

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	7
Abkürzungsverzeichnis/Begriffe	18
Literaturverzeichnis	19
A. Einleitung: Gibt es Eigentumswohnungen überhaupt?	23
B. Begriff: Was ist Stockwerkeigentum?	23
I. Grundsätzliches zum Eigentum	23
II. Kurze Entstehungsgeschichte des Stockwerkeigentums	24
III. Rechtsnatur des Stockwerkeigentums	25
<i>Schematische Übersicht: Eigentumsformen</i>	26
IV. Anwendungsformen	27
V. Bedeutung des Stockwerkeigentums	27
<i>Graphiken zur Bedeutung von Stockwerkeigentum</i>	28
C. Entstehung: Wie wird Stockwerkeigentum begründet?	30
I. Begründungsakt	30
1. Grundbucheintrag	30
a. Grundbuchanmeldung	30
b. Eintragungswirkung	31
2. Begründendes Rechtsgeschäft	31
a. Begründungserklärung	31
b. Begründungsvertrag	32
c. Form des Begründungsgeschäfts	32
d. Inhalt des Begründungsgeschäfts	33
3. Aufteilungsplan	35
II. Begründung vor der Gebäudeerstellung	36
III. Beispiel eines Begründungsaktes	38
D. Aufteilung: Was gehört wem?	43
I. Stockwerkeinheit als Anteil am Ganzen	43
II. Wertquoten	44
1. Begriff der Wertquote	44
2. Bedeutung der Wertquote	45
3. Berechnung der Wertquoten	45

Bewertungsbeispiel für Wertquoten	49
4. <i>Änderung der Wertquoten</i>	51
a. <i>Änderungsvereinbarung</i>	51
b. <i>Berichtigungsanspruch</i>	52
c. <i>Klage auf Berichtigung der Wertquote</i>	54
III. <i>Gegenstand des Stockwerkeigentums:</i>	
Gemeinschaftliche Teile und Sonderrecht.....	57
IV. <i>Gemeinschaftliche Teile</i>	58
1. <i>Zwingend gemeinschaftliche Teile</i>	58
2. <i>Gewillkürte gemeinschaftliche Teile</i>	60
V. <i>Sonderrecht</i>	60
1. <i>Begriff und Voraussetzungen</i>	60
a. <i>Räumliche Abgeschlossenheit</i>	61
b. <i>Wirtschaftliche Einheit</i>	62
c. <i>Eigener Zugang</i>	62
d. <i>Nebenräume</i>	63
2. <i>Gegenstand des Sonderrechts im Einzelnen</i>	64
3. <i>Änderung der gesetzlichen Zuordnung</i>	66
4. <i>Abgrenzung im Aussenbereich: Beispiele</i>	68
a. <i>Fenster</i>	68
b. <i>Balkone, Loggias, Veranden und Wintergärten</i>	69
c. <i>Dachterrassen</i>	71
d. <i>Problemfall: Balkonverglasung</i>	72
VI. <i>Ausschliessliche Nutzungsrechte</i>	73
1. <i>Begriff des ausschliesslichen Nutzungsrechts</i>	73
2. <i>Einräumung ausschliesslicher Nutzungsrechte</i> ...	74
3. <i>Zuteilung der ausschliesslichen Nutzungsrechte</i> .	76
4. <i>Inhalt der Nutzungsberechtigung und der Pflichten</i>	77
a. <i>Festlegung des Inhalts</i>	77
b. <i>Umfang der Rechte</i>	77
c. <i>Unterhaltspflicht</i>	78
5. <i>Beispiel 1: Gartenanteile</i>	79
a. <i>Zulässige Nutzung</i>	79
b. <i>Unterhaltspflicht</i>	84
6. <i>Beispiel 2: Dachterrassen</i>	84
a. <i>Zweckkonforme Nutzung</i>	84
b. <i>Unterhaltspflichten</i>	85

7. Übertragung.....	86
a. Objektbezogene Rechte.....	86
b. Personenbezogene Rechte.....	88
8. Gebrauchsüberlassung	88
9. Aufhebung und Änderung	90
VII. Untergemeinschaften.....	90
1. Begriff der Untergemeinschaften	90
2. Miteigentum an Gemeinschaftsgaragen.....	91
a. Garage als Sonderrechtseinheit.....	92
b. Gemeinschaftsgarage als gemeinschaftlicher Teil.....	96
3. Weitere Untergemeinschaften kraft Reglement	96

E. Rechte und Pflichten des Stockwerkeigentümers:

Was ist zulässig?	98
I. Grundsatz	98
II. Sonderrecht: Befugnisse und Pflichten	98
1. Benutzungsrecht	98
a. Umfang und Schranken.....	98
b. Nutzungsbeschränkungen durch die Gemeinschaftsordnung	100
c. Gebrauchsüberlassung an Dritte	105
d. Vermietung: Exkurs	106
2. Verwaltung	111
3. Bauliche Gestaltung.....	112
4. Unterhaltspflicht	118
III. Gemeinschaftliche Teile: Rechte und Pflichten.....	120
1. Benutzung gemeinschaftlicher Teile.....	120
2. Mitwirkungsrechte: Verwaltung, bauliche Massnahme	121
3. Beitragspflicht	122

F. Reglement: Welche Bedeutung hat es,

wie wird es erstellt?.....	123
I. Zweck.....	123
II. Entstehung des Reglements.....	123
1. Voraussetzung und Zuständigkeit.....	123
2. Zeitpunkt der Entstehung	124
a. Bestandteil des Begründungsaktes.....	124
b. Spätere Erstellung	125

	c. Anspruch auf Erlass durch den Richter.....	126
III.	Reglementsänderungen	127
IV.	Inhalt.....	129
	1. <i>Individuelle Festlegung</i>	129
	2. <i>Checkliste zum Reglementsinhalt</i>	130
V.	Anmerkung im Grundbuch.....	135
	1. <i>Zweck und Folgen der Anmerkung</i>	135
	2. <i>Grenzen der Bindung des Reglements</i>	137
VI.	Hausordnung	137
	1. <i>Begriff und Zweck</i>	137
	2. <i>Erlass der Hausordnung</i>	139
	3. <i>Verbindlichkeit für Rechtsnachfolger</i>	140
VII.	Exkurs: Haustierhaltung.....	140
 G. Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums:		
	Wer ist zuständig?	143
I.	Träger der Verwaltung: Grundsatz.....	143
Schematische Übersicht: Verwaltungshandlungen		144
II.	Jeder Stockwerkeigentümer	145
III.	Die Eigentümerversammlung.....	146
	1. <i>Allgemeines</i>	146
	2. <i>Zusammensetzung</i>	147
	a. Teilnahmerecht der Eigentümer	147
	b. Teilnahme Dritter	148
	3. <i>Zuständigkeit und Aufgaben</i>	150
	4. <i>Einberufung und Leitung</i>	154
	a. Zeitpunkt und Zuständigkeit	154
	b. Einberufungsfrist.....	157
	c. Form der Einberufung.....	159
E I N L A D U N G		160
	d. Traktandenliste.....	161
	e. Antragsrecht	163
	f. Leitung und Protokoll.....	164
	5. <i>Beschlussfähigkeit</i>	165
	6. <i>Beschlussfassung</i>	166
	a. Anlässlich der Eigentümerversammlung	166
	b. Zirkularbeschlüsse	167
	7. <i>Stimmrecht</i>	169
	a. Kopfstimmrecht als Grundsatz.....	169
	b. Vertretung	171

c. Vertretungsbeschränkungen	172
d. Ausschluss vom Stimmrecht	173
8. <i>Erforderliche Mehrheiten:</i>	
<i>Quorumsvorschriften</i>	174
a. Bestimmung der Quoren und ihre Berechnung	174
b. Einfache Mehrheit	175
c. Qualifiziertes Mehr	177
d. Einstimmigkeit	180
9. <i>Mangelhafte Beschlüsse</i>	182
a. Wirkung	182
b. Nichtigkeit	182
c. Anfechtbarkeit	183
IV. Der Verwalter	188
1. <i>Rechtstellung und Funktion des Verwalters</i>	188
2. <i>Einsetzung eines Verwalters</i>	189
a. Person des Verwalters	189
b. Wahl des Verwalters	190
c. Verwaltungsvertrag	191
d. Richterliche Einsetzung	192
e. Anmerkung im Grundbuch	194
f. Stellvertretung des Verwalters	194
3. <i>Aufgaben und Kompetenzen des Verwalters</i>	195
a. Gesetzliche Regelung	195
b. Individuelle Regelung durch die Gemeinschaft	196
c. Aufgaben und Kompetenzen im Einzelnen	197
d. Exkurs: Vertretung der Gemeinschaft in Gerichtsverfahren	206
4. <i>Verantwortlichkeit des Verwalters</i>	210
5. <i>Entschädigung des Verwalters</i>	210
a. Pauschale als Regel	210
b. Honorarzuschläge und Zusatzentschädigungen	213
6. <i>Beendigung des Verwaltungsverhältnisses</i>	214
a. Abberufung, Demission, Kündigung, Zeitablauf	214
b. Abberufung aus wichtigem Grund	216
c. Durchsetzung des Anspruchs auf Abberufung	218

	d. Folgen der Beendigung.....	220
	e. Beendigung durch den Verwalter	221
V.	Ausschuss oder Abgeordnete	222
	1. <i>Einsetzung</i>	222
	2. <i>Funktion</i>	224
	3. <i>Revisoren</i>	226
H. Unterhalt, Wiederherstellung, Erneuerung und Umbau		
	der gemeinschaftlichen Teile: Wer ist zuständig?	230
I.	Zuständigkeit der Gemeinschaft.....	230
	1. <i>Generelles</i>	230
	Schematische Übersicht: bauliche Massnahmen	232
	2. <i>Exkurs: Gewährleistungsansprüche aus</i> <i>Kaufvertrag der Eigentümer</i>	233
	a. Anspruchsberechtigte der Gewährleistungsansprüche	233
	b. Durchsetzung der Ansprüche an gemeinschaftlichen Teilen.....	234
II.	Dringliche Massnahmen.....	239
III.	Zweckänderungen durch bauliche Massnahmen....	240
IV.	Bauliche Massnahmen.....	243
	1. <i>Allgemeines</i>	243
	2. <i>Notwendige bauliche Massnahmen</i>	244
	a. Begriff	244
	b. Beschlussfassung	247
	c. Richterliche Anordnung	248
	3. <i>Nützliche bauliche Massnahmen</i>	249
	a. Begriff	249
	b. Beschlussfassung	252
	4. <i>Luxuriöse Umbauten und Erneuerungen</i>	256
	a. Begriff	256
	b. Beschlussfassung	258
	5. <i>Unterscheidung zwischen notwendigen,</i> <i>nützlichen und luxuriösen baulichen</i> <i>Massnahmen</i>	260
V.	Fehlerhafte Abstimmung: ungenügende Mehrheit	262
VI.	Bauliche Änderungen ohne Zustimmung.....	262

VII. Planung und Organisation langfristiger Werterhaltung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile	263
1. Regelmässige Befundaufnahme	264
2. Langfristiges Erneuerungskonzept	266
3. Verabschiedung von Erneuerungs- und Finanzplan	266
4. Beschlussfassung über Projektvergabe und Bauausführung	267
5. Bauverträge, Bauausführung, Abnahme, Mängelrüge	268
6. Gewährleistungsansprüche der Gemeinschaft	269

I. Gemeinschaftliche Kosten, Lasten und Mittel:

Wer zahlt was?	271
I. Tragung der Kosten und Lasten durch die Stockwerkeigentümer	271
II. Gemeinschaftliche Kosten und Lasten im Einzelnen	271
1. Kosten der Verwaltungstätigkeit	272
2. Kosten für Unterhalt, Wiederherstellung, Erneuerung und Umbau der gemeinschaftlichen Teile	274
3. Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums	276
4. Zins- und Amortisationszahlungen an Pfandgläubiger	277
III. Verteilung der Gemeinschaftskosten und Lasten ...	278
1. Gesetzliche Regel der quotenproportionalen Verteilung	278
2. Gesetzliche Ausnahmen von der quotenproportionalen Verteilung	279
3. Rechtsgeschäftliche Abweichungen der Verteilung	280
a. Allgemeines	280
b. Generelle Abweichung der Verteilregel	281
c. Verbrauchsabhängige Verteilung einzelner Kosten	282
d. Interessensbezogene Verteilung	284
e. Ausschliessliche Nutzungsrechte	286
f. Beschlussfassung alternativer Verteilregeln ...	286

	4. Die gesetzliche Ausnahmeklausel von Art. 712h Abs. 3 ZGB	287
IV.	Finanzielle Beitragspflicht der Stockwerkeigentümer	292
	1. Allgemeines: Rechtsnatur und Beitragsarten	292
	2. Deckungsbeiträge	292
	3. Vorschusszahlungen	293
	a. Zahlungspflicht und Höhe der Vorschusszahlungen	293
	b. Fälligkeit der Vorschusszahlungen	294
	c. Definitive Jahersrechnung, Nach- und Rückzahlungen	294
	4. Inkasso der geschuldeten Zahlungen	295
	5. Zahlungsverzug	296
	6. Verjährung ausstehender Beitragsforderungen ..	298
V.	Haftung der Gemeinschaft	298
	1. Haftung innerhalb der Gemeinschaft	298
	2. Beitragshaftung bei Handänderungen	300
	3. Haftung der Gemeinschaft nach aussen	302
VI.	Gesetzliche Sicherungsmittel für die Beitragsforderungen	306
	1. Bedeutung der Sicherungsmittel	306
	2. Umfang der Sicherungsmittel	307
	a. Gesicherte Beitragsarten	307
	b. Umfang der gesicherten Forderungen	308
	3. Gesetzliches Pfandrecht	308
	a. Entstehung: Bedeutung des Grundbucheintrags	308
	b. Zuständigkeit zur Grundbuchanmeldung	309
	c. Voraussetzung des Eintrags im Grundbuch	310
	d. Gerichtliche Geltendmachung	310
	e. Verwertung des gepfändeten Stockwerkeigentumsanteils	313
	4. Retentionsrecht	313
	a. Entstehung und Gegenstand	313
	b. Sicherung des Retentionsrechts	315
VII.	Erneuerungsfonds: Wofür?	316
	1. Allgemeiner Zweck des Erneuerungsfonds	316
	2. Errichtung des Erneuerungsfonds	317
	3. Höhe der Fondseinlagen	318

4. Aufteilung der Fondsbeiträge unter die Eigentümer.....	322
5. Zweckbestimmung und Mittelverwendung.....	323
6. Verwaltung und Verfügungsrecht	325
7. Eigentum und Besteuerung des Erneuerungsfonds	326

J. Änderungen im Bestand der Gemeinschaft:

Freiwillig oder unfreiwillig?..... 330

I. Abhängigkeit zwischen Eigentum und Gemeinschaft.....	330
II. Freies Verfügungsrecht als Grundsatz.....	331
1. Übertragung von Stockwerkeigentum.....	331
2. Verkauf und Erwerb einer Stockwerkeinheit.....	331
a. Kaufvertrag	331
b. Kaufzusage und Reservationsvereinbarung	335
c. Vorsicht vor Schwarzzahlungen	337
3. Eigentumsübergang	338
4. Stellung des Rechtsnachfolgers.....	338
a. Übernahme der Gemeinschaftsordnung.....	338
b. Grenzen der Bindung von Rechtsnachfolgern.....	340
5. Mitteilungspflicht	341
III. Verfügungsbeschränkungen	341
1. Gemeinschaftsautonomie	341
2. Vorkaufsrecht	343
a. Dauer des Vorkaufsrechts.....	343
b. Vorkaufsberechtigte und Vorkaufsfall	344
c. Mitteilungspflicht des Vorkaufsfalls.....	346
d. Ausübung des Vorkaufsrechts	346
3. Einspracherecht	348
a. Geltendmachung	348
b. Beschluss zur Einsprache.....	348
c. Wichtiger Grund als Voraussetzung	349
d. Rechtsmittel gegen Einsprache.....	350
IV. Ausschluss.....	351
1. Allgemeines.....	351
2. Voraussetzungen des Ausschlussanspruchs.....	352
a. Ausschlussgründe im Allgemeinen	352
b. Reglementarische Ausschlussgründe	355
c. Äusserstes Mittel.....	356

3. Ermächtigungsbeschluss	357
4. Ausschlussklage	359
a. Klageberechtigung	359
b. Beklagter	359
c. Gerichtliche Zuständigkeit und Verfahren	360
 K. Beendigung des Stockwerkeigentums:	
Besteht die Gemeinschaft für immer?	362
I. Allgemeines.....	362
II. Untergang der Liegenschaft	362
III. Ablauf des Baurechts	363
IV. Aufhebung des Stockwerkeigentums	364
1. Aufhebungsvereinbarung	364
2. Aufhebungserklärung	366
3. Aufhebungsklage	367
a. Anspruch bei Zerstörung des Gebäudes.....	368
b. Anspruch bei Alter und schlechtem baulichem Zustand	369
c. Abwendung der Aufhebung mittels Abfindung	370
d. Durchsetzung des Aufhebungsanspruchs.....	371
V. Liquidation und Verteilung des Erlöses.....	372
VI. Beendigungszeitpunkt	374
 <i>Stichwortverzeichnis</i>	375
 <i>Anhang</i>	381
 Gesetzesbestimmungen (Auszug aus dem ZGB).....	381