

**Amedeo Wermelinger**

Dr. iur., Rechtsanwalt, Lehrbeauftragter an der Universität Luzern

# **Das Stockwerkeigentum**

Kommentar der Artikel 712a bis 712t  
des schweizerischen Zivilgesetzbuches

in Zusammenarbeit mit

**Christian Affentranger**

lic. iur., Rechtsanwalt in Emmenbrücke

und

**Nicole Portmann**

lic. iur., Rechtsanwältin und Grundbuch Verwalterin Luzern-Stadt

Schulthess N 2004

# Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis.....	XVI
Literaturverzeichnis.....	XVIII
Glossar.....	XXVII

<b>Art. 712a.....</b>	<b>1</b>
Sonderliteratur.....	3
I. Begriff.....	4
II. Die Rechtsnatur des Stockwerkeigentums.....	6
III. Die Bestandteile des Stockwerkeigentums.....	8
A. Das Stammgrundstück.....	8
B. Die Rechte und Pflichten des Stockwerkeigentümers.....	10
IV. Das Sonderrecht.....	10
A. Die Rechtsnatur des Sonderrechts.....	10
B. Der Inhalt des Sonderrechts.....	11
C. Die gesetzlichen Schranken des Sonderrechts.....	15
D. Die gewillkürten Einschränkungen des Sonderrechts.....	22
V. Die gemeinschaftlichen Rechte.....	28
A. Allgemeines.....	28
B. Der Grundsatz.....	29
C. Das Sondernutzungsrecht.....	42
D. Die Pflichten betreffend die gemeinschaftlichen Teile.....	49
VI. Der Schutz des Stockwerkeigentümers.....	50
A. Der Schutz gegenüber Dritten.....	50
B. Der Schutz gegenüber den anderen Stockwerkeigentümern.....	52
C. Der Ausschluss eines Stockwerkeigentümers.....	54

<b>Art. 712b.....</b>	<b>60</b>
Sonderliteratur.....	63
I. Allgemeines.....	64
A. Die gesetzliche Ordnung.....	64
B. Die räumliche Ausscheidung und deren Änderung.....	66
C. Die Funktionen und Unterscheidungskriterien.....	68
D. Bestandteile oder Zugehör?.....	68
E. Der Stockwerkanteil im Miteigentum der Stockwerkeigentümer.....	69
II. Die Sonderrechtsteile.....	71
A. Der Begriff.....	71
B. Die gesetzlichen Voraussetzungen.....	72
C. Die verschiedenen Sonderrechtsteile.....	74
D. Beispiele von Sonderrechtsteilen.....	76
III. Die gemeinschaftlichen Teile.....	90

## Inhaltsverzeichnis

A. Der Begriff und Allgemeines.....	90
B. Die zwingend gemeinschaftlichen Teile (Art. 712b Abs. 2).....	91
C. Die gewillkürten gemeinschaftlichen Teile (Art. 712b Abs. 3).....	101
<b>Art. 712c.....</b>	<b>103</b>
Sonderliteratur.....	105
I. Die Verfügungsgeschäfte betreffend den Stockwerkanteil.....	106
A. Allgemeines.....	106
B. Das Vorkaufsrecht (Art. 712c Abs. 1).....	107
C. Die beschränkten dinglichen Rechte.....	119
D. Die Veräußerung eines Stockwerkanteils.....	131
II. Das Einspracherecht (Art. 712c Abs. 2 und 3).....	143
A. Die einschränkbaren Rechtsgeschäfte.....	143
B. Die Errichtung, die Abänderung und der Untergang.....	147
C. Die Ausübung des Einspracherechts.....	148
D. Die Wirkungen des Einspracherechts.....	150
<b>Art.712d.....</b>	<b>151</b>
Sonderliteratur.....	153
I. Das Stockwerkeigentum und das Grundbuch.....	154
A. Allgemeines.....	154
B. Die Wirkungen des Grundbuchs.....	155
C. Die Behandlung des Stockwerkeigentums im Hauptbuch.....	155
II. Der Begründungsakt.....	164
A. Der Begründungsvertrag.....	164
B. Die einseitige Erklärung des Eigentümers.....	169
C. Die Verfügung von Todes wegen.....	170
D. Der Erbteilungsvertrag.....	172
E. Der Aufteilungsplan.....	173
III. Das Verfügungsgeschäft.....	178
A. Die Grundbuchanmeldung.....	178
B. Die Wirkung der Grundbuchanmeldung.....	179
IV. Die Eintragung des Stockwerkeigentums.....	180
A. Das Eintragungsverfahren.....	180
B. Die Wirkung der Eintragung.....	181
V. Weitere Begründungsformen?.....	182
A. Die Begründung durch Urteil: Grundsatz.....	182
B. Das Begründungsurteil bei einem Erbteilungsverfahren.....	183
VI. Formvorschriften (Art. 712d Abs. 3).....	184
A. Der Begründungsvertrag.....	184
B. Die Erklärung des Eigentümers.....	185
C. Die Verfügung von Todes wegen.....	185
D. Der Erbteilungsvertrag.....	186
VII. Sonderfälle.....	186

A. Die Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes.....	186
B. Das Baurecht als Stammgrundstück.....	192
<b>Art.712e.....</b>	<b>196</b>
Sonderliteratur.....	198
I. Die Wertquote.....	198
A. Der Begriff.....	198
B. Die Rechtsnatur und die Funktion der Wertquote.....	198
C. Die Berechnung der Wertquoten.....	202
II. Die Änderung der Wertquoten.....	212
A. Die auf Rechtsgeschäft beruhende Änderung.....	212
B. Die Berichtigungsklage.....	216
<b>Art.712f.....</b>	<b>221</b>
Sonderliteratur.....	223
I. Allgemeines.....	223
A. Auf Dauer ausgerichtetes Stockwerkeigentum.....	223
B. Die Gesetzssystematik.....	224
C. Die Untergangsarten.....	225
II. Der Untergang der Liegenschaft (Art. 712f Abs. 1).....	228
A. Der vollumfängliche und endgültige Untergang der Liegenschaft.....	228
B. Die Wirkung des Untergangs der Liegenschaft.....	228
III. Der Untergang des Baurechts (Art. 712f Abs. 1).....	289
A. Die Untergangsarten des Baurechts.....	230
B. Die Wirkung des Untergangs des Baurechts.....	231
IV. Die Aufhebungsvereinbarung (Art. 712f Abs. 2).....	232
A. Der Inhalt der Aufhebungsvereinbarung.....	232
B. Die Voraussetzungen für eine Aufhebungsvereinbarung.....	233
C. Die Wirkung der Aufhebungsvereinbarung.....	236
V. Die Aufhebungserklärung (Art. 712f Abs. 2).....	237
A. Allgemeines.....	237
B. Die formellen Voraussetzungen.....	237
C. Die Wirkung der Aufhebungserklärung.....	238
VI. Die Aufhebungsklage (Art. 712f Abs. 3).....	238
A. Die materiellen Voraussetzungen.....	238
B. Die formellen Voraussetzungen.....	243
C. Die Wirkung des Urteils.....	243
VII. Die angeordnete Umwandlung in gewöhnliches Miteigentum.....	244
A. Die Anwendungsfälle.....	244
B. Der formelle Vollzug und das Rechtsmittel.....	244
VIII. Die Zwangsverwertung des Stammgrundstücks.....	245
A. Die Fälle der Zwangsverwertung.....	245
B. Das Zwangsverwertungsverfahren.....	245
C. Die Verteilung des Verwertungsergebnisses.....	245

IX.	Die Enteignung des Stammgrundstücks.....	246
	A. Die Voraussetzungen einer Enteignung .....	246
	B. Die Wirkung der Enteignung.....	246

**Art. 712g.....247**

	Sonderliteratur.....	249
I.	Die Anwendung der Bestimmungen über das Miteigentum (Art. 712g Abs. 1).....	250
	A. Die Bedeutung des Verweises auf Art. 647 ff.....	251
	B. Die Anwendungsfälle.....	251
II.	Die Abweichung vom dispositiven Recht des Miteigentums (Art. 712g Abs. 2).....	255
	A. Die Unterscheidung zwischen zwingenden und dispositiven Bestimmungen.....	255
	B. Die Voraussetzungen für eine Abänderung des dispositiven Rechts.....	261
III.	Das Reglement (Art. 712g Abs. 3).....	265
	A. Allgemeines.....	266
	B. Der Erlass des Reglementes.....	267
	C. Die Abänderung und die Aufhebung des Reglementes .....	274
	D. Der Inhalt des Reglementes.....	276
	E. Die Wirkung des Reglementes.....	280
IV.	Die Hausordnung.....	281
	A. Allgemeines.....	281
	B. Der Erlass der Hausordnung.....	282
	C. Die Abänderung und die Aufhebung der Hausordnung .....	283
	D. Der Inhalt der Hausordnung.....	284
	E. Die Wirkung der Hausordnung.....	285
V.	Weitere Bestandteile der Gemeinschaftsordnung .....	286
	A. Allgemeines.....	286
	B. Die Tragweite von Art. 649a.....	286
	C. Das Problem der Vertragsparteien.....	287

**Art. 712h.....288**

	Sonderliteratur.....	290
I.	Die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten (Art. 712h Abs. 2) .....	291
	A. Der Begriff und die Rechtsnatur.....	291
	B. Die Zusammensetzung.....	292
	C. Die Schuldner der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten. ....	297
	D. Die Beitragsforderungen der Stockwerkeigentümergeinschaft .....	299
II.	Die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten (Art. 712h Abs. 1).....	302
	A. Die Verteilung nach Massgabe der Wertquoten.....	303
	B. Die anderen Verteilschlüssel.....	304
	C. Zwei besondere Fragen.....	309

D. Die Rechnungsführung .....	310
III. Die Berücksichtigung des Nutzens eines gemeinschaftlichen Teils (Art. 712h Abs. 3).....	311
A. Die Rechtsnatur von Art. 712h Abs. 3.....	311
B. Die Voraussetzungen für die Anwendung von Art. 712h Abs. 3 ...	311
C. Die Anwendung von Art. 712h Abs. 3 bei Sondernutzungs- rechten.....	313
D. Bemerkungen zur Anwendung von Art. 712h Abs. 3.....	315

**Art. 712i.....316**

Sonderliteratur.....	318
I. Allgemeines.....	318
A. Der Begriff.....	318
B. Die Rechtsnatur.....	319
C. Die Innen- und Aussenwirkung des Gemeinschaftspfandrechts ...	320
II. Die Begründung des Gemeinschaftspfandrechts.....	321
A. Die Grundbuchanmeldung.....	321
B. Die materiellen Voraussetzungen für die Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts.....	325
C. Die Wirkung der Grundbucheintragung.....	327
D. Die Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts im Falle einer Zwangsverwertung.....	328
E. Die Anwendung von Art. 837 ff.....	330
F. Das Gerichtsverfahren im Falle der Uneinigkeit.....	331
III. Der Untergang des Gemeinschaftspfandrechts.....	337
A. Die Löschung des Grundbucheintrags.....	337
B. Der ausserbuchliche Untergang.....	338
C. Der Untergang des nicht eingetragenen Gemeinschaftspfand- rechts.....	339
IV. Die Wirkungen des Gemeinschaftspfandrechts.....	340
A. Der Rang des Gemeinschaftspfandrechts.....	340
B. Der Umfang der Pfandsicherung.....	341
C. Die Unverjährbarkeit der Beitragsforderung.....	341

**Art. 712k.....342**

Sonderliteratur.....	344
I. Allgemeines.....	344
A. Der Begriff.....	344
B. Die Rechtsnatur.....	345
C. Die Innen- und Aussenwirkung des Retentionsrechts.....	346
D. Das Verhältnis zum Retentionsrecht des Vermieters.....	347
E. Das Verhältnis zum Gemeinschaftspfandrecht.....	351
F. Das anwendbare Recht.....	351
II. Die Begründung und der Schutz des Retentionsrechts.....	354
A. Die Begründung des Retentionsrechts.....	354

## Inhaltsverzeichnis

B. Der Schutz des Retentionsrechts.....	359
III. Der Untergang des Retentionsrechts.....	364
A. Allgemeines.....	364
B. Das Verfahren.....	366
IV. Die Wirkungen des Retentionsrechts.....	366
A. Die allgemeinen Wirkungen eines Retentionsrechts.....	366
B. Die Durchsetzung des Retentionsrechts.....	367
<b>Art. 712l</b> .....	370
Sonderliteratur.....	373
I. Die Stockwerkeigentümergeinschaft.....	374
A. Allgemeines.....	374
B. Die Zusammensetzung der Stockwerkeigentümergeinschaft...	378
C. Die Organisation der Stockwerkeigentümergeinschaft.....	379
D. Die Vertretung der Stockwerkeigentümergeinschaft.....	384
II. Die Handlungs- und Vermögensfähigkeit der Stockwerkeigentümergeinschaft.....	390
A. Die Vermögensfähigkeit im Allgemeinen.....	390
B. Der Erneuerungsfonds.....	401
C. Die beschränkte Handlungsfähigkeit und die Haftung der Stockwerkeigentümergeinschaft.....	407
D. Die Prozessfähigkeit der Stockwerkeigentümergeinschaft.....	409
III. Die Untergemeinschaft.....	418
A. Allgemeines.....	418
B. Die Begründung der Untergemeinschaft.....	422
C. Die Zuständigkeiten der Untergemeinschaft.....	423
D. Die Auflösung der Untergemeinschaft.....	426
<b>Art. 712m</b> .....	427
Sonderliteratur.....	431
I. Allgemeines zur Stockwerkeigentümersammlung.....	432
A. Der Begriff.....	432
B. Die Rechtsnatur der Stockwerkeigentümersammlung.....	432
C. Der Zweck der Stockwerkeigentümersammlung.....	433
D. Die Zusammensetzung der Stockwerkeigentümersammlung ..	436
II. Die Zuständigkeiten der Stockwerkeigentümersammlung.....	440
A. Allgemeines.....	440
B. Die gesetzlichen Zuständigkeiten.....	441
C. Die zwingenden Zuständigkeiten der Stockwerkeigentümersammlung.....	454
III. Die Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft und das Stimmrecht.....	456
A. Allgemeines.....	456
B. Die Berechnung der Mehrheiten.....	470

IV.	Die Anfechtung der Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft.....	475
	A. Allgemeines.....	475
	B. Die materiellen Voraussetzungen.....	479
	C. Die persönlichen Voraussetzungen.....	480
	D. Einige verfahrensrechtliche Fragen.....	481
	E. Die Wirkungen des Urteils.....	483
V.	Der Verweis auf die Bestimmungen des Vereins (Art. 712m Abs. 2) .	483
	A. Allgemeines.....	483
	B. Die Anwendung der Art. 64 ff.....	484

**Art.712n..... 487**

	Sonderliteratur.....	489
I.	Die Einberufung der Stockwerkeigentüerversammlung .....	489
	A. Allgemeines.....	489
	B. Die Einberufungsfälle.....	490
	C. Die Form und die Zustellung der Einberufung.....	493
	D. Der Inhalt der Einladung.....	495
	E. Die Empfänger der Einladung.....	498
	F. Die Wirkung einer mangelhaften Einberufung.....	502
II.	Der Vorsitz der Stockwerkeigentüerversammlung.....	504
	A. Allgemeines.....	504
	B. Die Aufgaben des Vorsitzenden.....	505
III.	Das Protokoll.....	510
	A. Die Protokollführung.....	511
	B. Die Form und die Zustellung des Protokolls.....	512
	C. Der Inhalt des Protokolls.....	514
	D. Die Wirkungen des Protokolls.....	514
	E. Die Aufbewahrung des Protokolls.....	516

**Art.712o..... 518**

	Sonderliteratur.....	519
I.	Das Stimmrecht im Falle eines gemeinschaftlichen Eigentums (Abs. 1).....	519
	A. Gemeinschaftliches Eigentum an einem Stockwerkanteil .....	520
	B. Die Unterschiede zwischen Miteigentum und Gesamteigentum ..	521
	C. Die Folgen einer Meinungsverschiedenheit.....	524
II.	Das Stimmrecht im Falle einer Nutzniessung oder eines Wohnrechts (Abs. 2).....	525
	A. Die betroffenen Rechte.....	525
	B. Die Rechtsordnung.....	527
III.	Die Kumulierung der Schwierigkeiten.....	529

<b>Art. 712p</b> .....	<b>530</b>
Sonderliteratur.....	531
I. Die Beschlussfähigkeit der ersten Stockwerkeigentümersammlung.....	532
A. Allgemeines.....	532
B. Die Überprüfung der Beschlussfähigkeit.....	534
C. Die Wirkungen der Verletzung von Art. 712p Abs. 1.....	536
II. Die Beschlussfähigkeit der zweiten Stockwerkeigentümersammlung.....	537
A. Allgemeines.....	538
B. Die Beschlussfähigkeitsvoraussetzung.....	540
 <b>Art. 712q</b> .....	 <b>542</b>
Sonderliteratur.....	544
I. Der Verwalter eines Stockwerkeigentums.....	544
A. Allgemeines.....	544
B. Die möglichen Verwalter.....	547
C. Die notwendigen Eigenschaften eines Verwalters.....	551
II. Das Bestellungsverfahren.....	552
A. Der Bestellaantrag.....	552
B. Die Wahlinstanz.....	553
C. Die Mehrheitserfordernisse für die Wahl des Verwalters.....	553
D. Die Wahl durch einseitige Erklärung.....	554
III. Die richterliche Bestellung des Verwalters.....	555
A. Die Rechtsordnung.....	555
B. Die Bestellungsklage.....	556
IV. Der Vertrag zwischen dem Verwalter und der Stockwerkeigentümergeinschaft.....	564
A. Allgemeines.....	565
B. Der Vertragsabschluss, die Vertragsänderung und die Auflösung des Vertrags.....	571
C. Die Haftung des Verwalters.....	573
D. Ein Exkurs: Das Stockwerkeigentum und die Überwachung.....	576
 <b>Art. 712r</b> .....	 <b>578</b>
Sonderliteratur.....	579
I. Die ordentliche Abberufung.....	580
A. Allgemeines.....	580
B. Die Abberufungsvoraussetzungen.....	585
II. Die Abberufung aus wichtigen Gründen.....	587
A. Allgemeines.....	587
B. Die wichtigen Gründe.....	588
C. Das Verfahren.....	590

III.	Die Abberufung des durch den Richter bestellten Verwalters.....	593
	A. Allgemeines.....	594
	B. Das Verfahren.....	595

**Art. 712s.....597**

	Sonderliteratur.....	599
I.	Allgemeines.....	599
	A. Der Zweck von Art. 712s.....	599
	B. Die Rechtsnatur von Art. 712s.....	600
	C. Die Rechtsordnung.....	604
II.	Die gesetzlichen Zuständigkeiten des Verwalters.....	605
	A. Der Vollzug von Verwaltungshandlungen.....	605
	B. Die Ergreifung dringlicher Massnahmen.....	606
	C. Die finanziellen-und Buchführungsaufgaben.....	606
	D. Die Aufsicht durch den Verwalter.....	610
III.	Die vertraglichen Zuständigkeiten.....	614
	A. Allgemeines.....	614
	B. Die Erweiterung der Zuständigkeiten des Verwalters.....	616
IV.	Die richterlich bestimmten Zuständigkeiten.....	619
	A. Die Festlegung von Zuständigkeiten durch den Richter.....	619
	B. Die Abänderung der richterlichen Zuständigkeiten.....	620

**Art. 712t.....622**

	Sonderliteratur.....	624
I.	Die ordentliche Vertretungsbefugnis des Verwalters.....	625
	A. Allgemeines.....	625
	B. Der Umfang der Vertretungsbefugnis.....	628
	C. Die Einschränkung der ordentlichen Vertretungsbefugnis.....	633
	D. Die Erweiterung der ordentlichen Vertretungsbefugnis.....	636
II.	Die Vertretung der Stockwerkeigentümergeinschaft im Verfahren.....	637
	A. Die Rechtsordnung.....	637
	B. Die Einschränkung der Vertretungsbefugnis.....	641
	C. Die Erweiterung der Vertretungsbefugnis.....	643
III.	Die Wirkungen der Überschreitung der Vertretungsbefugnis durch den Verwalter.....	643
	A. Allgemeines.....	643
	B. Die Überschreitung der ordentlichen Vertretungsbefugnis.....	643
	C. Die Überschreitung der Vertretungsbefugnis im Verfahren.....	645
IV.	Die Entgegennahme von Zustellungen.....	647
	A. Die Zustellungen an den Verwalter.....	647
	B. Der Ort der Mitteilung.....	649

	Sachregister.....	651
--	-------------------	-----

	Anhang I: Auszug aus dem Grundbuch.....	667
--	---	-----