

Luzerner Beiträge zur Rechtswissenschaft (LBR)

Herausgegeben von Jörg Schmid im Auftrag der
Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Luzern

Band 129

Jörg Schmid / Bettina Hürlimann-Kaup

**Gesetzgeberischer
Handlungsbedarf im
Stockwerkeigentumsrecht
(Art. 712a–t ZGB)**

**Gutachten vom 20. August 2018, verfasst im
Auftrag der Schweizerischen Eidgenossenschaft**

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
I. Vorbemerkungen	1
1. Gutachterauftrag	1
2. Schaffung und bisherige Entwicklung des geltenden Stockwerkeigentumsrechts (Übersicht)	2
3. Einige Rahmenbedingungen für eine mögliche Gesetzesrevision	5
A. Diversität der Stockwerkeigentumsverhältnisse	5
B. Freiheit und Zwang	6
C. Bedürfnis nach Rechtssicherheit	7
4. Grundsätzliche Bewährtheit des Stockwerkeigentumsrechts	7
II. Grundstrukturen des schweizerischen Stockwerkeigentums (Art. 712a–712c ZGB)	9
1. Gesetzliche Ausgangslage	9
2. Das Phänomen der fixen Raumzuteilung	10
3. Freiheit und Einschränkungen der Nutzung einer Sonderrechtseinheit	12
4. Besondere Nutzungsrechte an gemeinschaftlichen Teilen	16
A. Praktisches Bedürfnis, Gesetzeslücke, Rechtsnatur	16
B. Trägerschaft und Übertragung	18
C. Kostentragung und bauliche Massnahmen	20
D. Aufhebung	21
E. Zusammenfassung; gesetzgeberischer Handlungsbedarf	21
5. Ausschluss eines Stockwerkeigentümers aus der Gemeinschaft	22
6. Vermutung von Art. 712b Abs. 3 ZGB	25
III. Entstehung und Untergang (Art. 712d–712f ZGB)	26
1. Errichtung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes	26
A. Lücke im ZGB, Regelung im Verordnungsrecht	26
B. Obligationenrechtliche Probleme (pro memoria)	29

C. Sachenrechtliche Probleme _____	31
a. Aufteilungsplan _____	31
b. Mitwirkungsrechte der Stockwerkeigentümer bei Planabweichungen _____	32
c. Konkurs des Verkäufers/Werkunternehmers _____	35
d. Anmerkung im Grundbuch und Anzeige der Fertigstellung des Gebäudes _____	35
D. Zusammenfassung; gesetzgeberischer Handlungsbedarf _____	39
2. Stockwerkeigentum gestützt auf ein Baurecht _____	41
IV. Verwaltung und Benutzung im Allgemeinen (Art. 712g ZGB) _____	45
1. Bauliche Massnahmen _____	45
A. Berechnung der Quoren _____	45
B. Abgrenzung der einzelnen baulichen Massnahmen _____	47
C. Qualifizierung baulicher Massnahmen im Partikularinteresse einzelner Stockwerkeigentümer _____	48
2. Sonderfall des Ersatzneubaus _____	50
3. Schaffung und Rolle von Untergemeinschaften bei kombiniertem Stockwerkeigentum _____	52
V. Kosten und Haftung (Art. 712h–712k ZGB) _____	58
1. Erneuerungsfonds _____	58
A. Geltendes Recht und Rechtsvergleichung _____	58
B. Vor- und Nachteile einer zwingenden Regelung _____	61
C. Rechtliche Probleme des Erneuerungsfonds _____	63
D. Zusammenfassung; gesetzgeberischer Handlungsbedarf _____	64
2. Gesetzliche Mittel zur Sicherung der Beitragsforderung _____	66
VI. Vermögens- und Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft (Art. 712l ZGB) _____	71
1. Im Allgemeinen _____	71
2. Recht zur Geltendmachung von Mängeln an den Sonderrechtsteilen insbesondere _____	74
3. Recht zur Geltendmachung von Mängeln an den gemeinschaftlichen Teilen insbesondere _____	75
4. Stellungnahme _____	82

VII. Versammlung der Stockwerkeigentümer (Art. 712m–712p ZGB) ____	85
1. Verweis auf das Vereinsrecht _____	85
2. Ausschluss vom Stimmrecht bei gemeinschaftswidrigem Verhalten? _____	88
3. Beschlussfassung und Protokollierung _____	91
4. Sonderfragen bei Zweiergemeinschaften _____	95
VIII. Zusammenfassung _____	96
1. Grundsätzliche Bewährtheit des geltenden Stockwerkeigentumsrechts _____	96
2. Sachfragen, für die klarer gesetzgeberischer Handlungsbedarf besteht _____	97
A. Errichtung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes _____	97
B. Stockwerkeigentum gestützt auf ein Baurecht _____	98
C. Besondere Nutzungsrechte an gemeinschaftlichen Teilen ____	98
D. Gesetzliche Mittel zur Sicherung der Beitragsforderung ____	99
E. Vermögens- und Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft ____	99
F. Ausschluss eines Stockwerkeigentümers aus der Gemeinschaft _____	100
3. Weitere bei einer Revision zu prüfende Sachfragen _____	101
Literatur _____	103