instandsetzungszyklen ..... | 236 |
| Glossar .....                                                                                   | 240 |
| Adressen und Links .....                                                                        | 247 |
| Literatur .....                                                                                 | 250 |
| Stichwortverzeichnis .....                                                                      | 251 |