

**Amédéo Wermelinger**

Prof. Dr. iur., Rechtsanwalt, Titularprofessor an der Universität Freiburg und  
Lehrbeauftragter an der Universität Luzern

# Das Stockwerkeigentum

Kommentar der Artikel 712a bis 712t des  
schweizerischen Zivilgesetzbuches

2. Auflage

Schulthess § 2014

# Inhaltsübersicht

Vorwort zur zweiten Auflage .....	VII
Vorwort zur ersten Auflage .....	IX
Abkürzungsverzeichnis .....	XV
Literaturverzeichnis .....	XIX
Einleitung .....	1
<b>Art. 712a</b> .....	3
I. Begriff .....	8
II. Die Rechtsnatur des Stockwerkeigentums .....	10
III. Die Bestandteile des Stockwerkeigentums .....	12
IV. Das Sonderrecht .....	14
V. Die gemeinschaftlichen Rechte .....	35
VI. Der Schutz des Stockwerkeigentümers .....	64
<b>Art. 712b</b> .....	76
I. Allgemeines .....	81
II. Die Sonderrechtsteile .....	90
III. Die gemeinschaftlichen Teile .....	111
<b>Art. 712c</b> .....	126
I. Die Verfügungsgeschäfte betreffend den Stockwerkanteil .....	131
II. Das Einspracherecht (Art. 712c Abs. 2 und 3) .....	178
<b>Art. 712d</b> .....	186
I. Das Stockwerkeigentum und das Grundbuch .....	190
II. Der Begründungsakt .....	199
III. Das Verfügungsgeschäft .....	215
IV. Die Eintragung des Stockwerkeigentums .....	217
V. Weitere Begründungsformen .....	220
VI. Formvorschriften (Art. 712d Abs. 3) .....	221
VII. Sonderfälle .....	223
<b>Art. 712e</b> .....	240
I. Die Wertquote .....	243
II. Die Änderung der Wertquoten .....	258
<b>Art. 712f</b> .....	268
I. Allgemeines .....	272
II. Der Untergang der Liegenschaft (Art. 712f Abs. 1) .....	276
III. Der Untergang des Baurechts (Art. 712f Abs. 1) .....	277
IV. Die Aufhebungsvereinbarung (Art. 712f Abs. 2) .....	280

V.	Die Aufhebungserklärung (Art. 712f Abs. 2) .....	286
VI.	Die Aufhebungsklage (Art. 712f Abs. 3) .....	287
VII.	Die angeordnete Umwandlung in gewöhnliches Miteigentum .....	295
VIII.	Die Zwangsverwertung des Stammgrundstücks .....	296
IX.	Die Enteignung des Stammgrundstücks .....	297
<b>Art. 712g</b> .....		299
I.	Die Anwendung der Bestimmungen über das Miteigentum (Art. 712g Abs. 1) .....	303
II.	Die Abweichung vom dispositiven Recht des Miteigentums (Art. 712g Abs. 2) .....	308
III.	Das Reglement (Art. 712g Abs. 3) .....	320
IV.	Die Hausordnung .....	339
V.	Weitere Bestandteile der Gemeinschaftsordnung .....	344
VI.	Die Abänderung von Sondernutzungsrechten (Art. 712g Abs. 4) .....	347
<b>Art. 712h</b> .....		349
I.	Die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten (Art. 712h Abs. 2) .....	352
II.	Die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten (Art. 712h Abs. 1) .....	366
III.	Die Berücksichtigung des Nutzens eines gemeinschaftlichen Teils (Art. 712h Abs. 3) .....	375
<b>Art. 712i</b> .....		383
I.	Allgemeines .....	386
II.	Die Begründung des Gemeinschaftspfandrechts .....	388
III.	Der Untergang des Gemeinschaftspfandrechts .....	405
IV.	Die Wirkungen des Gemeinschaftspfandrechts .....	408
<b>Art. 712k</b> .....		410
I.	Allgemeines .....	414
II.	Die Begründung und der Schutz des Retentionsrechts .....	423
III.	Der Untergang des Retentionsrechts .....	434
IV.	Die Wirkungen des Retentionsrechts .....	436
<b>Art. 712l</b> .....		440
I.	Die Stockwerkeigentümergeinschaft .....	445
II.	Die Handlungs- und Vermögensfähigkeit der Stockwerkeigentümergeinschaft .....	461
III.	Die Untergemeinschaft .....	493
<b>Art. 712m</b> .....		503
I.	Allgemeines zur Stockwerkeigentümersammlung .....	509
II.	Die Zuständigkeiten der Stockwerkeigentümersammlung .....	519
III.	Die Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft und das Stimmrecht .....	537

IV. Die Anfechtung der Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft ...	559
V. Der Verweis auf die Bestimmungen des Vereins (Art. 712m Abs. 2) .....	569
<b>Art. 712n</b> .....	572
I. Die Einberufung der Stockwerkeigentümersammlung .....	575
II. Der Vorsitz der Stockwerkeigentümersammlung .....	591
III. Das Protokoll .....	601
<b>Art. 712o</b> .....	610
I. Das Stimmrecht im Falle eines gemeinschaftlichen Eigentums (Abs. 1) ....	612
II. Das Stimmrecht im Falle einer Nutzniessung oder eines Wohnrechts (Abs. 2) .....	618
III. Die Kumulierung der Schwierigkeiten .....	622
<b>Art. 712p</b> .....	623
I. Die Beschlussfähigkeit der ersten Stockwerkeigentümersammlung .....	625
II. Die Beschlussfähigkeit der zweiten Stockwerkeigentümersammlung ...	631
<b>Art. 712q</b> .....	635
I. Der Verwalter eines Stockwerkeigentums .....	638
II. Das Bestellungsverfahren .....	647
III. Die richterliche Bestellung des Verwalters .....	651
IV. Der Vertrag zwischen dem Verwalter und der Stockwerkeigentümergeinschaft .....	661
<b>Art. 712r</b> .....	678
I. Die ordentliche Abberufung .....	680
II. Die Abberufung aus wichtigen Gründen .....	688
III. Die Abberufung des durch den Richter bestellten Verwalters .....	696
<b>Art. 712s</b> .....	700
I. Allgemeines .....	703
II. Die gesetzlichen Zuständigkeiten des Verwalters .....	708
III. Die vertraglichen Zuständigkeiten .....	718
IV. Die richterlich bestimmten Zuständigkeiten .....	724
<b>Art. 712t</b> .....	726
I. Die ordentliche Vertretungsmacht des Verwalters .....	729
II. Die Vertretung der Stockwerkeigentümergeinschaft im Verfahren .....	742
III. Die Wirkungen der Überschreitung der gesetzlichen Vertretungsmacht oder der Vertretungsbefugnis .....	749
IV. Die Entgegennahme von Zustellungen .....	753
Anhang I: Auszug aus dem Grundbuch .....	757
Anhang II: Glossar .....	765
Sachregister .....	770