

Die eigenen vier Wände

Bauen, kaufen, renovieren:
Die wichtigsten Tipps für
Bauherren und Wohneigentümer

Inhalt

1 Miete oder Eigentum?

- 9 Wohnträume verwirklichen:
Eigene Bedürfnisse sind wichtiger als Trends
- 10 Checkliste: Erwartungen ans Traumhaus
- 11 Immobilieninserate und ihre Botschaft
- 12 Die Vor- und Nachteile von Miete und Eigentum
- 13 Belastung sollte auch in Krisenzeiten tragbar sein
- 14 Kostenvergleich von Miete und Eigentum:
Auf lange Zeit ist Wohneigentum günstiger
- 17 Immobilienpreise: Diese Faktoren beeinflussen den Markt
- 18 Die Lage als Hauptkriterium: Die Top-Regionen der Schweiz
- 19 Hohe Wohnkosten schmälern oft Steuervorteile
- 20 Die wichtigsten Verhandlungstipps

2 Selber bauen

- 22 Das richtige Grundstück finden: Die wichtigsten Kriterien
- 25 Tipps für die Suche nach günstigem Bauland
- 27 Baubewilligung: Ein langwieriges Verfahren
- 28 Zusammenarbeit und Vertrag mit dem Architekten
- 31 Zusammenarbeit und Vertrag mit dem Generalunternehmer
- 33 Bauhandwerkerpfandrecht: So schützen Sie sich
vor Doppelzahlungen
- 34 Offerten: So handeln Sie günstige Konditionen und Preise aus
- 36 Fertighäuser: Im Eiltempo zum Eigenheim
- 38 Beim Bauen optimieren und sparen
- 38 Checkliste: So haben Sie die Kosten im Griff
- 39 Kostenüberschreitung: Mit Fixpreis auf der sicheren Seite
- 41 Wirtschaftlich bauen nach dem Modell «Smart»
- 42 Bauabnahme, Mängel und Garantien
- 43 Sichtbare und verdeckte Mängel
- 44 Garantieansprüche: Es gilt, was im Vertrag steht
- 45 Ökologisches Bauen: Vieles spricht dafür
- 45 Minergie-Haus: Energie sparen – Ressourcen schonen
- 46 Erneuerbare Energiequellen: Wärmepumpe, Solaranlage, Holz
- 49 Umweltfreundliche Baustoffe, Farben und Lacke
- 51 Rechte, Pflichten und Auflagen der Wohneigentümer

3 Kauf einer Liegenschaft

- 54 Kauf ab Plan: Die Vor- und Nachteile
- 55 Vorvertrag und Anzahlung: Kaufinteressent kann sich absichern
- 56 Genossenschaftliches Wohneigentum
- 57 Änderungswünsche schriftlich vereinbaren

- 58 Kauf einer Altliegenschaft: Die Vor- und Nachteile
- 60 Gesamteigentum oder Miteigentum: Was ist besser?
- 61 Bausubstanz analysieren und Verkehrswert schätzen lassen
- 63 Die öffentliche Beurkundung
- 64 Der Umgang mit dem Makler
- 65 Hauskauf im Ausland: Das ist wichtig
- 68 Schwarzgeldzahlungen sind riskant

4 Stockwerkeigentum

- 70 Die Eigentumswohnung als Alternative zum Haus oder zur Mietwohnung
- 71 Aufteilung der Liegenschaft: Sonderrecht innerhalb der Wohnung
- 72 Gemeinschaftliche Bereiche und Sondernutzung
- 73 Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer
- 76 So entsteht Stockwerkeigentum
- 77 Stichwort: Die Wertquote
- 78 Verwaltung: Aufgaben, Pflichten und Kündigung
- 79 Reglement und Hausordnung
- 81 Alles zur Eigentümerversammlung
- 83 Checkliste: Welche Mehrheit braucht für welche Beschlüsse?
- 86 Gebäudeunterhalt und bauliche Massnahmen
- 90 Weshalb ein Erneuerungsfonds wichtig ist
- 90 Wenn ein Eigentümer nicht zahlt
- 91 Aufteilung der Kosten: Alle müssen zahlen
- 93 Streit unter Nachbarn
- 95 Sanktionen gegen Stockwerkeigentümer
- 97 Stockwerkeigentum umwandeln oder auflösen

5 Finanzierung

- 98 Eigenkapital: 20 Prozent sind das Minimum
- 99 Darlehen von Freunden, Verwandten oder vom Arbeitgeber
- 100 Mit diesen Nebenkosten müssen Sie rechnen
- 101 Einsatz der 2. und 3. Säule: Limiten und Gebühren beim Vorbezug
- 102 So hoch ist die monatliche Belastung
- 103 Fremdkapital von Bank oder Versicherung: Bessere Konditionen für langjährige Kunden
- 104 Ein Finanzierungsplan zeigt, was drinliegt
- 105 Kriterien für ein Kreditgesuch
- 106 Hypotheken: Variabler oder fester Zinssatz?
- 106 Diese Unterlagen braucht für die Besprechung mit der Bank

- 107 Schuldbrief errichten: Das sollten Sie wissen
- 108 So kann man tiefe Hypothekarzinsen absichern
- 109 Alternativen zu den klassischen Hypotheken
- 110 Tabelle Musterfinanzierung für ein Reiheneinfamilienhaus

6 Nachbarschaftsrecht

- 112 Gute Nachbarschaft lässt sich planen
- 114 Das Nachbarschaftsrecht im Alltag: Rücksicht ist oberstes Gebot
- 114 Elektromog, Lärm, Gestank, Rauch:
Bis zu einem gewissen Grad zumutbar
- 116 Alteingesessene haben keine Vorrechte
- 116 Notwegrecht muss im Grundbuch eingetragen sein
- 117 Näherbaurecht und Grenzabstände
- 119 Störende Pflanzen: Kapprecht und Anriesrecht in den Kantonen
- 120 Pflanzabstände: Klagerecht verjährt in den meisten Kantonen
- 120 Wasserrechtliche Bestimmungen
- 122 Prozessrisiko und Schadenersatz
- 123 Selbsthilfe: Die Grenzen des Erlaubten sind rasch erreicht
- 125 Der Staat als Nachbar hat Privilegien

7 Unterhalt und Verkauf

- 126 Die richtige Wahl der Baumaterialien zahlt sich später aus
- 126 Renovationen und Umbauten dienen der Werterhaltung
- 127 Finanzielle Reserven für Unterhalt und Erneuerungen
- 128 Tabelle: Kosten für die Instandhaltung
- 128 Umbau und Renovation richtig planen
- 129 Umnutzung – und was es zu beachten gilt
- 130 Gebäuediagnose hilft, Fehler zu vermeiden
- 130 Küchenumbau: So gehen Sie am besten vor
- 132 Günstig umbauen: Vorteilhafte Finanzierung des Umbaus
- 133 Verkauf einer Liegenschaft
- 135 Realwert und Marktwert
- 136 Checkliste: Kriterien für die Gebäudebewertung
- 138 Der Umgang mit Maklern

8 Versicherungen

- 140 Bauherrenhaftpflicht-Versicherung: Deckt Schäden an Dritten
- 142 Übersicht: Die wichtigsten Versicherungen
- 143 Bauwesenversicherung – für das Haus im Bau
- 144 Prämienvergleich Bauwesen- und Bauherrenhaftpflicht-Versicherung
- 145 Feuer- und Elementarschaden-Versicherung: Meist obligatorisch
- 148 Prämienvergleich Gebäudeversicherung
- 150 Der Versicherungsschutz bei Unwettern
- 151 Gebäudehaftpflicht- und Privathaftpflicht-Versicherung für Hausbesitzer und Stockwerkeigentümer
- 153 Gebäudewasser-Versicherung: Freiwillig, aber empfehlenswert
- 156 Tipps: Vorsicht bei Sonnen- und Lamellenstoren
- 156 Die Erdbebenversicherung plus Prämienvergleich
- 161 Versicherung für Sach- und Glasschäden

9 Steuern und Gebühren

- 162 Eigenmietwert und Mieteinnahmen
- 164 Unternutzung: Das sind die Auflagen
- 165 Gebäudeunterhalt: Pauschalabzüge beim Bund und in den Kantonen
- 166 Steuern auf unfertigen Bauten
- 167 Renovation: Abzüge für Reparaturen, keine Abzüge für Luxussanierung
- 169 Baurechtszinsen: Nicht in allen Kantonen abzugsfähig
- 171 Abzüge für Baukredit und Hypotheken
- 172 Die indirekte Amortisation der Hypothek
- 173 Handänderungssteuer und Liegenschaftssteuer
- 174 Grundstückgewinnsteuer
- 178 Diese Gebühren zahlen Eigenheimbesitzer

10 Anhang

- 180 Nützliche Adressen für Bauherren und Hausbesitzer
- 183 Adressen im Internet
- 184 Literaturlauswahl
- 185 Stichwortregister