

Herausgegeben im Auftrag der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Zürich von S.K. Alexander, R. Arnet, P. Breitschmid, A. Büchler, H.C. von der Crone, A. Heinemann, H. Heiss, R.M. Hilty, C. Huguenin, D. Jakob, P. Nobel, W. Portmann, A.K. Schnyder, R. Sethe, H.U. Vogt, R.H. Weber

**Nicola Haas**

# **Der Sonderrechtsgegenstand im System des Stockwerkeigentumsrechts**

**Unter besonderer Berücksichtigung der  
Umbauproblematik**

---

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort und Dank	V
Inhaltsverzeichnis	VII
Abkürzungsverzeichnis	XXI
Literaturverzeichnis	XXVII
Materialienverzeichnis	XLVII
1. Kapitel: Auslegeordnung	1
I. Ausgangslage	1
II. Herleitung des Untersuchungsgegenstands	2
III. Vorgehen und Gliederung	3
2. Kapitel: Grundlagen des Stockwerkeigentums im schweizerischen Privatrecht	5
I. Hintergrund und Wertungen	5
1. Vorgeschichte	5
2. Die (Wieder-)Einführung des Stockwerkeigentums	7
3. Hintergrund des Stockwerkeigentumsrechts auf Bundesebene	8
A. Bedeutung	8
B. Immobilienwirtschaftlicher Hintergrund	9
C. Argumente für die Wiedereinführung des Stockwerkeigentums	10
D. Folgen für die Interessenstruktur des Stockwerkeigentumsrechts	11
II. Strukturelle Grundlagen des Stockwerkeigentums	12
1. Das Verhältnis zwischen Miteigentums- und Stockwerkeigentumsrecht	12
	VII

2. Das (gewöhnliche) Miteigentum	15
A. Aufteilung der Sache zu Miteigentum	15
B. Miteigentum als Eigentum	17
C. Rechtsdogmatische Implikationen	18
a) Miteigentum als subjektives Recht	18
b) Miteigentum als dingliches Recht	21
3. Modifikation zum Stockwerkeigentum	22
A. Dogmatische Grundstruktur des schweizerischen Stockwerkeigentums	22
B. Interessenstrukturen	24
a) Gemeinschafts- und Individualsphäre	24
b) Beispiele für kollektivistische Charakteristika des Stockwerkeigentums	26
c) Das Sonderrecht als prägendes individualistisches Merkmal des Stockwerkeigentums	28
d) Entscheidungsgrundsätze bei Interessenkonflikten	29
e) Ergebnisse zu den Interessenstrukturen im Stockwerkeigentum	34
C. Merkmale des Stockwerkeigentums	35
a) Ausgangspunkt	35
b) Stockwerkeigentum nur an Grundstücken	36
c) Begründung	37
aa) Übersicht	37
bb) Begründungsakte nach Art. 712d Abs. 2 ZGB	39
cc) Inhalt des Begründungsakts	43
dd) Formvorschriften	45

ee)	Die Eintragung	46
ff)	Die Begründung vor Erstellung des Gebäudes	51
gg)	Abänderung des Begründungsakts	60
d)	Stockwerkeigentümergeinschaft	63
aa)	Struktur	63
bb)	Organe im Überblick	65
e)	Untergang	69
aa)	Numerus clausus der Untergangsgründe	69
bb)	Untergangsgründe	69
f)	Ergebnisse zu den Merkmalen des Stockwerkeigentums	78
D.	Das Sonderrecht	80
a)	Grundlagen	80
aa)	Das Sonderrecht und die eigentumsrechtliche Stellung des Stockwerkeigentümers	80
bb)	Die Bausteine und die Regelungssystematik des Sonderrechts	82
cc)	Unselbständigkeit des Sonderrechts	82
b)	Inhalt des Sonderrechts	84
aa)	Grundlagen	84
bb)	Die Sonderrechtsbefugnisse	84
c)	Ergebnisse zum Sonderrecht	91
E.	Die Wertquote	92
a)	Einführende Bemerkung	92
b)	Einordnung	92

c)	Eigene Gedanken zur Abgrenzung von Wertquote und Anteil	94
aa)	Wertquote als Abbild des Gesamtrechtsinhalts des Miteigentums?	94
bb)	Konnex zwischen Wertquote und einzelnen Rechtspositionen	96
cc)	Schlussfolgerung	103
dd)	Bedeutungsebenen	104
d)	Abgrenzung zwischen Verkehrswert und Wertquote	108
e)	Festsetzung der Wertquote	109
aa)	Notwendiger Inhalt des Begründungsakts	109
bb)	Berechnung der Wertquote	110
f)	Abänderung der Wertquote	114
aa)	Überblick	114
bb)	Rechtsgeschäftliche Änderung der Wertquoten	115
cc)	Anspruch auf Berichtigung	121
g)	Ergebnisse zur Wertquote	131
III.	Wesentliche Ergebnisse zum 2. Kapitel	133
3. Kapitel:	Der Gegenstand des Sonderrechts	135
I.	Grundlegendes zu Art. 712b ZGB	135
1.	Gegenstand der Norm	135
2.	Unmittelbare Normfunktion	135
3.	Mittelbare Normfunktion	136
II.	Struktur des Sonderrechtsgegenstands	138
1.	Ausgangsproblem	138
2.	Die zwei Dimensionen des Sonderrechtsgegenstands	139

3.	Kein Stockwerkeigentum ohne Sonderrechtsbereich	142
4.	Strukturverständnis des Sonderrechtsbereichs	146
	A. Partielle Realität?	146
	B. Bedeutung der physischen Ausgestaltung der Stockwerkbaute	151
5.	Der Sonderrechtsbereich als Anknüpfungspunkt für Sonderrechtsteile	152
	A. Verortung der Thematik	152
	B. Herleitung der Sonderrechtsteileigenschaft	153
	a) Ausgangspunkt	153
	b) Sonderrechtsteil als Bestandteil des Basisgrundstücks	154
	c) Keine zwingende oder gewillkürte Gemeinschaftlichkeit	155
	d) Zuordnung zu einem Sonderrecht	156
	e) Fazit	156
6.	Ergebnisse zur Struktur des Sonderrechtsgegenstands	157
	A. Zusammenfassung der Ergebnisse	157
	B. Einordnung der Ergebnisse im bestehenden Schrifttum	160
	C. Bedeutung für das weitere Vorgehen	161
III.	Voraussetzungen des Art. 712b Abs. 1 ZGB	162
	1. Einordnung	162
	2. Wirtschaftliche Einheit	163
	A. Grundlagen	163
	B. Bemerkungen	164
	3. Eigener Zugang	165
	A. Grundlagen	165

B.	Bemerkungen	166
4.	Abgeschlossenheitserfordernis	166
A.	Grundsatz	166
B.	Bemerkungen	167
C.	Fallbeispiel: Balkone, Veranden und Loggien	169
a)	Literatur und Rechtsprechung	169
b)	Würdigung	170
5.	Spezialfall Nebenräume	173
6.	Ergebnisse zu den Voraussetzungen von Art. 712b Abs. 1 ZGB	174
IV.	Zwingend gemeinschaftliche Teile nach Art. 712b Abs. 2 ZGB	175
1.	Einordnung	175
2.	Grundlagen	176
3.	Die Kategorien zwingend gemeinschaftlicher Objekte	177
A.	Der Boden und das Baurecht	177
a)	Rechtsgrundlage	177
b)	Der Boden	177
c)	Das Baurecht	178
B.	Elementare Gebäudeteile	178
a)	Rechtsgrundlage	178
b)	Begriffsbestimmung	178
c)	Interessenbasierte Betrachtung	179
C.	Die die äussere Gestalt des Gebäudes bestimmenden Gebäudeteile	180
a)	Rechtsgrundlage	180
b)	Problematik der Norm	181

c) Begriffsbestimmung	181
d) Entscheidungskriterien	183
e) Beispiele	184
aa) Fenster	184
bb) Sonnenstoren, Jalousien und Rollläden	186
cc) Weitere Beispiele	187
f) Abgrenzungsfragen	187
D. Gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen	188
a) Rechtsgrundlage und Normzweck	188
b) Beispiele zu Einrichtungen und Anlagen i.S.v. Art. 712b Abs. 2 Ziff. 3 ZGB	189
4. Ergebnisse zu den zwingend gemeinschaftlichen Teilen nach Art. 712b Abs. 2 ZGB	192
V. Gewillkürt gemeinschaftliche Teile nach Art. 712b Abs. 3 ZGB	193
1. Rechtsgrundlage	193
2. „Andere Bestandteile des Gebäudes“	193
A. Ausgangsfrage	193
B. Bezugnahme auf Art. 712b Abs. 1 ZGB?	194
C. Sonderrechtsteile oder Sonderrechtsbereiche?	194
3. Ergebnis zu den gewillkürt gemeinschaftlichen Teilen nach Art. 712b Abs. 3 ZGB	197
VI. Zuordnungsvermutung zugunsten des Sonderrechts	198
1. Überblick	198
2. Verständnisansatz zur Sonderrechtsvermutung	199
A. Objekte der Sonderrechtsvermutung	199
B. Zuordnung zu wessen Sonderrecht?	201



3. Ergebnisse zur Sonderrechtsvermutung gemäss Art. 712b Abs. 3 ZGB	203
VII. Grobgliederungsmöglichkeiten im Stockwerkeigentum	203
1. Abgrenzung der Thematik	203
2. Horizontales Stockwerkeigentum als Modellfall	204
3. Vom horizontalen zum vertikalen Stockwerkeigentum	205
4. Würdigung	206
A. Zulässigkeit von vertikalem Stockwerkeigentum: Anknüpfungspunkt	206
B. Wortlaut von Art. 712b ZGB	206
C. Weitere Elemente der Auslegung	207
5. Folgefragen	211
6. Kombiniertes Stockwerkeigentum	212
7. Ergebnisse zu den Grobgliederungsmöglichkeiten im Stockwerkeigentum	213
VIII. Festlegung des Sonderrechtsgegenstands	214
1. Grundlagen	214
2. Die räumliche Ausscheidung der Stockwerkeinheiten	216
A. Materielle Anforderungen an die Ausscheidung	216
B. Formelle Anforderungen an die Ausscheidung	218
C. Erscheinungsbild der Ausscheidung	218
3. Der Aufteilungsplan insbesondere	219
A. Gestalt und Rechtsgrundlage	219
B. Funktion und Wirkung des Aufteilungsplans	222
C. Arten von Aufteilungsplänen	225
a) Der obligatorische Aufteilungsplan nach Art. 68 Abs. 2 GBV	225

b) Der obligatorische Aufteilungsplan nach Art. 69 GBV	228
c) Der fakultative Aufteilungsplan	229
D. Abänderung des Aufteilungsplans	230
a) Gründe	230
b) Abänderung des Aufteilungsplans nach Art. 69 Abs. 3 GBV	231
c) Abänderung des Aufteilungsplans in den übrigen Fällen	233
d) Anspruch auf Planberichtigung?	234
4. Ergebnisse zur Festlegung des Sonderrechtsgegenstands	235
IX. Überblick über die Ergebnisse des 3. Kapitels	237
4. Kapitel: Änderungen betreffend den Sonderrechtsgegenstand	239
I. Ausgangspunkt	239
1. Rahmensituation	239
2. Themenabgrenzung und Vorgehen	240
II. Den Sonderrechtsgegenstand betreffende Änderungen	242
1. Terminologische Klarstellung	242
A. Sonderrechtsbereich und Sonderrechtsteile	242
B. Verständnis des Sonderrechtsbereichs	243
2. Änderung des Sonderrechtsbereichs	245
A. Übersicht	245
B. Änderung des Sonderrechtsbereichs als Eigentumsübertragung	246
a) Ausgangspunkt	246
b) Verfügung über Sonderrecht nie ohne Verfügung über Miteigentum	247

c)	Verfügung über Sonderrecht als Verfügung über ein subjektives Recht	248
3.	Modellszenarien der Abänderung von Sonderrechtsbereichen	250
A.	Ausgangspunkt	250
B.	Übergang zwischen zwei Sonderrechtsbereichen	250
a)	Sachverhalt	250
b)	Formelle Fragen	251
aa)	Ablauf	251
bb)	Willensäußerungen	252
C.	Umwandlung von gemeinschaftlichen Bereichen in Sonderrechtsbereiche und umgekehrt	256
a)	Sachverhalt	256
b)	Formelle Fragen	256
aa)	Eigentumsverhältnisse	256
bb)	Rechtsgeschäftliche Grundlage	259
cc)	Weitere Anpassungen	260
D.	Einordnung in die Thematik	261
4.	Ergebnisse	262
III.	Bauliche Massnahmen	264
1.	Einführende Bemerkungen	264
2.	Begriff und Regelungssystematik der baulichen Massnahmen im Überblick	265
A.	Bauliche Massnahmen im weiteren und engeren Sinn	265
B.	Rechtswidrige bauliche Massnahmen	266
C.	Weitere Abgrenzungen	267

D.	Auswirkungen baulicher Massnahmen auf das Sonderrecht	267
3.	Begriffsbestimmung	268
A.	Massnahmen rechtlicher und tatsächlicher Natur	268
B.	Objekte baulicher Massnahmen	269
C.	Inhalt baulicher Massnahmen	270
a)	Ausdrücklich geregelte Massnahmen	270
aa)	Erfasste Massnahmen nach Umfang	270
bb)	Kriterien der Systematisierung baulicher Massnahmen gemäss Art. 647c ff. ZGB	270
cc)	Notwendige bauliche Massnahmen	272
dd)	Nützliche bauliche Massnahmen	274
ee)	Luxuriöse bauliche Massnahmen	281
b)	Spezialfälle	285
4.	Bauliche Massnahmen im Aussenverhältnis	285
5.	Abgrenzung: Bauliche Massnahmen im Sonderrechtsbereich	287
A.	Ausgangspunkt	287
B.	Kompetenz zur Durchführung baulicher Massnahmen im Sonderrechtsbereich	287
C.	Bemerkung: Anwendbarkeit von Art. 671-673 ZGB	289
6.	Ergebnisse zu den baulichen Massnahmen	290
A.	Zusammenfassung der Ergebnisse	290
B.	Einordnung in die vorliegende Thematik	293
IV.	Fallstudien	294
1.	Umbau	294
A.	Rahmensituation	294
a)	Änderung der Baute und/oder der Ansprüche	294

b) Strategische Langzeitplanung und Koordination	295
B. Umbau in einer „unechten“ Stockwerkeigentümergeinschaft	298
C. Umbau in einer „echten“ Stockwerkeigentümergeinschaft	302
a) Einführende Bemerkungen	302
b) Fall 1	303
aa) Sachverhalt	303
bb) Analyse von Zuteilungsvarianten	306
c) Fall 2	310
aa) Sachverhalt	310
bb) Analyse der Neuzuteilung	312
d) Weitere Entscheide	313
aa) Überblick	313
bb) Wertquoten	313
cc) Bauliche Massnahmen	316
e) Vollzug der Umbaumassnahmen	321
aa) Im Innenverhältnis	321
bb) Grundbuch	321
cc) Ausführung der Entscheide betreffend bauliche Massnahmen	324
2. Weitere Erneuerungsvarianten im Überblick	325
3. Ergebnisse zu den Fallstudien	326
A. Zusammenfassung der Ergebnisse	326
B. Einordnung in die vorliegende Thematik	328
V. Lösungsansätze	329
1. Eingrenzung der Thematik	329

2. Ansätze de lege lata	331
A. Varianten für Umbaumaßnahmen	331
B. Maßnahmen für mehr Transparenz	332
C. Art. 712f Abs. 3 Ziff. 2 ZGB als Lösung?	335
3. Ansätze de lege ferenda	336
A. Ansätze im Bereich des Sonderrechtsgegenstands	336
a) Abänderung des Sonderrechtsgegenstands ohne „materielle Einstimmigkeit“	336
b) Interessenbasierte Beurteilung betreffend zwingend gemeinschaftliche Teile	338
aa) Ausgangspunkt	338
bb) Zum vertikalen Stockwerkeigentum	338
cc) Zum kombinierten Stockwerkeigentum	340
B. Ansätze im Bereich von Art. 647c-647e ZGB	342
a) Erleichterung der Quoren?	342
b) Zustimmungserfordernis und Erneuerungsfonds	344
4. Bemerkung: Politische Diskussion	346
A. Motion Leutenegger	346
B. Interpellation VOGLER	348
C. Fazit	349
5. Ergebnisse zu den Lösungsansätzen	349
VI. Überblick über die Ergebnisse des 4. Kapitels	351
5. Kapitel: Thesen und Antworten	353
I. Eingangsbemerkung	353
II. 20 Thesen zu den Ergebnissen der vorliegenden Schrift	353
III. Abschliessende Gedanken	366