

MATHIAS BIRRER

Stockwerk- eigentum

Kauf, Finanzierung,
Regelungen der Eigentümergemeinschaft



■■■ EIN RATGEBER AUS DER BEOBACHTER-PRAXIS ■■■

Inhalt

Vorwort	11
1 Was ist Stockwerkeigentum?	13
Was gehört mir, was nicht?	14
Die gemeinschaftlichen Teile	14
Das Sonderrecht an Ihrer 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 mit 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
	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

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

6 Leben in der Gemeinschaft 101

Grundlagen des Zusammenlebens 102

Das Reglement 103

Die Hausordnung 107

Das sagt das Gesetz 108

Die Stockwerkeigentümergeinschaft 109

Ihre Rechte gegenüber der Gemeinschaft 109

Ihre Pflichten gegenüber der Gemeinschaft 113

Die Haftung der Stockwerkeigentümergeinschaft 114

Was, wenn ein Eigentümer sich nicht fügt? 119

Ausschluss aus der Gemeinschaft 119

Die Rolle des Verwalters 123

Der Verwaltungsvertrag 124

Die Aufgaben des Verwalters 124

Die richtige Person finden 127

Unzufrieden mit dem Verwalter? 129

7	Die Stockwerkeigentümersversammlung	133
	Oberste Instanz der Gemeinschaft	134
	Wer darf an der Versammlung teilnehmen?	135
	Richtig einberufen, korrekt durchführen	138
	Die Einladung zur Versammlung	138
	Das Recht, die Traktandierung zu verlangen	139
	Ist die Versammlung beschlussfähig?	141
	Stimmrecht und Quoren für die Beschlussfassung	142
	Das Protokoll: eine wichtige Rechtsgrundlage	145
	Die Anfechtung eines Beschlusses	145
	Beschlüsse ausserhalb der Versammlung.....	149
	Darüber entscheidet die Versammlung	150
	Was sind Verwaltungshandlungen?	150
	Speziell geregelt: die baulichen Massnahmen	154
	Bauliche Veränderungen ohne das nötige Mehr	159
	Die Änderung der Wertquoten	161
	Wertquotenänderung durch Vereinbarung	161
	Berichtigung auf dem Gerichtsweg	162
	Für spezielle Projekte: der Ausschuss	164
	Die Aufgaben des Ausschusses	165
	Zur Kontrolle der Finanzen: der Revisor	166
	Wer eignet sich für die Aufgabe?	166
	Was prüft der Revisor?.....	167
8	Die gemeinsamen Kosten und der Erneuerungsfonds	171
	Kosten gerecht verteilen	172
	Das sagt das Gesetz	172
	Individuelle Bestimmungen im Reglement	173

Der Verwaltungsfonds	174
Grundsatz: Aufteilung nach Wertquoten	175
Wie wird der Verwaltungsfonds gefüllt?	177
Spezielle Kosten und ihre Verteilung	179

Der Erneuerungsfonds	181
Was wird über den Erneuerungsfonds finanziert?	182
Wie hoch sollen die Beiträge sein?	183
Wem gehört der Erneuerungsfonds?	184

Wenn die Beiträge nicht gezahlt werden	184
Das Gemeinschaftspfandrecht	185
Das Retentionsrecht	188

9 Vom Umgang mit den Nachbarn 191

Richtiges Verhalten im Konfliktfall	192
Zuerst das Gespräch suchen	192

Probleme innerhalb der Gemeinschaft	194
So kommen Sie am besten ans Ziel	194
Konflikte wegen der Nutzung 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	207
Die Renovation der gemeinschaftlichen Teile	208

Die Renovation sinnvoll organisieren	208
Auftrag an einen General- oder Totalunternehmer	209

Zusammenarbeit mit Architekt und Handwerkern	210
Welche Form der Arbeitsvergabe ist die richtige?	210
Die nötigen Versicherungen	211
Renovation und Steuern	212
In sechs Schritten zur erfolgreichen Renovation	214
Schritt 1: Renovationsbedarf abklären	214
Schritt 2: Offerten einholen	216
Schritt 3: Entscheiden und die Kosten verteilen	216
Schritt 4: Baubewilligung einholen und Aufträge erteilen	218
Schritt 5: Renovation durchführen	219
Schritt 6: Bau abnehmen und 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
12 Anhang	235
Im Überblick: Versammlungsorganisation, Beschlussfassungsquoren, Instandsetzungs- und Erneuerungszyklen	236
Glossar	240
Adressen und Links	247
Literatur	251
Stichwortverzeichnis	252