

MATHIAS BIRRER

# Stockwerk- eigentum

Kauf, Finanzierung,  
Regelungen der Eigentümergemeinschaft

**Beobachter**  
EDITION

EIN RATGEBER AUS DER BEOBACHTER-PRAXIS

# Inhalt

<b>Vorwort</b> .....	11
<b>Was ist Stockwerkeigentum?</b> .....	13
<b>Was gehört mir, was nicht?</b> .....	14
Die gemeinschaftlichen Teile .....	14
Das Sonderrecht an der Einheit .....	17
Das ausschliessliche Benutzungsrecht .....	20
Gemeinschaftlich oder nicht? .....	22
Die Wertquote .....	24
<b>Stockwerkeigentum im Baurecht</b> .....	26
Kompliziertes System mit Konfliktpotenzial .....	26
<b>Ist Stockwerkeigentum das Richtige?</b> .....	29
<b>Die Finanzierung</b> .....	33
<b>Erste Überlegungen</b> .....	34
Die Tragbarkeitsrechnung .....	35
Beratung einholen .....	37
<b>Das Eigenkapital</b> .....	38
Finanzierung durch Pensionskassenguthaben .....	39
<b>Das Fremdkapital</b> .....	40
Hypotheken: Vergleichen lohnt sich .....	41
<b>Die laufenden Kosten</b> .....	41
Die laufenden Gemeinschaftskosten .....	42
<b>Stockwerkeigentum und Steuern</b> .....	43
Welche Abzüge darf ich geltend machen? .....	45

<b>☞</b> Das richtige Objekt .....	47
<b>Die Zukunft einplanen</b> .....	48
Flexible Wohnungen .....	48
Wo soll das Objekt liegen?.....	49
Entspricht das Objekt meinen Ansprüchen?.....	51
<b>Kaufobjekt Altbauwohnung</b> .....	54
Risiko Altlasten .....	56
<b>Kaufobjekt Neubauwohnung</b> .....	57
Kauf ab Plan .....	57
Kauf nach Fertigstellung .....	59
<b>Die Qualität des Baus</b> .....	60
<b>Der Kaufpreis</b> .....	61
Wie hoch ist der Realwert? .....	61
Die hedonistische Bewertungsmethode .....	64
<b>☞</b> Der Kaufvertrag .....	67
<b>Der Vorvertrag</b> .....	68
So vermeiden Sie Probleme .....	68
<b>Der Vertrag</b> .....	71
Der Kaufvertrag muss beurkundet werden .....	72
Grundstückskauf und Eherecht.....	74
<b>Heikle Punkte im Kaufvertrag</b> .....	76
Das Bauhandwerkerpfandrecht .....	76
Der Übergang von Nutzen und Gefahr.....	77
Sonderrecht und ausschliessliches Benutzungsrecht .....	79
Der Baubeschrieb .....	80
Die Gewährleistung .....	80

<b>Die Übergabe der Stockwerkeinheit</b> .....	87
<b>Die Wohnungsabnahme</b> .....	88
Die Wohnung gründlich prüfen .....	88
<b>Mängel entdeckt – was nun?</b> .....	89
Die Mängelrüge .....	90
Die Mängelrechte .....	91
Achtung, Verjährung! .....	95
<b>Wer haftet wofür?</b> .....	97
Die Haftung des Verkäufers .....	97
Die Haftung der Bauhandwerker .....	98
Die Haftung des Architekten .....	98
<b>Leben in der Gemeinschaft</b> .....	101
<b>Grundlagen des Zusammenlebens</b> .....	102
Das Reglement .....	103
Die Hausordnung .....	107
Das sagt das Gesetz .....	108
<b>Die Stockwerkeigentümergeinschaft</b> .....	109
Ihre Rechte gegenüber der Gemeinschaft .....	109
Ihre Pflichten gegenüber der Gemeinschaft .....	113
Die Haftung der Stockwerkeigentümergeinschaft .....	114
<b>Was, wenn ein Eigentümer sich nicht fügt?</b> .....	119
Ausschluss aus der Gemeinschaft .....	119
<b>Die Rolle des Verwalters</b> .....	123
Der Verwaltungsvertrag .....	124
Die Aufgaben des Verwalters .....	124
Die richtige Person finden .....	127
Unzufrieden mit dem Verwalter? .....	129

<b>■ Die Stockwerkeigentümersversammlung .....</b>	<b>133</b>
<b>Oberste Instanz der Gemeinschaft .....</b>	<b>134</b>
Wer darf an der Versammlung teilnehmen? .....	135
<b>Richtig einberufen, korrekt durchführen .....</b>	<b>138</b>
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
<b>Darüber entscheidet die Versammlung .....</b>	<b>150</b>
Was sind Verwaltungshandlungen? .....	150
Speziell geregelt: die baulichen Massnahmen .....	154
Bauliche Veränderungen ohne das nötige Mehr .....	159
<b>Die Änderung der Wertquoten .....</b>	<b>161</b>
Wertquotenänderung durch Vereinbarung .....	161
Berichtigung auf dem Gerichtsweg .....	162
<b>Für spezielle Projekte: der Ausschuss .....</b>	<b>164</b>
Die Aufgaben des Ausschusses .....	165
<b>Zur Kontrolle der Finanzen: der Revisor .....</b>	<b>166</b>
Wer eignet sich für die Aufgabe? .....	166
Was prüft der Revisor? .....	167
<b>■ Die gemeinsamen Kosten und der Erneuerungsfonds.....</b>	<b>171</b>
<b>Kosten gerecht verteilen .....</b>	<b>172</b>
Das sagt das Gesetz .....	172
Individuelle Bestimmungen im Reglement .....	173

<b>Der Verwaltungsfonds</b> .....	174
Grundsatz: Aufteilung nach Wertquoten .....	175
Wie wird der Verwaltungsfonds gefüllt? .....	177
Spezielle Kosten und ihre Verteilung .....	179
<b>Der Erneuerungsfonds</b> .....	181
Was wird über den Erneuerungsfonds finanziert? .....	182
Wie hoch sollen die Beiträge sein? .....	183
Wem gehört der Erneuerungsfonds? .....	184
<b>Wenn die Beiträge nicht gezahlt werden</b> .....	184
Das Gemeinschaftspfandrecht .....	185
Das Retentionsrecht .....	188

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

<b>Richtiges Verhalten im Konfliktfall</b> .....	192
Zuerst das Gespräch suchen .....	192

<b>Probleme innerhalb der Gemeinschaft</b> .....	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

<b>Konflikte mit Nachbarn ausserhalb der Gemeinschaft</b> .....	198
Wer muss sich zur Wehr setzen? .....	199

<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 .....	207
Die Renovation der gemeinschaftlichen Teile .....	208

<b>Die Renovation sinnvoll organisieren</b> .....	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
<b>In sechs Schritten zur erfolgreichen Renovation .....</b>	<b>214</b>
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
<b>11 Die Eigentumswohnung wieder verkaufen .....</b>	<b>223</b>
<b>Verkaufen oder vermieten? .....</b>	<b>224</b>
<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
<b>12 Anhang .....</b>	<b>235</b>
Überblick: Versammlungsorganisation, Beschlussfassungsquoren, Instandsetzungs- und Erneuerungszyklen .....	236
Glossar .....	240
Adressen und Links .....	247
Literatur .....	251
Stichwortverzeichnis .....	252