

Schweizerisches Stockwerkeigentum

mit Anhängen:

Musterreglement für Stockwerkeigentümer

und

**Übersicht über die Rechtsprechung
des Bundesgerichts**

von

Heinz Rey

em. Professor der Universität Zürich

und

Lukas Maetzke

lic.iur., Rechtsanwalt, LL.M.

3. Auflage 2009

Schulthess § 2009

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Struktur des Stockwerkeigentums	1
I. Schweizerisches Stockwerkeigentum ist unechtes Stockwerkeigentum	1
II. Schweizerisches (unechtes) Stockwerkeigentum ist besonders ausgestaltetes Miteigentum	3
1. Die Miteigentumsordnung als Grundlage	3
2. Die besondere Ausgestaltung des Miteigentums	4
3. Besonderheiten des Stockwerkeigentums gegenüber dem gewöhnlichen Miteigentum	5
4. Erscheinungsbilder von Stockwerkeigentum	6
5. Zusammenfassung	7
III. Gemeinschaftliche Teile und Teile im Sonderrecht	8
1. Gemeinschaftliche Teile	9
A. Bedeutung	9
B. Zwingend gemeinschaftliche Teile	9
a. Boden und Baurecht	9
b. Elementare Gebäudeteile	10
c. Gebäudeteile, welche die äussere Gestalt des Gebäudes bestimmen	11
aa. Fenster	12
bb. Balkone, Veranden und Loggien	14
cc. Dachterrassen	14
d. Gemeinsame Anlagen und Einrichtungen	15
C. Gewillkürte gemeinschaftliche Teile	15
2. Teile im Sonderrecht	16
A. Räume	16

B.	Voraussetzungen der Sonderrechtsfähigkeit von Räumen	17
a.	Abgeschlossenheit	17
aa.	Raumeigenschaft	17
bb.	Wirtschaftliche Selbständigkeit der Einheit von Räumen oder von einzelnen Räumen	18
b.	Eigener Zugang	19
c.	Sonderfall: Nebenräume	19
C.	Beispiele	20
3.	Abgrenzung: besondere Nutzungsrechte (auch als Sondernutzungsrechte bzw. ausschliessliche Nutzungsrechte bezeichnet)	20
A.	Allgemeines	20
B.	Einräumung besonderer Nutzungsrechte und Zuordnung auf die Stockwerkeigentümer	22
a.	Zuordnung auf einen bestimmten Stockwerkeigentümer	22
b.	Zuordnung auf den jeweiligen Eigentümer eines bestimmten Stockwerkeigentumsanteils	23
4.	Aufteilungsplan als zeichnerisches Hilfsmittel zur Umschreibung der Teile im Sonderrecht und der besonderen Nutzungsrechte	24
A.	Allgemeines	24
B.	Beispiel für das Anlegen eines Aufteilungsplans	25
5.	Zusammenfassung	27
§ 2	Begründung und Untergang von Stockwerkeigentum	28
I.	Begründung von Stockwerkeigentum	28
1.	Eintragung im Grundbuch	28
A.	Voraussetzungen und Bedeutung der Eintragung	28
B.	Aufnahme im Grundbuch	30

2.	Der die Eintragung rechtfertigende Rechtsgrund	31
A.	Der Begründungsvertrag	31
B.	Die Begründungserklärung	33
C.	Weitere Begründungsmöglichkeiten?	34
D.	Formerfordernisse	34
E.	Exkurs: Die Wertquote	34
a.	Begriff und Bedeutung	34
b.	Festsetzung der Wertquoten	35
c.	Änderung der Wertquoten	40
3.	Zusammenfassung	42
II.	Untergang von Stockwerkeigentum	43
1.	Untergangsgründe	43
A.	Untergang der Liegenschaft oder des Baurechts	43
B.	Aufhebungsvereinbarung oder Aufhebungserklärung	44
C.	Erfolgreich geltend gemachter Aufhebungsanspruch	45
D.	Zwangsweise Umwandlung von Stockwerkeigentum in gewöhnliches Miteigentum	45
2.	Löschung im Grundbuch	46
3.	Teilung des Erlöses	46
4.	Zusammenfassung	49
§ 3	Zwingende Gesetzesbestimmungen und Stockwerkeigentum	50
I.	Zwingende Gesetzesbestimmungen als Schranken der rechtsgeschäftlichen Betätigungsfreiheit	50

1.	Schranken der rechtsgeschäftlichen Begründung von Stockwerkeigentum	50
2.	Schranken der rechtsgeschäftlichen Gestaltungsmöglichkeiten der gemeinschaftlichen Verwaltung	51
A.	Zwingend vorgeschriebenes Organ	51
B.	Zwingende Bestimmungen über die Mindestbefugnisse der Stockwerkeigentümerversammlung	51
C.	Zwingende gesetzliche Normen im Zusammenhang mit Stimmrecht und Quoren	52
D.	Zwingende Ausnahmebestimmung vom Grundsatz der quotenproportionalen Kosten- und Lastenverteilung	53
E.	Zwingender Mindestschutz für den einzelnen Stockwerkeigentümer	53
II.	Exkurs: zwingende Prinzipien im schweizerischen Sachenrecht als Schranken der rechtsgeschäftlichen Betätigungsfreiheit	53
1.	Vorbemerkungen	53
2.	Die Problematik	54
3.	Fallbeispiele	55
A.	Begründung von übertragbaren Nutzungsdienstbarkeiten an einem Stockwerk	55
B.	Begründung von sog. «Time-sharing»-Eigentum	55
C.	Bewirtschaftung bei Aparthotels	56
III.	Zusammenfassung	57

§ 4 Die Stockwerkeigentümergeinschaft	59
I. Entstehung der Stockwerkeigentümergeinschaft	59
II. Rechtsnatur der Stockwerkeigentümergeinschaft	60
III. Vermögen der Stockwerkeigentümergeinschaft	61
1. Bedeutung	61
2. Rechtsnatur des Verwaltungsvermögens	62
3. Vermögenserwerb unter «eigenem Namen»	62
4. Vermögenserwerb im Rahmen der Verwaltungstätigkeit	63
5. Objekte des Verwaltungsvermögens	63
A. Beitragsforderungen gegenüber den Stockwerkeigentümern	64
B. Forderungen gegenüber Dritten	64
C. Rechte an beweglichen Sachen	65
D. Rechte an Grundstücken	66
a. Erwerb von Grundeigentum	66
b. Beschränkte dingliche Rechte	66
E. Spezielle Vermögenskomplexe	66
a. Der Verwaltungsfonds	67
b. Der Erneuerungsfonds	67
IV. Haftung der Stockwerkeigentümergeinschaft	68
1. Beschränkte Haftung aus Vertrag	68
2. Beschränkte Haftung aus Delikt	69
3. Beschränkte Prozess- und Betreuungsfähigkeit	70
A. Allgemeines	70
B. Beispiele aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Prozessfähigkeit der Stockwerkeigentümergeinschaft	71

a.	Prozessfähigkeit hinsichtlich einer Forderungsklage im Zusammenhang mit dem Baurechtszins	71
b.	Prozessfähigkeit bezüglich einer Klage auf Ersatz des Minderwertes aus Kaufverträgen	71
4.	Keine unmittelbare solidarische Haftung der Stockwerkeigentümer neben der Gemeinschaft	72
5.	Zusammenfassung	72
V.	Organe der Stockwerkeigentümergeinschaft	73
1.	Allgemeines	73
2.	Einziges zwingend vorgeschriebenes Organ: die Stockwerkeigentümerversammlung	74
A.	Allgemeines	74
B.	Teilnahmeberechtigung an der Stockwerkeigentümerversammlung	75
a.	Allgemeines	75
b.	Der Alleineigentümer eines Stockwerkeigentumsanteils	75
c.	Die Mitglieder einer Untergemeinschaft	75
d.	Nutzniesser oder Wohnrechtsberechtigter	76
e.	Die an einem Stockwerkeigentumsanteil nur obligatorisch Berechtigten	77
C.	Überblick über den Kompetenzbereich der Stockwerkeigentümerversammlung	77
a.	Allgemeines	77
b.	Gesetzliche Kompetenzen der Stockwerkeigentümerversammlung	78
aa.	Entscheide in Verwaltungsangelegenheiten	78
bb.	Bestellung und Beaufsichtigung des Verwalters	79
cc.	Bestellung und Beaufsichtigung weiterer Organisationsträger (Ausschuss, Abgeordneter)	79

dd.	Grundsatzentscheide in wirtschaftlicher und finanzieller Hinsicht	80
ee.	Schaffung eines Erneuerungsfonds	80
ff.	Abschluss von Versicherungen	80
D.	Beschlussfassung in der Stockwerkeigentümerversammlung	81
a.	Beschlussfähigkeit der Stockwerkeigentümerversammlung	81
b.	Quoren der Beschlussfassung	83
aa.	Anwendbare Bestimmungen	83
bb.	Erforderliche Quoren	83
cc.	Berechnung der Mehrheit	84
dd.	Fall der Stimmgleichheit (sog. Pattsituation)	86
c.	Schriftliche Beschlussfassung	87
aa.	Zirkulationsbeschlüsse	87
bb.	Urabstimmung	88
d.	Unzulässigkeit von Delegiertenversammlungen	88
e.	Wirkung der Beschlüsse	89
f.	Anfechtung von Beschlüssen	89
aa.	Allgemeines	89
bb.	Anfechtungsobjekt	90
cc.	Anfechtungsvoraussetzungen	91
dd.	Klagelegitimation	91
ee.	Klagefrist	92
3.	Durch Rechtsgeschäft bestellte Organe	92
A.	Der Verwalter	92
a.	Bestellung	92
b.	Aufgaben	93
aa.	Ausführung der Bestimmungen und Beschlüsse über die Verwaltung und Benutzung	94
bb.	Vertretung der Gemeinschaft nach aussen	96
c.	Abberufung	97
B.	Ausschuss oder Abgeordneter	98

4.	Zusammenfassung	99
VI.	Ausschluss aus der Stockwerkeigentümergeinschaft	99
§ 5	Rechte und Pflichten des Stockwerkeigentümers	102
I.	Rechte des Stockwerkeigentümers	102
1.	Recht auf Verfügung über seinen eigenen Anteil	102
A.	Grundsatz	102
B.	Einschränkungen: Vorkaufsrecht und Einspracherecht	103
2.	Recht auf Nutzung der im Sonderrecht stehenden Räume	104
3.	Recht auf selbständige Vornahme und Durchführung von dringlichen Massnahmen und gewöhnlichen Verwaltungshandlungen	107
A.	Die dringlichen Massnahmen nach Art. 647 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB	107
B.	Recht auf Vornahme gewöhnlicher Verwaltungshandlungen	108
4.	Stimmrecht	108
A.	Allgemeines zum Stimmrecht des Stockwerkeigentümers	108
B.	Kopfstimmrecht und Wertquotenstimmrecht	109
a.	Grundsätzlich freie Regelungsmöglichkeiten	109
b.	Schranken rechtsgeschäftlicher Regelungen	110
C.	Beschränkungen der Stimmrechtsausübung	111
a.	Verzicht auf die Stimmrechtsausübung	111
b.	Verbot der Stimmrechtsausübung	111
D.	Stimmrecht und Stellvertretung	112
a.	Grundsätzliches	112
b.	Vertretungsbeschränkungen	113

II.	Pflichten des Stockwerkeigentümers	114
1.	Verwaltungs- und Mitwirkungspflichten	114
A.	Pflichten des Stockwerkeigentümers auf gesetzlicher Grundlage	114
B.	Pflichten des Stockwerkeigentümers auf rechtsgeschäftlicher Grundlage	115
2.	Beitragspflicht an die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten	116
3.	Sonderfall: Bewirtschaftungspflicht nach öffentlichem Recht	116
III.	Reglement der Stockwerkeigentümer und Hausordnung als Konkretisierung der Rechte und Pflichten des Stockwerkeigentümers	117
1.	Das Reglement	117
A.	Allgemeines	117
a.	Grundzüge der gesetzlichen Regelung	117
b.	Funktion und Inhalt des Reglements	118
B.	Erlass des Reglements	119
a.	Erlass im Zeitpunkt der Begründung von Stockwerkeigentum	119
b.	Erlass in einem späteren Zeitpunkt	120
C.	Abänderung des Reglements	120
D.	Wirkung des Reglements	121
2.	Die Hausordnung	123
A.	Allgemeines	123
B.	Erlass und Änderung der Hausordnung	123
C.	Inhalt der Hausordnung	123
D.	Wirkung der Hausordnung	124
IV.	Zusammenfassung	124

§ 6 Speziell: die finanzielle Beitragspflicht des Stockwerkeigentümers	127
I. Allgemeines	127
1. Die gesetzliche Regelung im Überblick	127
2. Rechtsnatur der Beitragspflicht	128
3. Arten der Beiträge	128
A. Deckungsbeiträge	128
B. Vorschüsse	129
4. Gläubiger und Schuldner der Beitragsforderungen	129
A. Gläubiger der Beitragsforderungen	129
B. Schuldner der Beitragsforderungen	130
5. Dingliche Sicherung der Beitragsforderungen	130
A. Gemeinschaftspfandrecht	130
B. Retentionsrecht	131
II. Beispielhafte Aufzählung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten im Gesetz	133
1. Auslagen für den laufenden Unterhalt sowie für Reparaturen und Erneuerungen (Art. 712h Abs. 2 Ziff. 1 ZGB)	133
A. Gemeinschaftliche Unterhaltskosten	133
B. Gemeinschaftliche Reparatur- und Erneuerungskosten	134
2. Kosten der Verwaltungstätigkeit (Art. 712h Abs. 2 Ziff. 2 ZGB)	134
3. Öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern (Art. 712h Abs. 2 Ziff. 3 ZGB)	135
4. Zins- und Amortisationszahlungen (Art. 712h Abs. 2 Ziff. 4 ZGB)	135
III. Die Festlegung der Beiträge	136

1.	Grundsatz: quotenproportionale Kosten- und Lastenverteilung	136
2.	Abweichungen vom Grundsatz der Quotenproportionalität	137
	A. Übersicht	137
	B. Mögliche Arten rechtsgeschäftlicher Abweichungen	138
	C. Zuständigkeit	138
3.	Zwingend zu beachtendes Gesetzesrecht	138
	A. Die Bestimmung in Art. 712h Abs. 3 ZGB	138
	B. Beispiele aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung	139
	a. Voraussetzungen ganzer oder teilweiser Kostenbefreiung beim vertikalen Stockwerkeigentum	140
	b. Beitragsleistung an die Dachsanierung	140
	c. Beitragsleistung an eine nicht benutzte Belüftungsanlage	141
	C. Sonderfall: Prozesskostenbeitrag des Stockwerkeigentümers, dessen Klage gegenüber der Stockwerkeigentümergeinschaft gutgeheissen wurde	141
Anhang 1: Musterreglement für Stockwerkeigentümer		145
Anhang 2: Bundesgerichtsentscheide		173
1.	Begründung von Stockwerkeigentum	173
2.	Wertquoten	174
3.	Verkauf von Stockwerkeigentum vor Fertigstellung	175
4.	Stockwerkeigentum als Gegenstand der Ersitzung	175
5.	Folgen des Verzichts auf einen Stockwerkeigentumsanteil	176
6.	Sondernutzungsrechte (besondere Nutzungsrechte)	176

7. Bauhandwerkerpfandrecht	178
8. Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechts nach Art. 712i ZGB	179
9. Stockwerkeigentum als Pfandobjekt, Umfang der Pfandhaft	179
10. Stockwerkeigentum als Gegenstand von Dienstbarkeiten	180
11. Vorkaufsrechte	180
12. Ausübung und Beschränkung des Sonderrechts	181
13. Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung	183
14. Gemeinschaftliche Kosten und Lasten	184
15. Verwalter	186
16. Partei und Prozessfähigkeit der Stockwerkeigentümergeinschaft	188
17. Ausschluss aus der Stockwerkeigentümergeinschaft	189
Gesetzesregister	191
Stichwortverzeichnis	195