

Mathias Birrer

Stockwerkeigentum

Kaufen, finanzieren, leben in der Gemeinschaft

Ein Ratgeber aus der Beobachter-Praxis

Beobachter

Inhalt

Vorwort	11
1. Was ist Stockwerkeigentum?	13
Was gehört mir, was gehört mir nicht?	14
Die gemeinschaftlichen Teile	14
Das Sonderrecht an Ihrer Einheit	17
Das ausschliessliche Benutzungsrecht	20
Gemeinschaftlich oder nicht?	23
Die Wertquote	25
Stockwerkeigentum im Baurecht	27
Komplizierte rechtliche Konstruktion mit Konfliktpotenzial	27
Eignen Sie sich für Stockwerkeigentum?	30
Vor- und Nachteile im Vergleich zur Mietwohnung	30
2. Die Finanzierung	33
Erste Überlegungen zur Finanzierung	34
Die Tragbarkeitsrechnung	35
Beratung einholen	37
Woher kommt das Eigenkapital?	38
Finanzierung mit Pensionskassenguthaben	38
Fremdkapital: die Hypothek	40
Vergleichen lohnt sich	40
Nicht vergessen: die laufenden Kosten	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
3. Das richtige Objekt finden	47
Die Zukunft einplanen	48
Flexible Wohnungen	48
Wo liegt Ihr zukünftiges Zuhause?	49
Passt die Wohnung zu Ihnen?	51
Kriterien für den Innenausbau	51
Überlegungen zum Kauf von Altbauwohnungen	54
Altlasten können teuer werden	55
Überlegungen zum Kauf von Neubauwohnungen	57
Kauf ab Plan	57
Kauf nach Fertigstellung	59
Die Qualität des Baus	60
Der Kaufpreis	60
Wie hoch ist der Realwert?	61
Die hedonistische Bewertungsmethode	64
4. Den Kaufvertrag richtig abschliessen	67
Der Vorvertrag	68
So vermeiden Sie Probleme	68
Der Kaufvertrag	70
Der Kaufvertrag muss beurkundet werden	72
Grundstückkauf und Eherecht	72
Heikle Punkte im Kaufvertrag	76
Bauhandwerkerpfandrechte	76
Der Übergang von Nutzen und Gefahr	77
Sonderrecht und ausschliessliches Benutzungsrecht	79

Der Baubeschrieb	80
Die Gewährleistung	80

5. Die Übergabe der Stockwerkeinheit87

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
--------------------------------	----

Verkäufer	97
-----------------	----

Bauhandwerker	98
---------------------	----

Die Haftung des Architekten	99
-----------------------------------	----

6. Leben in der Gemeinschaft 103

Grundlagen des Zusammenlebens	104
--	-----

Das Reglement	105
---------------------	-----

Die Hausordnung	108
-----------------------	-----

Das sagt das Gesetz	109
---------------------------	-----

Die Stockwerkeigentümergeinschaft	111
--	-----

Ihre Rechte gegenüber der Gemeinschaft	111
--	-----

Ihre Pflichten gegenüber der Gemeinschaft	115
---	-----

Die Haftung der Stockwerkeigentümergeinschaft	116
---	-----

Wenn ein Eigentümer sich den Gemeinschaftsinteressen nicht fügt ...	121
--	-----

Ausschluss aus der Gemeinschaft	121
---------------------------------------	-----

Die Rolle des Verwalters	125
---------------------------------------	-----

Der Verwaltungsvertrag	126
------------------------------	-----

Die Aufgaben des Verwalters	126
-----------------------------------	-----

Die richtige Person finden	129
----------------------------------	-----

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

7. Die Stockwerkeigentümersversammlung 135

Oberste Instanz in der Gemeinschaft	136
Wer darf an der Versammlung teilnehmen?	137

Richtig einberufen, korrekt durchführen	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

Geschäfte, über die die Versammlung bestimmt	152
Was sind Verwaltungshandlungen?	153
Speziell geregelt: die baulichen Massnahmen	156
Bauliche Veränderungen ohne das nötige Mehr	160

Die Änderung der Wertquoten	162
Wertquotenänderung durch Vereinbarung	163
Wertquotenänderung richtig gemacht	163
Berichtigung auf dem Gerichtsweg	164

Für spezielle Projekte: der Ausschuss	165
Die Aufgaben des Ausschusses	166

Kontrolle der Jahresrechnung: der Revisor	167
Wer eignet sich für die Aufgabe?	168
Was prüft der Revisor?	168

8. Die gemeinsamen Kosten und der Erneuerungsfonds 171

Kosten gerecht verteilen	172
Das sagt das Gesetz	172
Individuelle Regelungen im Reglement	173

Für die laufenden Kosten: der Verwaltungsfonds	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
 Der Erneuerungsfonds	 182
Welche Arbeiten werden aus dem Erneuerungsfonds bezahlt?	182
Wie hoch sollen die jährlichen Beiträge sein?	183
Wem gehört der Erneuerungsfonds?.....	184
 Wenn die Beiträge nicht bezahlt werden	 185
Das Gemeinschaftspfandrecht	186
Das Retentionsrecht	188

9. Vom Umgang mit den Nachbarn 191

Richtig verhalten im Konfliktfall	192
Zuerst das Gespräch suchen	192
 Nachbarstreitigkeiten innerhalb der Gemeinschaft	 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
 Konflikte mit Nachbarn ausserhalb der Gemeinschaft	 198
Wer muss sich zur Wehr setzen?	199
 Was sagt das öffentliche Recht?	 201

10. Stockwerkeigentum renovieren 205

Wer entscheidet über die Renovation?	206
Die Renovation der eigenen Wohnung	206
Die Renovation der gemeinschaftlichen Teile	207
 Gemeinsame Renovation sinnvoll organisieren	 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

Sechs Schritte zu einer erfolgreichen Renovation	213
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

Erfolgreich verkaufen	225
Der richtige Preis	225
Die Verkaufsdokumentation	226
Einen Makler beauftragen	227

Stockwerkeigentumsrecht und Verkauf	229
Das Vorkaufsrecht	229
Das Einspracherecht	231
Wie läuft das Prozedere ab?	232

Anhang

235

Im Überblick: Versammlungsorganisation, Beschlussfassungsquoren, Instandsetzungszyklen	236
Glossar	240
Adressen und Links	247
Literatur	250
Stichwortverzeichnis	251