

Inhaltsübersicht

Vorwort zur dritten Auflage	VII
Vorwort zur zweiten Auflage	IX
Vorwort zur ersten Auflage	XI
Inhaltsverzeichnis	XV
Abkürzungsverzeichnis	LIX
Literaturverzeichnis	LXV
Einleitung	1
Art. 712a	3
Art. 712b	97
Art. 712c	155
Art. 712d	231
Art. 712e	297
Art. 712f	331
Art. 712g	367
Art. 712h	427
Art. 712i	469
Art. 712k	501
Art. 712l	537
Art. 712m	615
Art. 712n	697
Art. 712o	741
Art. 712p	757

XIII

Art. 712q	771
Art. 712r	823
Art. 712s	849
Art. 712t	879
Anhang I: Auszug aus dem Grundbuch	915
Anhang II: Glossar	929
Sachregister	935

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur dritten Auflage	VII
Vorwort zur zweiten Auflage	IX
Vorwort zur ersten Auflage	XI
Inhaltsübersicht.....	XIII
Abkürzungsverzeichnis	LIX
Literaturverzeichnis	LXV
Einleitung	1
Art. 712a	3
I. Begriff	9
II. Die Rechtsnatur des Stockwerkeigentums	12
A. Besonders ausgestaltetes Miteigentum	12
B. Notwendige Weiterentwicklung	14
III. Die Bestandteile des Stockwerkeigentums	15
A. Das Stammgrundstück	15
1. Allgemeines	15
2. Die Liegenschaft	16
3. Die selbstständigen und dauernden Rechte	17
B. Die Rechte und Pflichten des Stockwerkeigentümers	17
IV. Das Sonderrecht	18
A. Die Rechtsnatur des Sonderrechts	18
B. Der Inhalt des Sonderrechts	19
1. Die Benutzung der Sonderrechtsteile	19
a. Der Grundsatz	19
b. Der Umfang des Benutzungsrechts	20
2. Die bauliche Ausgestaltung der Sonderrechtsteile	21
3. Die Verwaltung	24
C. Die gesetzlichen Schranken des Sonderrechts	25
1. Die allgemeinen Schranken des Grundeigentums	25
a. Allgemeines	25
b. Die Raumplanung	26
c. Die baupolizeilichen Bestimmungen	26

2.	Die schonende Ausübung des Sonderrechts	27
a.	Allgemeines	27
b.	Keine Einschränkung der Rechte anderer Stockwerkeigentümer	28
c.	Keine Beschädigung gemeinschaftlicher Teile	29
d.	Keine Behinderung in der Benutzung gemeinschaftlicher Teile	30
e.	Keine Beeinträchtigung der äusseren Erscheinung	30
f.	Keine Beschädigung Sonderrechtsteile Dritter	31
3.	Der Unterhalt von Sonderrechtsteilen	31
a.	Der einwandfreie Zustand des Gebäudes	31
b.	Das gute Aussehen des Gebäudes	32
c.	Die Durchsetzung der Unterhaltpflicht	32
D.	Die gewillkürten Einschränkungen des Sonderrechts	33
1.	Die Grundsätze	33
a.	Allgemeines	33
b.	Die Grenzen der Einschränkungen	34
2.	Der Begründungsakt	35
3.	Das Reglement	36
a.	Allgemeines	36
b.	Die konkreten Einschränkungen	37
4.	Hausordnung und Beschlüsse	40
5.	Die beschränkten dinglichen Rechte	40
6.	Die vertraglichen Verpflichtungen	41
V.	Die gemeinschaftlichen Rechte	42
A.	Allgemeines	42
B.	Der Grundsatz	42
1.	Die Verwaltung der gemeinschaftlichen Teile	43
a.	Die zwingenden Zuständigkeiten der Stockwerkeigentümer	43
b.	Art. 647a	47
c.	Art. 647b	47
2.	Die baulichen Massnahmen	50
a.	Allgemeines	50
b.	Die notwendigen baulichen Massnahmen	54
c.	Die nützlichen baulichen Massnahmen	56
d.	Die luxuriösen baulichen Massnahmen	61
e.	Die baulichen Massnahmen und die Sondernutzungsrechte	62
3.	Die Benutzung gemeinschaftlicher Teile	63
a.	Allgemeines	63
b.	Gemeinschaftliche oder ausschliessliche Benutzung	64
c.	Das Reglement	65
d.	Gemeinschaftliche Teile ausserhalb des Grundstücks	65

4.	Die Zweckbestimmung und deren Änderung (Art. 648 Abs. 2)	66
5.	Beschränkte dingliche Rechte zulasten des Stockwerkanteils oder des Stammgrundstücks	70
C.	Das Sondernutzungsrecht	70
1.	Allgemeines	70
2.	Die Zulässigkeit von Sondernutzungsrechten	71
3.	Die Begründung von Sondernutzungsrechten	72
a.	Eine Dienstbarkeit als Sondernutzungsrecht	72
b.	Ein im Reglement verankertes Sondernutzungsrecht	73
c.	Ein vertragliches Sondernutzungsrecht	74
4.	Die Übertragung des Sondernutzungsrechts	75
5.	Die Aufhebung des Sondernutzungsrechts	76
6.	Der Inhalt von Sondernutzungsrechten	77
a.	Die Benutzung und die Verwaltung	77
b.	Die bauliche Ausgestaltung	77
c.	Die Kosten und Lasten	78
D.	Die Pflichten betreffend die gemeinschaftlichen Teile	79
1.	Allgemeines	79
2.	Die positiven Leistungspflichten	79
3.	Die negativen Leistungspflichten	81
VI.	Der Schutz des Stockwerkeigentümers	81
A.	Der Schutz gegenüber Dritten	81
1.	Die Sonderrechtsteile bzw. der Stockwerkanteil	81
2.	Die gemeinschaftlichen Teile bzw. das Stammgrundstück	82
B.	Der Schutz gegenüber den anderen Stockwerkeigentümern	83
1.	Der Schutz aus dem Grundeigentum	83
2.	Der Schutz aus dem Mit- bzw. Stockwerkeigentum	85
C.	Der Ausschluss eines Stockwerkeigentümers	86
1.	Allgemeines	86
2.	Die materiellen Voraussetzungen	89
a.	Die Pflichtverletzung	89
b.	Die Schwere der Pflichtverletzung	90
c.	Die persönlichen Voraussetzungen	90
3.	Das Verfahren	91
4.	Das Urteil	94
a.	Die Wirkung des Urteils	94
b.	Die Veräußerung des Stockwerkanteils	95
c.	Die Veräußerung an einen Angehörigen	96

I. Allgemeines	102
A. Die gesetzliche Ordnung	102
1. Die Grundsätze	102
2. Die Gesetzesystematik	103
3. Die gesetzliche Vermutung von Art. 712b Abs. 3	104
4. Das intertemporale Recht	105
B. Die räumliche Ausscheidung und deren Änderung	105
1. Die räumliche Ausscheidung	105
2. Die Änderung der räumlichen Ausscheidung	105
a. Die Änderung der Stockwerkeinheitsgrösse	106
b. Der Tausch von Räumen ohne Wertquotenänderung	106
c. Die Umwandlung von gemeinschaftlichen oder von Sonderrechts- teilen	107
d. Die Umwandlung eines zwingend gemeinschaftlichen Teils	108
C. Die Funktionen und Unterscheidungskriterien	108
D. Bestandteile oder Zugehör?	109
E. Der Stockwerkanteil im Miteigentum der Stockwerkeigentümer	109
1. Mögliche Anwendungsfälle	109
2. Mögliche Ausgestaltung	110
3. Die Gefahren des selbstständigen Miteigentums	113
II. Die Sonderrechtsteile	114
A. Der Begriff	114
B. Die gesetzlichen Voraussetzungen	114
1. Ein abgeschlossener Raum	114
2. Eine wirtschaftliche Einheit	115
3. Ein eigener Zugang	116
C. Die verschiedenen Sonderrechtsteile	117
1. Die «ordentlichen» Sonderrechtsteile	117
2. Von aussen sichtbare Sonderrechtsteile	118
3. Die Sonderrechtsteile ausserhalb der Stockwerkeinheit	118
a. Die Nebenräume	118
b. Die anderen Sonderrechtsteile ausserhalb der Stockwerkeinheit	119
D. Beispiele von Sonderrechtsteilen	120
1. Antennen	120
2. Ausstattungen	121
3. Autoeinstellplatz und Autoeinstellhalle	121
4. Balkon	122

5.	Boden-, Wand- und Deckenbeläge	123
6.	Estrich	123
7.	Fenster	124
8.	Geschäftsraum	125
9.	Hallenbad	126
10.	Heizung	126
	a. Die dezentralen Elemente der Heizung	126
	b. Die Zentralheizung	126
11.	Innere Mauern und Trennwände	127
	a. Mauern und Trennwände ohne Abgrenzungsfunktion	127
	b. Mauern und Trennwände zwischen zwei Stockwerkeinheiten	128
	c. Mauern und Trennwände zwischen der Stockwerkeinheit und gemeinschaftlichen Teilen	129
12.	Kamin und Cheminée	130
13.	Kellerabteil	130
14.	Leitungen	131
15.	Loggia	132
16.	Mansarde	132
17.	Parkplatz	132
18.	Raum ohne geschäftlichen Zweck	133
19.	Schaufenster	133
20.	Türe	134
21.	Veranda / Wintergarten	134
22.	Wandschrank	135
23.	Wellnessanlage	135
24.	Wohnung	135
25.	Zivilschutzraum	136
III.	Die gemeinschaftlichen Teile	136
A.	Der Begriff und Allgemeines	136
B.	Die zwingend gemeinschaftlichen Teile (Art. 712b Abs. 2)	137
1.	Der Boden und das Baurecht	137
	a. Der Boden	137
	b. Das Baurecht	138
2.	Die elementaren Gebäudeteile	140
	a. Boden	140
	b. Dach	141
	c. Decke	141
	d. Fundament	142
	e. Isolation und Abdichtung	142
	f. Kamin	142

g.	Tragende Mauern und Wände	142
3.	Die äussere Gestalt des Gebäudes	143
	a. Der Grundsatz	143
	b. Antennen für die Mobiltelefonie	143
	c. Aussenmauern	144
	d. Balkon, Loggia und Veranda	145
	e. Fassade	145
	f. Fenster	145
	g. Pflanzen	146
	h. Rundfunk- und Fernsehantennen	146
	i. Terrasse	146
	j. Türen	146
4.	Gemeinsame Anlagen und Einrichtungen	147
	a. Der Grundsatz	147
	b. Abstellraum	147
	c. Küche und sanitäre Anlagen	148
	d. Leitungen	148
	e. Lift	148
	f. Lüftung	148
	g. Sauna und Solarium	148
	h. Schwimmbad	148
	i. Treppenhaus	149
	j. Waschküche	149
	k. Zentralheizung	150
	l. Zivilschutzzräume	150
C.	Die Problematik des vertikalen Stockwerkeigentums	150
D.	Die gewillkürten gemeinschaftlichen Teile (Art. 712b Abs. 3)	151
1.	Die gesetzliche Möglichkeit	151
	a. Der Grundsatz	151
	b. Die Grenzen	152
	c. Beispiele	152
2.	Die formellen Voraussetzungen	153
Art. 712c		155
I.	Die Verfügungsgeschäfte betreffend den Stockwerkanteil	161
A.	Allgemeines	161
1.	Eine unvollständige gesetzliche Regelung	161
2.	Die Bestimmungen des gewöhnlichen Miteigentums	162
	a. Die Anwendbarkeit dieser Bestimmungen	162
	b. Die Unterschiede zwischen Stockwerkeigentum und gewöhnlichem Miteigentum	162

B.	Das Vorkaufsrecht (Art. 712c Abs. 1)	162
1.	Allgemeines	163
a.	Der Begriff	163
b.	Die Rechtsnatur	164
c.	Das intertemporale Recht	165
2.	Die Begründung des Vorkaufsrechts	165
a.	Im Begründungsakt	165
b.	Durch nachherige Vereinbarung	165
c.	Die Vormerkung	166
3.	Die Abänderung und die Aufhebung des Vorkaufsrechts	167
4.	Die Dauer des Vorkaufsrechts	168
5.	Die Ausübungsvoraussetzungen	168
a.	Ein Vorkauffall	168
b.	Die persönlichen Voraussetzungen	170
c.	Die Mitteilung des Vorkaufsfalls	171
d.	Die Ausübungsfrist	172
e.	Die Ausübung des Vorkaufsrechts	174
f.	Die Ausübung durch mehrere Stockwerkeigentümer	175
6.	Die Wirkung der Ausübung eines Vorkaufsrechts	176
a.	Eine Forderung auf Eigentumsübertragung	176
b.	Der Kaufpreis	177
7.	Die Übertragung und der Untergang des Vorkaufsrechts	177
C.	Die beschränkten dinglichen Rechte	178
1.	Allgemeines	178
a.	Die Zulässigkeit	178
b.	Die Grenzen	179
2.	Die Dienstbarkeiten	180
a.	Grunddienstbarkeiten oder Personaldienstbarkeiten	180
b.	Die Nutzniessung	181
c.	Das Wohnrecht	182
d.	Die irreguläre Dienstbarkeit	182
3.	Die Grundpfandrechte im Allgemeinen	183
a.	Der Grundsatz	183
b.	Die gesetzlichen Grundpfandrechte	184
4.	Das Bauhandwerkerpfandrecht	185
a.	Allgemeines	185
b.	Der Berechtigte des Bauhandwerkerpfandrechts	188
c.	Der Gegenstand des Pfandrechts	189
d.	Die vertragliche Leistung des Berechtigten	192
e.	Der Bauherr	193
f.	Die Eintragungsfrist	195
g.	Die Anerkennung der Forderung oder fehlende Sicherheiten	197

5.	Die Grundlasten	198
a.	Allgemeines	198
b.	Beispiele	198
D.	Die Veräußerung eines Stockwerkanteils	198
1.	Allgemeines	199
2.	Der Verkauf des Stockwerkanteils	200
a.	Allgemeines	200
b.	Die Mängelhaftung für die Fläche der Stockwerkeinheit	201
c.	Weitere Fragen der Mängelhaftung	201
3.	Die weiteren Veräußerungs- oder Übertragungsformen	204
a.	Die Erbschaft und andere Verträge	204
b.	Die vertragslose Veräußerung	205
c.	Der Verzicht auf einen Stockwerkanteil	205
d.	Die Teilung eines Stockwerkanteils	206
e.	Die Vereinigung	207
4.	Der Stockwerkanteil in der Zwangsverwertung	208
a.	Allgemeines	208
b.	Die verschiedenen Zwangsverwertungsmassnahmen	210
c.	Die Pfändung eines Stockwerkanteils	211
d.	Die Bestimmung des Verwertungsverfahrens bei einer Pfändung	213
e.	Das Verfahren bei einem unbelasteten Stammgrundstück	213
f.	Das Verfahren bei einem belasteten Stammgrundstück	214
g.	Die Besonderheiten des Pfandverwertungsverfahrens	215
h.	Die Besonderheiten des Konkursverfahrens	215
5.	Der Verkauf von Stockwerkeigentum ab Plan	216
II.	Das Einspracherecht (Art. 712c Abs. 2 und 3)	221
A.	Die einschränkbaren Rechtsgeschäfte	222
1.	Allgemeines	222
2.	Die Veräußerung	223
a.	Das Verhältnis zum Vorkaufsrecht	223
b.	Die Veräußerungsfälle	223
3.	Die Errichtung einer Nutzniessung oder eines Wohnrechts	224
4.	Der Abschluss eines Mietvertrags	224
5.	Andere Rechtsgeschäfte?	225
B.	Die Errichtung, die Abänderung und der Untergang	225
1.	Die Errichtung und die Vormerkung des Einspracherechts	225
2.	Die Abänderung und der Untergang	226
C.	Die Ausübung des Einspracherechts	226
1.	Die gesetzlichen Voraussetzungen	226
a.	Der Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung	227

b.	Der wichtige Grund	227
2.	Das Verfahren	228
3.	Die Rechtsmittel	228
D.	Die Wirkungen des Einspracherechts	229
Art. 712d		231
I.	Das Stockwerkeigentum und das Grundbuch	237
A.	Allgemeines	237
B.	Die Wirkungen des Grundbuchs	237
C.	Die Behandlung des Stockwerkeigentums im Hauptbuch	238
1.	Mindestens zwei aufgenommene Grundstücksarten	238
2.	Die Verlegung der Rechte am Stammgrundstück	239
a.	Allgemeines	239
b.	Die Verlegung von Grundpfandrechten	240
c.	Die Verlegung von Dienstbarkeiten	240
d.	Die Verlegung einer Grundlast	242
3.	Das Grundbuchblatt des Stammgrundstücks	242
4.	Das Grundbuchblatt des Stockwerkanteils	245
II.	Der Begründungsakt	247
A.	Der Begründungsvertrag	248
1.	Die verschiedenen Anwendungsfälle	248
2.	Die Gründungsgesellschaft	249
3.	Der allgemeine Inhalt des Begründungsvertrags	249
4.	Die Errichtung von beschränkten dinglichen Rechten	251
5.	Die besondere Ausgestaltung des Stockwerkeigentums	251
6.	Die Beilagen	252
B.	Die einseitige Erklärung des Eigentümers	253
1.	Allgemeines	253
2.	Der Inhalt der Erklärung des Eigentümers	254
C.	Die Verfügung von Todes wegen	255
1.	Allgemeines	255
a.	Die verschiedenen Verfügungen	255
b.	Die Anwendungsfälle	255
c.	Die möglichen Lösungen im Hinblick auf die Erbschaftsteilung ...	256
d.	Die Verfügung von Todes wegen als Rechtsgrund	257
e.	Die Anwendung von Erbrecht	257
2.	Der Inhalt der Verfügung von Todes wegen	258

D.	<i>Der Erbteilungsvertrag</i>	258
1.	Allgemeines	258
2.	Der Inhalt des Erbteilungsvertrags	259
E.	<i>Die Abänderung des Begründungsaktes</i>	259
F.	<i>Der Aufteilungsplan</i>	259
1.	Allgemeines	259
a.	Der Begriff	260
b.	Die Form und der Inhalt des Aufteilungsplans	260
c.	Die Funktion des Aufteilungsplans	261
2.	Die verschiedenen Arten von Aufteilungsplänen	262
a.	Der «ordentliche» Aufteilungsplan	262
b.	Der Aufteilungsplan vor Erstellung des Gebäudes	263
3.	Die Rechtsnatur und die Wirkung des Aufteilungsplans	263
4.	Die nachträgliche Berichtigung des Aufteilungsplans	264
a.	Die Berichtigung des ordentlichen Aufteilungsplans	264
b.	Die Berichtigung des Aufteilungsplans nach Erstellung des Gebäudes	265
III.	Das Verfügungsgeschäft	266
A.	<i>Die Grundbuchanmeldung</i>	266
1.	Die Voraussetzungen für eine Grundbuchanmeldung	266
a.	Allgemeines	266
b.	Die Anmeldung bei einem Begründungsvertrag	267
c.	Die Anmeldung bei einer Erklärung des Eigentümers	268
d.	Die Anmeldung bei einer Verfügung von Todes wegen	268
2.	Die Bestandteile der Grundbuchanmeldung	268
B.	<i>Die Wirkung der Grundbuchanmeldung</i>	268
IV.	Die Eintragung des Stockwerkeigentums	269
A.	<i>Das Eintragungsverfahren</i>	269
1.	Die Aufgaben des Grundbuchverwalters	269
2.	Die Entscheidung des Grundbuchverwalters	270
B.	<i>Die Wirkung der Eintragung</i>	271
1.	Der Grundsatz: konstitutive Wirkung	271
2.	Die Ausnahme: deklaratorische Wirkung	271
V.	Weitere Begründungsformen	272
A.	<i>Die Begründung durch Urteil: Grundsatz</i>	272
B.	<i>Das Begründungsurteil bei einem Erbteilungsverfahren</i>	272
1.	Bei Bestehen einer Verfügung von Todes wegen	272
2.	Ohne Verfügung von Todes wegen	273

VI.	Formvorschriften (Art. 712d Abs. 3)	273
A.	Der Begründungsvertrag	274
1.	Die öffentliche Beurkundung	274
2.	Einstimmigkeit	274
B.	Die Erklärung des Eigentümers	274
C.	Die Verfügung von Todes wegen	275
D.	Der Erbteilungsvertrag	275
VII.	Sonderfälle	275
A.	Die Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes ...	276
1.	Die Situation nach Eintragung des Stockwerkeigentums	277
a.	Die Verfügungsgeschäfte bezüglich der Stockwerkanteile	277
b.	Das Sonderrecht	278
c.	Die Erstellung des Gebäudes	279
d.	Der Untergang des Stockwerkeigentums infolge Unmöglichkeit?	282
2.	Die Situation nach Erstellung des Gebäudes	283
a.	Die Mitteilung an das Grundbuchamt	283
b.	Die Einreichung eines berichtigten Aufteilungsplans	284
B.	Das Baurecht als Stammgrundstück	285
1.	Allgemeines	286
a.	Die an ein Baurecht geknüpften Voraussetzungen	286
b.	Die Anwendungsfälle	287
2.	Der Baurechtsvertrag	288
a.	Die Vertragsparteien	288
b.	Die Form des Vertrags und dessen Inhalt	289
c.	Der Baurechtszins	291
d.	Die Dauer des Baurechts	291
e.	Abänderung des Baurechts	292
3.	Die gesetzlichen Pfandrechte	293
4.	Der vorzeitige Heimfall	293
5.	Das Vorkaufsrecht	294
6.	Die Heimfallentschädigung	294
Art. 712e		297
I.	Die Wertquote	300
A.	Der Begriff	300
B.	Die Rechtsnatur und die Funktion der Wertquote	301
1.	Die Rechtsnatur der Wertquote	301
a.	Die Wertquote als notwendiges Element	301

b.	Die massliche Bestimmung des Stockwerkanteils	301
c.	Der Unterschied zwischen Wertquote und Stockwerkanteil	302
d.	Die Wertquote und der Wert des Stockwerkanteils	302
2.	Die Funktion der Wertquote	303
a.	Allgemeines	303
b.	Die Wertquote bei der Beschlussfassung	303
c.	Die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten	304
d.	Die Verteilung allfälliger Erträge gemeinschaftlicher Teile	304
e.	<i>Entschädigungen aus Teilverfügungen und aus dem Untergang des Stockwerkeigentums</i>	<i>304</i>
C.	Die Berechnung der Wertquoten	306
1.	Die gesetzlichen Voraussetzungen	306
a.	Die formelle Voraussetzung	306
b.	Die materielle Voraussetzung	307
2.	Die Berechnungskriterien	309
a.	Allgemeines	309
b.	Die quantitativen Kriterien	309
c.	Die Lage der Stockwerkeinheit	310
d.	Die Bauqualität	311
3.	Die ungeeigneten Kriterien	312
a.	Die Sondernutzungsrechte und Dienstbarkeiten	312
b.	Der Ertragswert	312
c.	Die bauliche Ausgestaltung	313
d.	Die Baukosten und die Grundpfandrechte	313
4.	Die Berechnungsmethode	313
a.	Die Berechnungstabelle	313
b.	Die Zustimmung der Stockwerkeigentümer	313
c.	Die Schriftlichkeit der Berechnung	314
5.	Ein Berechnungsbeispiel	314
a.	Allgemeines	314
b.	Die Ausgangslage	315
c.	Die Korrekturfaktoren	316
d.	Die Berechnungstabelle	317
II.	Die Änderung der Wertquoten	318
A.	Die auf Rechtsgeschäft beruhende Änderung	319
1.	Die Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten	319
a.	Die beteiligten Stockwerkeigentümer	319
b.	Die Berechtigten an beschränkten dinglichen Rechten	320
c.	Die Vertragsparteien	321
2.	Die Zustimmung der Stockwerkeigentümerversammlung	322
3.	Formelles	322

4.	Die Eintragung im Grundbuch	323
B.	Die Berichtigungsklage	323
1.	Allgemeines	323
2.	Die ursprünglich unrichtige Festsetzung der Wertquoten	324
3.	Die nachträglichen Veränderungen	324
a.	Die Veränderungen des Gebäudes	325
b.	Die Veränderungen der Umgebung	326
c.	Die Umwandlung von Gebäudeteilen	327
d.	Die Teilung oder Zusammenlegung von Stockwerkanteilen	327
e.	Die Aufhebung eines Stockwerkanteils	327
f.	Die Schaffung eines Stockwerkanteils	328
4.	Das Verfahren	328
a.	Die persönlichen Voraussetzungen	328
b.	Der Gerichtsstand	328
c.	Die Verjährung	329
d.	Die Wirkungen des Urteils	329
e.	Die Rechtsmittel	329
Art. 712f		331
I.	Allgemeines	335
A.	Auf Dauer ausgerichtetes Stockwerkeigentum	335
B.	Die Gesetzesystematik	336
1.	Die abschliessende Aufzählung der Untergangsfälle	336
2.	Das zwingende Recht	336
C.	Die Untergangsarten	337
1.	Die betroffenen Personen	337
a.	Der relative Untergang	337
b.	Der absolute Untergang	338
2.	Der Wille der Stockwerkeigentümer	338
a.	Der freiwillige Untergang von Stockwerkeigentum	338
b.	Der teilweise freiwillige Untergang von Stockwerkeigentum	338
c.	Der unfreiwillige Untergang von Stockwerkeigentum	339
3.	Der Zeitpunkt des Untergangs	339
II.	Der Untergang der Liegenschaft (Art. 712f Abs. 1)	340
A.	Der vollumfängliche und endgültige Untergang der Liegenschaft	340
B.	Die Wirkung des Untergangs der Liegenschaft	341
1.	Der Untergang von Gesetzes wegen	341
2.	Die deklaratorische Bedeutung der Grundbuchlöschung	341
3.	Die Verteilung einer allfälligen Entschädigung	341

III.	Der Untergang des Baurechts (Art. 712f Abs. 1)	342
A.	Die Untergangsarten des Baurechts	342
1.	Der ordentliche Untergang	342
2.	Die Aufhebungsvereinbarung	343
3.	Der vorzeitige Heimfall	343
B.	Die Wirkung des Untergangs des Baurechts	344
1.	Im Falle eines ordentlichen Untergangs	344
2.	Im Falle einer Aufhebungsvereinbarung	344
3.	Die Verteilung einer allfälligen Heimfallentschädigung	344
IV.	Die Aufhebungsvereinbarung (Art. 712f Abs. 2)	345
A.	Der Inhalt der Aufhebungsvereinbarung	345
1.	Die Umwandlung in gewöhnliches Miteigentum	345
2.	Die Umwandlung in Gesamteigentum	346
3.	Die Umwandlung in Alleineigentum	346
B.	Die Voraussetzungen für eine Aufhebungsvereinbarung	347
1.	Das Einverständnis der Stockwerkeigentümer	347
2.	Die Form der Aufhebungsvereinbarung	347
a.	Im Falle der Umwandlung in gewöhnliches Miteigentum	347
b.	In den anderen Fällen	348
3.	Die Zustimmung Dritter	348
a.	Allgemeines	348
b.	Im Falle einer Umwandlung in gewöhnliches Miteigentum	349
c.	Im Falle der Aufhebung der Stockwerkanteile	350
C.	Die Wirkung der Aufhebungsvereinbarung	350
1.	Die Löschung des Stockwerkeigentums	350
2.	Die finanziellen Folgen	351
V.	Die Aufhebungserklärung (Art. 712f Abs. 2)	351
A.	Allgemeines	351
B.	Die formellen Voraussetzungen	352
1.	Eine schriftliche Anmeldung	352
2.	Die Zustimmung Dritter	352
C.	Die Wirkung der Aufhebungserklärung	352
VI.	Die Aufhebungsklage (Art. 712f Abs. 3)	353
A.	Art. 712f Abs. 3 Ziff. 1: Die materiellen Voraussetzungen	353
1.	Die Zerstörung des Gebäudes	354
a.	Die Zerstörung als solche	354
b.	Das Ausmass der Zerstörung	355

2.	Eine schwer tragbare Belastung für den Kläger	356
3.	Keine finanzielle Abfindung für den Kläger (Art. 712f Abs. 4)	357
4.	Der zwingende Charakter der materiellen Voraussetzungen	358
B.	Art. 712f Abs. 3 Ziff. 1: Die formellen Voraussetzungen	358
1.	Die persönlichen Voraussetzungen	358
2.	Die zeitlichen Voraussetzungen	359
	3. Der Gerichtsstand	359
C.	Die Wirkung des Urteils	359
D.	Art. 712f Abs. 3 Ziff. 2: Die materiellen Voraussetzungen	360
1.	Der schlechte bauliche Zustand	360
2.	Die bestimmungsgemäße Nutzung	361
	3. Die zeitliche Voraussetzung	362
E.	Art. 712f Abs. 3 Ziff. 2: Die formellen Voraussetzungen und die Wirkung des Urteils	362
VII.	Die angeordnete Umwandlung in gewöhnliches Miteigentum	362
A.	Die Anwendungsfälle	362
B.	Der formelle Vollzug und das Rechtsmittel	363
VIII.	Die Zwangsverwertung des Stammgrundstücks	364
A.	Die Fälle der Zwangsverwertung	364
B.	Das Zwangsverwertungsverfahren	364
C.	Die Verteilung des Verwertungsergebnisses	364
IX.	Die Enteignung des Stammgrundstücks	365
A.	Die Voraussetzungen einer Enteignung	365
B.	Die Wirkung der Enteignung	365
Art. 712g		367
Vorbemerkungen	372
I.	Die Anwendung der Bestimmungen über das Miteigentum (Art. 712g Abs. 1)	372
A.	Die Bedeutung des Verweises auf Art. 647 ff.	373
	1. Ein allgemeiner Verweis	373
	2. Mit bestimmten Einschränkungen	373
B.	Die Anwendungsfälle	373
	1. Das Verhältnis der Miteigentümer (Art. 646)	374

2.	Die Nutzungs- und Verwaltungsordnung (Art. 647)	374
3.	Die Verwaltungshandlungen Massnahmen (Art. 647a–e)	375
4.	Die Verfügung über die Sache (Art. 648)	375
5.	Die Tragung der Kosten und Lasten (Art. 649)	376
6.	Die erhöhte Rechtswirkung gemäss Art. 649a Abs. 1	376
7.	Der Ausschluss aus der Gemeinschaft (Art. 649b–c)	377
8.	Die Aufhebung des Miteigentums (Art. 650 f.)	377
9.	Weitere Bestimmungen des Miteigentums	377
II.	Die Abweichung vom dispositiven Recht des Miteigentums (Art. 712g Abs. 2)	377
A.	Die Unterscheidung zwischen zwingenden und dispositiven Bestimmungen	378
1.	Allgemeines	378
2.	Die dispositiven Bestimmungen	378
a.	Mehrheits- und Beschlussfähigkeitsbestimmungen	378
b.	Die weiteren dispositiven Bestimmungen	382
3.	Die zwingenden Bestimmungen	383
a.	Mehrheits- und Beschlussfähigkeitsbestimmungen	383
b.	Die weiteren zwingenden Bestimmungen	385
B.	Die Voraussetzungen für eine Abänderung des dispositiven Rechts	386
1.	Die formellen Voraussetzungen von Art. 712g Abs. 2	386
a.	Der Begründungsakt	386
b.	Ein nachheriger Beschluss	387
2.	Die formellen Voraussetzungen für andere Abweichungen	387
a.	Die Anwendungsfälle	387
b.	Das notwendige Mehr	388
c.	Die weiteren formellen Voraussetzungen	390
3.	Die materiellen Voraussetzungen	390
a.	Der dispositivo Charakter der Gesetzesbestimmung	391
b.	Keine übermässige Einschränkung der Rechte des Stockwerk- eigentümers	391
III.	Das Reglement (Art. 712g Abs. 3)	391
A.	Allgemeines	392
1.	Der Begriff	392
2.	Die Funktion des Reglements	393
3.	Die Rechtsnatur und die Form des Reglements	393
B.	Der Erlass des Reglements	394
1.	Das Reglement vor Begründung des Stockwerkeigentums	395
a.	Das Verfassen des Reglements	395

b.	Das Inkrafttreten des Reglements	395
c.	Die Praxis	396
2.	Das Reglement bei Begründung des Stockwerkeigentums	396
a.	Allgemeines	396
b.	Das Reglement im Begründungsakt	396
c.	Das Reglement als Beilage des Begründungsaktes	397
3.	Der nachherige Erlass des Reglements	397
a.	Die Verfasser des Reglements	397
b.	Das notwendige Mehr	398
c.	Die Form des Reglements	399
4.	Der Erlass durch Urteil	399
a.	Die persönlichen und formellen Voraussetzungen	399
b.	Die materiellen Voraussetzungen	400
c.	Der Inhalt des Urteils	401
d.	Die Wirkung des Urteils	402
C.	Die Abänderung und die Aufhebung des Reglements	402
1.	Die Voraussetzungen für eine Abänderung	402
2.	Die Voraussetzungen für die Aufhebung des Reglements	403
3.	Das Reglement des Richters	404
a.	Die Abänderung	404
b.	Die Aufhebung	404
D.	Der Inhalt des Reglements	404
1.	Der minimale Inhalt	404
2.	Der fakultative Inhalt	405
3.	Besondere Fragen	407
a.	Die Gerichtsstandsklausel	408
b.	Die Schiedsgerichtsklausel	409
c.	Die Sanktionen	410
E.	Die Wirkung des Reglements	411
1.	Im Allgemeinen	411
2.	Die Anmerkung	412
3.	Die Auslegung des Reglements	412
4.	Die Durchsetzung des Reglements	413
IV.	Die Hausordnung	414
A.	Allgemeines	414
1.	Der Begriff	414
2.	Die Funktion	414
3.	Die Rechtsnatur	414
B.	Der Erlass der Hausordnung	415
1.	Der Erlass durch die Stockwerkeigentümerversammlung	415

2.	Der Erlass durch eine Untergemeinschaft	415
3.	Der Erlass durch den Verwalter, einen Ausschuss oder einen Delegierten	416
4.	Kein richterlicher Erlass der Hausordnung	416
C.	Die Abänderung und die Aufhebung der Hausordnung	416
1.	Bei Erlass durch die Stockwerkeigentümerversammlung	416
2.	Bei Erlass durch den Verwalter, den Delegierten oder den Ausschuss	417
D.	Der Inhalt der Hausordnung	417
1.	Der «ordentliche» Inhalt	417
2.	Höherrangige Bestimmungen	418
3.	Die Normenhierarchie	418
E.	Die Wirkung der Hausordnung	419
V.	Weitere Bestandteile der Gemeinschaftsordnung	419
A.	Allgemeines	419
1.	Art. 649a Abs. 1	419
2.	Die Bedeutung von Art. 649a Abs. 1	420
B.	Die Tragweite von Art. 649a Abs. 1	420
C.	Die Anmerkung der Gemeinschaftsordnung (Art. 649a Abs. 2)	421
D.	Das Problem der Vertragsparteien	422
VI.	Die Abänderung von Sondernutzungsrechten (Art. 712g Abs. 4)	423
A.	Allgemeines	423
B.	Die Anwendung von Art. 712g Abs. 4	423
Art. 712h		427
Vorbemerkungen		431
I.	Die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten (Art. 712h Abs. 2)	431
A.	Der Begriff und die Rechtsnatur	432
1.	Der Begriff	432
2.	Die Rechtsnatur	432
B.	Die Zusammensetzung	432
1.	Die gesetzlichen Grundsätze	432
a.	Die exemplarische Aufzählung von Art. 712h Abs. 2	432
b.	Art. 712h Abs. 2 Ziff. 1	433
c.	Art. 712h Abs. 2 Ziff. 2	434
d.	Art. 712h Abs. 2 Ziff. 3	435
e.	Art. 712h Abs. 2 Ziff. 4	436

2.	Weitere gemeinschaftliche Kosten und Lasten	437
a.	Der Baurechtszins	437
b.	Die Haftpflicht der Stockwerkeigentümergemeinschaft	438
c.	Verschiedenes	438
C.	Die Schuldner der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten	439
1.	Die Schuldner im Innenverhältnis	439
2.	Der Schuldner im Aussenverhältnis	440
a.	Die unmittelbare vermögensrechtliche Verantwortung der Stockwerkeigentümergemeinschaft	441
b.	Der Ausschluss einer solidarischen Haftung	442
c.	Der Ausschluss einer subsidiären Haftung	442
D.	Die Beitragsforderungen der Stockwerkeigentümergemeinschaft	443
1.	Die Beitragsforderung als Forderung der Gemeinschaft	443
a.	Die Rechtsnatur der Beitragsforderung	443
b.	Die Entstehung der Beitragsforderung	444
c.	Die Sicherstellung der Beitragsforderung	445
2.	Die Zahlungsmodalitäten	445
a.	Die Deckungsbeiträge	446
b.	Die Vorschüsse	446
3.	Klage auf Beitragszahlung	447
II.	Die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten	
	(Art. 712h Abs. 1)	448
A.	Die Verteilung nach Massgabe der Wertquoten	449
1.	Der Zweck der gesetzlichen Verteilungsregel	449
2.	Die gesetzlichen Ausnahmen von Art. 712h Abs. 1	450
3.	Die Rechtsnatur von Art. 712h Abs. 1	450
B.	Die anderen Verteilschlüssel	451
1.	Allgemeines	451
2.	Die möglichen Verteilkriterien	452
a.	Das Ausmass der Stockwerkeinheit	452
b.	Die Zweckbestimmung der Stockwerkeinheiten	452
c.	Der vorhersehbare oder effektive Verbrauch	452
d.	Die Lage einer Stockwerkeinheit	453
e.	Art. 741	453
f.	Sondernutzungsrecht	453
g.	Weitere Kriterien	454
3.	Die Bestimmung oder die Abänderung des Verteilschlüssels	454
a.	Die formellen Voraussetzungen	454
b.	Die materiellen Voraussetzungen	456
c.	Die richterliche Festlegung	456

C.	Zwei besondere Fragen	457
1.	Die Verteilung der Beitragspflicht auf gemeinschaftliche Eigentümer eines Stockwerkanteils	457
2.	Die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten in einer Untergemeinschaft	458
D.	Die Buchführung	458
III.	Die Berücksichtigung des Nutzens eines gemeinschaftlichen Teils (Art. 712h Abs. 3)	459
A.	Die Rechtsnatur von Art. 712h Abs. 3	460
B.	Die Voraussetzungen für die Anwendung von Art. 712h Abs. 3	460
1.	Allgemeines	460
2.	Die objektive Unbrauchbarkeit	461
3.	Die Berechnungsperiode	463
4.	Die absolute Unbrauchbarkeit	463
C.	Die Anwendung von Art. 712h Abs. 3 bei Sondernutzungsrechten	463
1.	Allgemeines	463
2.	Die Benutzung als Hauptnutzen	464
3.	Ein anderer Hauptnutzen	464
D.	Bemerkungen zur Anwendung von Art. 712h Abs. 3	465
1.	Der Adler fängt keine Fliegen	465
2.	Keine systematisch restriktive Anwendung	465
3.	Folgen der Anwendung von Art. 712h Abs. 3	466
4.	Die Aufteilung von Gerichts- und Verfahrenskosten	466
Art. 712i		469
Vorbemerkungen		472
I.	Allgemeines	473
A.	Der Begriff	473
B.	Die Rechtsnatur	473
1.	Ein mittelbares gesetzliches Grundpfandrecht	473
2.	Ein unverzichtbares Recht der Stockwerkeigentümergemeinschaft	474
C.	Die Innen- und Aussenwirkung des Gemeinschaftspfandrechts	474
1.	Die Innenwirkung	474
2.	Die Aussenwirkung	475

II.	Die Begründung des Gemeinschaftspfandrechts	475
A.	Die Grundbuchanmeldung	475
1.	Die Anmeldungsbefugnis	476
a.	Die Befugnis der Stockwerkeigentümergemeinschaft	476
b.	Die Befugnis des Verwalters	476
c.	Die Befugnis des einzelnen Stockwerkeigentümers	477
d.	Die Befugnis der Gläubiger	478
2.	Der Gegenstand des Gemeinschaftspfandrechts	479
3.	Der Gerichtsstand	479
4.	Die zeitliche Begrenzung	479
5.	Der Ausweis (Art. 76 GBV)	480
B.	Die materiellen Voraussetzungen für die Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts	480
1.	Eine unbezahlte Beitragsforderung	481
a.	Eine Beitragsforderung	481
b.	Eine fällige Beitragsforderung	481
2.	Die Schuldanerkennung des Stockwerkeigentümers	482
3.	Die Einwilligung des Stockwerkeigentümers	482
4.	Die richterliche Ermächtigung	483
C.	Die Wirkung der Grundbucheintragung	483
1.	Die Regel	483
a.	Die Wirkung der definitiven Eintragung	483
b.	Die Wirkung der vorläufigen Eintragung	484
2.	Die Ausnahme	484
D.	Die Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts im Falle einer Zwangsverwertung	484
1.	Die Auswirkungen der Zwangsverwertung auf die Begründung des Gemeinschaftspfandrechts	485
2.	Die Auswirkungen der Zwangsverwertung auf ein begründetes Gemeinschaftspfandrecht	485
E.	Die Anwendung von Art. 837 ff.	486
1.	Der Umfang des gesetzlichen Verweises	486
2.	Die anwendbaren Bestimmungen	486
F.	Das Gerichtsverfahren im Falle der Uneinigkeit	487
1.	Allgemeines	487
2.	Die vorläufige Eintragung	487
a.	Die Vorteile der vorläufigen Eintragung	487
b.	Der richterliche Entscheid	488
3.	Die superprovisorischen Massnahmen	489
4.	Die Aktivlegitimation	489

5.	Die Passivlegitimation	490
6.	Der Gerichtsstand	490
7.	Die zeitliche Voraussetzung	491
	a. Die Beitragsforderungen des laufenden Jahres	491
	b. Ein Berechnungsbeispiel	491
	c. Die fristwahrenden Handlungen	493
8.	Der Streitwert	494
9.	Der Verzug des Schuldners	494
10.	Der Einfluss einer hinreichenden Sicherheitsleistung	494
11.	Die Wirkungen des Urteils	495
III.	Der Untergang des Gemeinschaftspfandrechts	495
A.	Die Löschung des Grundbucheintrags	496
	1. Der Grundsatz	496
	2. Die Löschungsfälle	496
	3. Die Wirkungen der Löschung im Grundbuch	497
B.	Der ausserbuchliche Untergang	497
	1. Der vollständige Untergang des Grundstücks	497
	2. Weitere Fälle des ausserbuchlichen Untergangs	497
C.	Der Untergang des nicht eingetragenen Gemeinschaftspfandrechts	498
	1. Der Erwerb des Stockwerkanteils durch einen gutgläubigen Dritten ...	498
	2. Das Lastenverzeichnis bei einer Zwangsverwertung	498
IV.	Die Wirkungen des Gemeinschaftspfandrechts	499
A.	Der Rang des Gemeinschaftspfandrechts	499
B.	Der Umfang der Pfandsicherung	499
C.	Die Unverjährbarkeit der Beitragsforderung	500
Art. 712k		501
Vorbemerkungen		504
I.	Allgemeines	505
A.	Der Begriff	505
B.	Die Rechtsnatur	505
	1. Das Retentionsrecht als unmittelbare Eigentumseinschränkung	505
	2. Das Retentionsrecht als generelles gesetzliches Gesamtpfandrecht	506
	3. Der realobligatorische und der akzessorische Charakter des Retentionsrechts	506
	4. Die verstärkte Wirkung des Retentionsrechts	507

C.	Die Innen- und Aussenwirkung des Retentionsrechts	507
1.	Die Innenwirkung	507
2.	Die Aussenwirkung	507
D.	Das Verhältnis zum Retentionsrecht des Vermieters	508
1.	Der Einfluss des neuen Mietrechts auf das Retentionsrecht	508
2.	Die unterschiedliche Verankerung der beiden Retentionsrechte	509
3.	Das Retentionsrecht der Stockwerkeigentümergemeinschaft bei Sachen eines Mieters	510
a.	Das Problem	510
b.	Ein vermieteter Geschäftsräum	510
c.	Eine vermietete Wohnung	511
4.	Die Folgerungen	511
a.	Die Folgerung für Wohnungen	511
b.	Die Folgerung für Geschäftsräume	511
E.	Das Verhältnis zum Gemeinschaftspfandrecht	512
F.	Das anwendbare Recht	512
1.	Die Art. 268 ff. OR	513
a.	Die analoge Anwendung der Art. 268 ff. OR	513
b.	Die direkte Anwendung der Art. 268 ff. OR	514
2.	Die Art. 895 ff.	515
3.	Die Art. 283 f. SchKG	515
II.	Die Begründung und der Schutz des Retentionsrechts	515
A.	Die Begründung des Retentionsrechts	515
1.	Allgemeines	515
a.	Der ordentliche Begründungsvorgang eines dinglichen Rechts	515
b.	Die gesetzliche Begründung des Retentionsrechts	516
2.	Die Stockwerkeigentümergemeinschaft als Berechtigte	517
3.	Die gesicherten Forderungen	517
a.	Die Rechtsnatur der Forderungen	517
b.	Der Schuldner der Beitragsforderung	517
4.	Die zeitlichen Voraussetzungen	518
5.	Der Gegenstand des Retentionsrechts	518
a.	Die dem Retentionsrecht unterstellten «beweglichen Sachen»	519
b.	Die beweglichen Sachen des Stockwerkeigentümers	520
c.	Die beweglichen Sachen des Mieters oder des Untermieters	520
d.	Die beweglichen Sachen Dritter	520
B.	Der Schutz des Retentionsrechts	521
1.	Die Schutzmassnahme von Art. 268b Abs. 1 OR	522
a.	Die Massnahme	522

b.	Die zuständige Behörde	522
c.	Das Retentionsverzeichnis	522
2.	Das Retentionsverzeichnis	522
a.	Die Funktion des Retentionsverzeichnisses	523
b.	Das Retentionsbegehren	523
c.	Keine Ankündigung der Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses	523
d.	Die Aufnahme des Retentionsverzeichnisses	524
e.	Der Inhalt des Retentionsverzeichnisses	525
f.	Die Wirkung des Retentionsverzeichnisses	525
g.	Die Zustellung des Retentionsverzeichnisses	526
h.	Die Rechtsmittel	526
3.	Das Zurückbehaltungsrecht	527
a.	<i>Inhalt des Rechts</i>	527
b.	Zuständige Behörde	527
4.	Die Rückschaffung der Sachen	527
a.	Vor Aufnahme des Retentionsverzeichnisses	527
b.	Nach Aufnahme des Retentionsverzeichnisses	528
c.	Das Verfahren	528
5.	Die Wirkung von Sicherheitsleistungen	528
III.	Der Untergang des Retentionsrechts	529
A.	Allgemeines	529
1.	Unterscheidungen	529
2.	Die Untergangsfälle	529
a.	Gegenüber einer bestimmten beweglichen Sache	529
b.	Der Untergang im Verhältnis zu einer bestimmten Beitragsforderung	530
c.	Andere Untergangsfälle	531
B.	Das Verfahren	531
IV.	Die Wirkungen des Retentionsrechts	532
A.	Die allgemeinen Wirkungen eines Retentionsrechts	532
1.	Die Tragweite des Fortschaffungsverbotes	532
2.	Die Praxis	532
B.	Die Durchsetzung des Retentionsrechts	533
1.	Allgemeines	533
2.	Die Voraussetzungen für die Pfandverwertung	533
a.	Die Aktivlegitimation	533
b.	Die Passivlegitimation	534
c.	Der Gerichtsstand	534
d.	Die zeitlichen Voraussetzungen	534
e.	Die unbezahlte fällige Beitragsforderung	535

f.	Keine Leistung einer hinreichenden Sicherheit	535
g.	Der Gegenstand der Pfandverwertung	535
h.	Die Fortsetzung des Verfahrens	535
Art. 712l		537
I.	Die Stockwerkeigentümergemeinschaft	543
A.	Allgemeines	543
1.	Der Begriff	543
2.	Die Rechtsnatur der Stockwerkeigentümergemeinschaft	544
3.	Der Zweck der Stockwerkeigentümergemeinschaft	544
4.	Die Entstehung und die Dauer der Stockwerkeigentümergemeinschaft	546
B.	Die Zusammensetzung der Stockwerkeigentümergemeinschaft	548
1.	Die zwingende Mitgliedschaft sämtlicher Stockwerkeigentümer	548
2.	Die Dauer der Mitgliedschaft	549
C.	Die Organisation der Stockwerkeigentümergemeinschaft	549
1.	Allgemeines	549
a.	Eine terminologische Bemerkung	549
b.	Die Organisationselemente der Stockwerkeigentümergemeinschaft	549
2.	Die Stockwerkeigentümersversammlung	550
a.	Der Begriff	550
b.	Die Rechtsnatur	550
c.	Der Verweis	551
3.	Der Verwalter	551
a.	Der Begriff	551
b.	Die Rechtsnatur	551
c.	Der Verweis	551
4.	Der Ausschuss	552
a.	Der Begriff	552
b.	Die Rechtsnatur	552
c.	Der Verweis	552
5.	Der Delegierte	552
a.	Der Begriff	552
b.	Die Rechtsnatur	553
c.	Der Verweis	553
6.	Weitere Organisationselemente	553
a.	Allgemeines	553
b.	Die Untergemeinschaft	554
D.	Die Vertretung der Stockwerkeigentümergemeinschaft	554
1.	Die «Organvertretung»	554
a.	Die Vertretung durch die Stockwerkeigentümersversammlung	555

b.	Die Vertretung durch den Verwalter	555
c.	Die Vertretung durch einen einzelnen Stockwerkeigentümer	557
d.	Die Vertretung durch den Delegierten oder den Ausschuss	558
2.	Die Vertretung durch einen Dritten	558
a.	Allgemeines	558
b.	Die Auftragerteilung	558
3.	Die Vertretung ohne Auftrag	559
a.	Die Geschäftsführung ohne Auftrag	559
b.	Die «Geschäftseinmischung»	559
II.	Die Handlungs- und Vermögensfähigkeit der Stockwerkeigentümergemeinschaft	560
A.	Die Vermögensfähigkeit im Allgemeinen	561
1.	Das Verwaltungsvermögen	561
a.	Allgemeines	561
b.	Das Grundeigentum im Verwaltungsvermögen	561
c.	Die beschränkten dinglichen Rechte im Verwaltungsvermögen	563
d.	Das Eigentum an beweglichen Sachen	564
e.	Die beschränkten dinglichen Rechte an beweglichen Sachen	564
f.	Die Beitragsforderungen an gemeinschaftliche Kosten und Lasten	565
g.	Die Beitragsforderungen an den Erneuerungsfonds	565
h.	Die Forderungen aus Vertragsbeziehungen mit Dritten	565
i.	Die Forderungen aus der ausservertraglichen Haftung	566
j.	Die von den Stockwerkeigentümern abgetretenen Forderungen ...	566
k.	Die Forderungen aus der Mängelhaftung	566
l.	Durch Dritte abgetretene Forderungen	569
m.	Die mit einer Grundlast verbundenen Forderungen	570
2.	Der Vermögenserwerb und die Vermögensveräußerung	570
a.	Allgemeines	570
b.	Der auf dem Gesetz begründete Vermögenserwerb	571
c.	Der auf einem Vertrag begründete Vermögenserwerb	572
d.	Die Veräußerung von Vermögensgegenständen	572
3.	Das Verwaltungsvermögen in der Zwangsverwertung	572
a.	Allgemeines	572
b.	Die Fälle der Zwangsverwertung des Verwaltungsvermögens	573
c.	Der Gegenstand der Zwangsverwertung	573
4.	Die steuerrechtlichen Besonderheiten	574
B.	Der Erneuerungsfonds	575
1.	Allgemeines	575
a.	Der Begriff	575
b.	Die Rechtsnatur	576
c.	Die Zweckbestimmung	576

2.	Die Errichtung eines Erneuerungsfonds	577
a.	Die Errichtung im Begründungsakt oder im Reglement	577
b.	Die Errichtung durch nachherigen Beschluss	577
c.	Der Inhalt der Errichtungsbestimmung oder des Errichtungs- beschlusses	578
3.	Die Beiträge an den Erneuerungsfonds	579
a.	Die verschiedenen Beitragsarten	579
b.	Die Rechtsnatur der Beiträge	579
c.	Die Bestimmung der Beitragshöhe	579
d.	Die Änderung der Beiträge	580
e.	Die Sicherheiten	581
4.	Die Verwendung des Erneuerungsfonds	581
a.	Die Zweckbestimmung des Erneuerungsfonds	581
b.	Der Beschluss für die Finanzierung mittels des Erneuerungsfonds	582
5.	Die Auflösung des Erneuerungsfonds	583
a.	Die Auflösungsfälle	583
b.	Die Folgen der Auflösung	583
C.	Die beschränkte Handlungsfähigkeit und die Haftung der Stockwerk- eigentümergemeinschaft	584
1.	Die Handlungs- und Deliktsfähigkeit	584
a.	Die Beschränkung der Handlungsfähigkeit	584
b.	Die Deliktsfähigkeit	585
2.	Die finanzielle Verantwortung	587
D.	Die Prozess- <i>und</i> Betreibungsfähigkeit der Stockwerkeigentümer- gemeinschaft	587
1.	Allgemeines	587
a.	Die beschränkte Prozess- und Betreibungsfähigkeit	588
b.	Die Prozessfähigkeit und die Sachlegitimation	589
c.	Die Vertretung der Gemeinschaft	589
d.	Der Gerichtsstand	591
e.	Die verfahrensrechtliche Situation der Stockwerkeigentümer	592
f.	Fälle des summarischen Verfahrens	592
2.	Die Stockwerkeigentümergemeinschaft als Klägerin	593
a.	Allgemeines	593
b.	Beispiele	593
3.	Die Stockwerkeigentümergemeinschaft als Beklagte	596
a.	Allgemeines	596
b.	Beispiele	597
4.	Die Stockwerkeigentümer als Kläger und Beklagte	599
a.	Allgemeines	599
b.	Beispiele	600

III.	Die Untergemeinschaft	602
A.	Allgemeines	603
1.	Die begrifflichen Unterscheidungen	603
2.	Der Begriff	603
3.	Die Verankerung der Untergemeinschaft	603
a.	Die drei Möglichkeiten	603
b.	Die in der Gemeinschaftsordnung verankerte Untergemeinschaft	604
c.	Die durch Beschluss der Mitglieder begründete Untergemeinschaft	604
d.	«Unbewusste» Untergemeinschaften	604
4.	Der Zweck der Untergemeinschaft	605
a.	Allgemeines	605
b.	Die in der Gemeinschaftsordnung verankerte Untergemeinschaft	605
c.	Die durch Beschluss der Mitglieder begründete Untergemeinschaft	606
B.	Die Begründung der Untergemeinschaft	606
1.	Die in der Gemeinschaftsordnung verankerte Untergemeinschaft	606
a.	Der Begründungsakt	606
b.	Das Reglement	607
c.	Der nachträgliche Beschluss	607
2.	Die durch Beschluss der Mitglieder begründete Untergemeinschaft ...	608
3.	Der Inhalt der Regelung einer Untergemeinschaft	608
C.	Die Zuständigkeiten der Untergemeinschaft	609
1.	Allgemeines	609
2.	Die in der Gemeinschaftsordnung verankerte Untergemeinschaft	609
a.	Allgemeines	609
b.	Die Zuständigkeit im Verwaltungs- und Benutzungsbereich	609
c.	Die Entscheidungsbefugnisse	610
d.	Die finanziellen Zuständigkeiten	611
D.	Die Auflösung der Untergemeinschaft	612
1.	Die Auflösung der durch Beschluss der Mitglieder begründeten Untergemeinschaft	612
2.	Die Auflösung der in der Gemeinschaftsordnung verankerten Untergemeinschaft	612
3.	Die Liquidation der Untergemeinschaft	613
Art. 712m		615
I.	Allgemeines zur Stockwerkeigentümerversammlung	622
A.	Der Begriff	622
B.	Die Rechtsnatur der Stockwerkeigentümerversammlung	623
C.	Der Zweck der Stockwerkeigentümerversammlung	624

1.	Allgemeines	624
2.	Die Willensbildung und die Vorbereitung der Beschlüsse	626
3.	Die Beschlussfassung	627
4.	Die Vertretung der Stockwerkeigentümergemeinschaft	627
5.	Austausch innerhalb der Gemeinschaft	627
D.	Die Zusammensetzung der Stockwerkeigentümersversammlung	628
1.	Die natürliche Zusammensetzung	628
2.	Die Vertretung eines Stockwerkeigentümers	630
a.	Der Grundsatz	630
b.	Die Einschränkung der Vertretung	631
3.	Die dinglich Berechtigten	631
4.	Der Verwalter	632
5.	Dritte	633
6.	Die Verbeiständigung	633
II.	Die Zuständigkeiten der Stockwerkeigentümersversammlung	634
A.	Allgemeines	634
1.	Die Ausübung der Zuständigkeiten	634
2.	Die Kompetenzdelegation	635
B.	Die gesetzlichen Zuständigkeiten	635
1.	Die Beschlüsse über Verwaltungsangelegenheiten (Art. 712m Abs. 1 Ziff. 1)	636
a.	Die Verwaltungsangelegenheiten	636
b.	Die Tragweite von Art. 712m Abs. 1 Ziff. 1	636
2.	Den Verwalter bestellen und dessen Tätigkeit beaufsichtigen (Art. 712m Abs. 1 Ziff. 2)	637
3.	Den Ausschuss oder den Abgeordneten wählen und deren Aufgaben bestimmen (Art. 712m Abs. 1 Ziff. 3)	638
a.	Die Natur der Aufzählung von Art. 712m Abs. 1 Ziff. 3	638
b.	Allgemeines zum Ausschuss und zum Delegierten	639
c.	Die Wahl und die Zusammensetzung	639
d.	Die Abberufung des Ausschusses oder des Delegierten	640
e.	Die Zuständigkeiten, die Organisation und die Aufgaben	641
f.	Die Erweiterung der Organisation	642
g.	Das Verbot der Einführung einer Delegiertenversammlung	642
4.	Die Genehmigung der Buchführung (Art. 712m Abs. 1 Ziff. 4)	643
a.	Allgemeines	643
b.	Die Buchführungspflicht	644
c.	Die Grundsätze und die Organisation der Buchführung	644
d.	Die Erstellung eines Voranschlags	645
e.	Die Buchführung	645

f.	Die Form und der Inhalt der Bücher	646
g.	Die Revision	647
h.	Die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten	648
i.	Die Änderung des Verteilschlüssels für gemeinschaftliche Kosten und Lasten	648
5.	Die Schaffung eines Erneuerungsfonds (Art. 712m Abs. 1 Ziff. 5)	649
6.	Die Versicherungen (Art. 712m Abs. 1 Ziff. 6)	649
a.	Allgemeines	649
b.	Die ausserordentlichen Aufwendungen im Innenausbau	650
C.	Die zwingenden Zuständigkeiten der Stockwerkeigentümerversammlung	651
1.	Die grundsätzliche Organisationsfreiheit	651
2.	Die zwingenden Kompetenzen und Befugnisse der Stockwerkeigentümer	652
3.	Die Stockwerkeigentümerversammlung	653
III.	Die Beschlüsse der Stockwerkeigentümergemeinschaft und das Stimmrecht	654
A.	Allgemeines	654
1.	Die Form der Beschlussfassung	654
a.	Allgemein	654
b.	Die Beschlussfassung anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung	655
c.	Der Zirkulationsbeschluss im Sinne von Art. 66 Abs. 2	656
d.	Die Urabstimmung im Sinne von Art. 880 OR	658
2.	Das Stimmrecht	660
a.	Allgemeines	660
b.	Der Ausschluss vom Stimmrecht	662
c.	Die Ausübung des Stimmrechts im Rahmen einer Untergemeinschaft	665
d.	Die Ausübung des Stimmrechts im Falle von gemeinschaftlichem Eigentum	666
e.	Die Ausübung des Stimmrechts im Falle beschränkter dinglicher Rechte	666
f.	Das Stimmrecht in Sonderfällen	666
3.	Die offene oder die geheime Abstimmung	667
4.	Die gesetzlichen Mehrheitserfordernisse	667
a.	Allgemeines	667
b.	Die dem einfachen Mehr unterstellten Beschlüsse	668
c.	Die dem qualifizierten Mehr nach Köpfen und Wertquoten unterstellten Beschlüsse	669
d.	Die der Einstimmigkeit unterstellten Beschlüsse	670
5.	Die Abänderung gesetzlicher Mehrheitserfordernisse	671

a.	Allgemeines	671
b.	Die Zulässigkeit von Abänderungen	671
c.	Die abänderbaren Mehrheitsbestimmungen	671
d.	Die Voraussetzungen für eine Abänderung der gesetzlichen Bestimmungen	672
B.	Die Berechnung der Mehrheiten	673
1.	Allgemeines	673
a.	Der dispositiv Charakter der Bestimmungen über die Berechnung von Mehrheiten	673
b.	Der Unterschied zwischen dem Kopf- und dem Wertquotenstimmrecht	673
2.	Das einfache Mehr	673
a.	Die dispositiv Berechnungsweise	673
b.	Die Abänderung der dispositiven Berechnungsweise	675
3.	Das qualifizierte Mehr nach Köpfen und Wertquoten	676
4.	Die Einführung eines anderen qualifizierten Mehrs	677
5.	Die Einstimmigkeit	677
6.	Die individuellen Zuständigkeiten der Stockwerkeigentümer	679
IV.	Die Anfechtung der Beschlüsse der Stockwerkeigentümergemeinschaft	679
A.	Allgemeines	679
1.	Der Zweck der Anfechtungsmöglichkeit	680
2.	Der Grundsatz: Anfechtbarkeit des Beschlusses	680
a.	Allgemeines	680
b.	Beispiele	681
3.	Die Ausnahme: Nichtigkeit	682
a.	Die Voraussetzungen	682
b.	Beispiele	683
c.	Die Wirkungen der Nichtigkeit	684
B.	Die materiellen Voraussetzungen	685
1.	Der Beschluss	685
a.	Der Beschluss muss gefasst worden sein	685
b.	Die Beschlussinstanz	685
c.	Die Form des Beschlusses	685
d.	Die Ausschöpfung des internen Beschwerdewegs	686
2.	Die Widerrechtlichkeit des Beschlusses	686
C.	Die persönlichen Voraussetzungen	687
1.	Die Aktivlegitimation	687
a.	Die Stockwerkeigentümer	687
b.	Der Verwalter, der Ausschuss oder ein Dritter	688
2.	Die Passivlegitimation	689

D.	Einige verfahrensrechtliche Fragen	689
1.	Der Gerichtsstand	689
2.	Die zeitlichen Voraussetzungen	689
3.	Die Eigenschaften der Anfechtungsklage	691
4.	Die Verfahrensart und das Schllichtungsverfahren	692
E.	Die Wirkungen des Urteils	692
1.	Im Falle der Anfechtbarkeit	692
2.	Im Falle der Nichtigkeit	693
V.	Der Verweis auf die Bestimmungen des Vereins (Art. 712m Abs. 2)	694
A.	Allgemeines	694
1.	Der Zweck des Verweises	694
2.	Die Tragweite des Verweises	694
B.	Die Anwendung der Art. 64 ff.	694
1.	Art. 64	694
2.	Art. 65	695
3.	Art. 66	695
4.	Art. 67	695
5.	Art. 68	696
6.	Art. 69a–c	696
7.	Art. 75	696
Art. 712n		697
I.	Die Einberufung der Stockwerkeigentümerversammlung	700
A.	Allgemeines	700
1.	Die Rechtsordnung	701
2.	Die Rechtsnatur der Art. 712n und Art. 64 Abs. 3	701
B.	Die Einberufungsfälle	702
1.	Die Einberufung durch den Verwalter	702
2.	Die Einberufung durch einen einzelnen Stockwerkeigentümer	703
3.	Die Einberufung in Anwendung von Art. 64 Abs. 3	703
a.	Die Einberufung durch einen Fünftel der Stockwerkeigentümer ...	703
b.	Die reglementarischen Einberufungsfälle	705
C.	Die Form und die Zustellung der Einberufung	706
1.	Die Form der Einberufung	706
2.	Die Zustellung der Einladung	706
a.	Die Form der Zustellung	706
b.	Die zeitlichen Voraussetzungen	707

D.	Der Inhalt der Einladung	709
1.	Der zwingende Inhalt der Einladung	709
a.	Allgemeines	709
b.	Das Datum der Stockwerkeigentümerversammlung	709
c.	Der Ort der Stockwerkeigentümerversammlung	710
d.	Die Traktandenliste	710
2.	Der freiwillige Inhalt der Einladung	711
a.	Das Verfassungs- oder Versanddatum	711
b.	Der Verfasser der Einladung	712
c.	Die Anträge des Verwalters, des Delegierten oder des Ausschusses	712
d.	Die Beilagen	712
e.	Weitere Angaben	712
E.	Die Empfänger der Einladung	713
1.	Die Stockwerkeigentümer	713
a.	Die Stockwerkeigentümer als Empfänger	713
b.	Die gemeinschaftlichen Eigentümer als Empfänger	713
c.	Die im Ausland wohnenden Stockwerkeigentümer	714
d.	Der ehemalige Stockwerkeigentümer	714
e.	Bei einem Zwangsvollstreckungsverfahren des Stockwerkanteils	715
2.	Der Nutzniesser und der Wohnberechtigte	715
3.	Der Verwalter	715
4.	Dritte	716
a.	Die Vertreter von Stockwerkeigentümern	716
b.	Die Revisionsstelle	716
c.	Die Einladung von Gästen	716
F.	Die Wirkung einer mangelhaften Einberufung	717
1.	Die möglichen Mängel der Einberufung	717
2.	Die Wirkung auf gefasste Beschlüsse	718
II.	Der Vorsitz der Stockwerkeigentümerversammlung	719
A.	Allgemeines	719
1.	Die gesetzliche Lösung	719
2.	Die Rechtsnatur von Art. 712n Abs. 1	720
3.	Die Abweichung von Art. 712n Abs. 1	720
B.	Die Aufgaben des Vorsitzenden	721
1.	Allgemeines	721
2.	Die Aufgaben vor der Stockwerkeigentümerversammlung	721
a.	Die Bestimmung der Traktandenliste	721
b.	Die Einberufung	723
c.	Vorbereitung und Versand der Unterlagen	723
d.	Die Vorbereitung einer «Versammlungsakte»	723
e.	Die Verschiebung der Stockwerkeigentümerversammlung	724

3.	Die Aufgaben während der Stockwerkeigentümerversammlung	724
a.	Die Eröffnung der Stockwerkeigentümerversammlung	725
b.	Die Führung der Stockwerkeigentümerversammlung	726
c.	Die Beschlussfassung	727
d.	Die Disziplinargewalt	728
e.	Die Auflösung der Stockwerkeigentümerversammlung	729
4.	Die Aufgaben nach der Stockwerkeigentümerversammlung	729
a.	Die <i>Kontrolle und</i> Unterzeichnung des Protokolls	729
b.	Die Sicherstellung der Zustellung des Protokolls	729
c.	Die Aufbewahrung des Protokolls	730
d.	Die Umsetzung der Beschlüsse	730
III.	Das Protokoll	730
A.	Die Protokollführung	731
1.	Der Protokollführer	731
2.	Die Verteilung des Protokolls im Anschluss an die Stockwerk-eigentümerversammlung	732
3.	Die spätere Verteilung des Protokolls	732
B.	Die Form und die Zustellung des Protokolls	733
1.	Die Schriftlichkeit des Protokolls	733
2.	Die Unterzeichnung des Protokolls	734
3.	Die Zustellung des Protokolls und die Einsicht ins Protokoll	734
C.	Der Inhalt des Protokolls	735
1.	Der zwingende Inhalt	735
2.	Der freiwillige Inhalt	736
D.	Die Wirkungen des Protokolls	736
1.	Die konstitutive Wirkung des Protokolls	736
2.	Die Genehmigung und die Berichtigung des Protokolls	737
E.	Die Aufbewahrung des Protokolls	739
1.	Allgemeines	739
2.	Die Aufbewahrungsform	739
3.	Die Aufbewahrungsduauer	740
Art. 712o		741
Vorbemerkungen		743
I. Das Stimmrecht im Falle eines gemeinschaftlichen Eigentums (Abs. 1)		744
A.	Gemeinschaftliches Eigentum an einem Stockwerkanteil	744
1.	Die aufgeworfene Frage	744

2.	Die Stimme der gemeinschaftlichen Eigentümer	745
3.	Keine Aufspaltung des Stimmrechts	745
B.	Die Unterschiede zwischen Miteigentum und Gesamteigentum	746
1.	Die auf das gemeinschaftliche Eigentum anwendbaren Bestimmungen	746
2.	Die Beschlussfassung	746
	a. Die Bestimmung eines Vertreters	747
	b. Die eigentliche Beschlussfassung	748
C.	Die Folgen einer Meinungsverschiedenheit	749
1.	Im Falle eines einzigen anwesenden Vertreters	749
2.	Im Falle einer offenen Meinungsverschiedenheit	749
	a. Die reglementarische Folge	750
	b. Die gesetzliche Folge	750
II.	Das Stimmrecht im Falle einer Nutzniessung oder eines Wohnrechts (Abs. 2)	750
A.	Die betroffenen Rechte	751
1.	Die Nutzniessung	751
2.	Das Wohnrecht	751
3.	Die anderen beschränkten dinglichen Rechte	752
4.	Persönliche Rechte	752
B.	Die Rechtsordnung	752
1.	Die Ausübung des Stimmrechts	752
2.	Die Verständigung zwischen dem Stockwerkeigentümer und dem Berechtigten	753
3.	Die subsidiären Lösungen	754
	a. Die gesetzliche Lösung	754
	b. Die reglementarische Lösung	755
	c. Eine einvernehmliche Lösung	755
III.	Die Kumulierung der Schwierigkeiten	755
Art. 712p		757
Vorbemerkungen		759
I.	Die Beschlussfähigkeit der ersten Stockwerkeigentümersammlung	760
A.	Allgemeines	760
1.	Der Zweck der Beschlussfähigkeit	760
2.	Die Rechtsnatur der Bestimmung	760
3.	Die Berechnung der Beschlussfähigkeit	761
	a. Die Hälfte und nicht die Mehrheit	761

b.	Die Hälfte aller Stockwerkeigentümer oder der Wertquoten	762
c.	Die Anwesenheit oder Vertretung	763
4.	Der einstimmige Beschluss	763
B.	Die Überprüfung der Beschlussfähigkeit	763
1.	Der Zeitpunkt der Überprüfung	763
a.	Die Beschlussfähigkeit zu Beginn der Versammlung	763
b.	Die Beschlussfähigkeit bei der Beschlussfassung	764
2.	Die Folgen der Nichterfüllung der Beschlussfähigkeit	764
a.	Die Verletzung zu Beginn der Stockwerkeigentümerversammlung	764
b.	Die Verletzung bei der Beschlussfassung	765
C.	Die Wirkungen der Verletzung von Art. 712p Abs. 1	765
1.	Die Wirkungen auf die Versammlung	765
2.	Die Wirkung auf die Beschlüsse	765
II.	Die Beschlussfähigkeit der zweiten Stockwerkeigentümerversammlung	767
A.	Allgemeines	767
1.	Die Rechtsnatur von Art. 712p Abs. 2 und 3	767
a.	Die Durchführung einer zweiten Versammlung	767
b.	Die Frist von zehn Tagen	768
c.	Die Beschlussfähigkeitsbestimmung für die zweite Versammlung	768
2.	Die Einberufung	769
a.	Der Verfasser der Einberufung	769
b.	Der Zeitpunkt der Einberufung	769
c.	Die Form der Einberufung	769
d.	Der Inhalt der Einberufung	769
B.	Die Beschlussfähigkeitsvoraussetzung	770
1.	Allgemeines	770
2.	Die Wirkungen einer ungenügenden Anwesenheit oder Vertretung ...	770
3.	Die Wirkungen einer Verletzung von Art. 712p Abs. 3	770

Art. 712q	771	
I.	Der Verwalter eines Stockwerkeigentums	775
A.	Allgemeines	775
1.	Der Begriff	775
2.	Die Rechtsnatur	775
3.	Die Aufgaben des Verwalters	776
4.	Die Rechtslage des Verwalters	777
B.	Die möglichen Verwalter	778
1.	Eine handlungsfähige Person	778

2.	Ein Stockwerkeigentümer oder ein Dritter	778
3.	Eine natürliche oder juristische Person	779
4.	Ein oder mehrere Verwalter	780
5.	Die Stellvertretung	780
6.	Die Substitution und der Beizug von Hilfspersonen	782
7.	Der Verwalter-Verkäufer	783
C.	Die notwendigen Eigenschaften eines Verwalters	784
1.	Allgemeines	784
2.	Die fachlichen Eigenschaften	785
3.	Die menschlichen Eigenschaften	786
II.	Das Bestellungsverfahren	786
A.	Der Bestellungsantrag	787
B.	Die Wahlinstanz	787
C.	Die Mehrheitserfordernisse für die Wahl des Verwalters	788
D.	Die Wahl durch einseitige Erklärung	789
III.	Die richterliche Bestellung des Verwalters	790
A.	Die Rechtsordnung	790
1.	Allgemeines	790
2.	Die Rechtsnatur von Art. 712q	791
3.	Die Folgen der gerichtlichen Bestellung eines Verwalters	791
B.	Die Bestellungsklage	792
1.	Die Aktivlegitimation	792
a.	Die Aktivlegitimation jedes Stockwerkeigentümers	792
b.	Die Aktivlegitimation der vom Gesetz bezeichneten Dritten	792
c.	Die Aktivlegitimation anderer Dritter	793
2.	Die Passivlegitimation	794
3.	Die Verfahrensart und der Gerichtsstand	794
4.	Die zeitlichen Voraussetzungen	795
5.	Die materiellen Voraussetzungen	795
a.	Die Voraussetzungen im Falle der Klage eines Stockwerk-eigentümers	795
b.	Die Voraussetzungen im Falle der Klage eines Dritten	798
6.	Die Bestellung eines Verwalters als dringende Massnahme	799
7.	Der Inhalt des Urteils	800
a.	Die Bezeichnung eines Verwalters	800
b.	Die Aufgaben des Verwalters und die Dauer des Amtes	800
c.	Die vertragliche Beziehung	801
8.	Die Wirkungen des Urteils	802

IV. Der Vertrag zwischen dem Verwalter und der Stockwerkeigentümergemeinschaft	803
A. Allgemeines	803
1. Die Notwendigkeit eines Vertrags	803
2. Die möglichen Vertragsarten	804
a. Der Auftrag	805
b. Der Arbeitsvertrag	806
c. Der Innominatevertrag	807
3. Die formellen Voraussetzungen	808
4. Der Vertragsinhalt	809
a. Die Qualifizierung des Vertrags und sein Gegenstand	809
b. Die Bezeichnung der Vertragsparteien	809
c. Die Vertragsdauer	810
d. Die Aufgaben und die Zuständigkeiten des Verwalters	810
e. Die Entschädigung	811
B. Der Vertragsabschluss, die Vertragsänderung und die Auflösung des Vertrags	812
1. Der Vertragsabschluss	812
2. Die Vertragsänderung	812
3. Die Auflösung des Vertrags	813
C. Die Haftung des Verwalters	814
1. Der durch den Verwalter verursachte Schaden	814
2. Die Haftungsgrundlagen	815
a. Allgemeines	815
b. Die Haftung gegenüber der Stockwerkeigentümergemeinschaft	816
c. Die Einschränkung der Haftung des Verwalters	817
d. Die Haftung gegenüber Dritten	817
D. Ein Exkurs: Das Stockwerkeigentum und die Überwachung	818
1. Der Verwalter als überwachter Überwacher	818
2. Die Aufsicht des Verwalters im Hinblick auf die Qualifizierung des Vertrags	819
3. Die «ordentliche» Aufsicht	819
4. Weitere Überlegungen zur Überwachung	820
Art. 712r	823
I. Die ordentliche Abberufung	826
A. Allgemeines	826
1. Der Unterschied zwischen Abberufung und Vertragsauflösung	826
2. Die Rechtsnatur der Abberufung	827

a.	Die Abberufung als Gestaltungsrecht	827
b.	Die Unverzichtbarkeit der Abberufung	827
c.	Die zwei gesetzlichen Einschränkungen	828
3.	Die Wirkungen der Abberufung	828
a.	Die Wirkungen auf die Vertragsbeziehung	828
b.	Die Liquidation des Verwaltungsvertrags	829
c.	Die Wirkungen gegenüber Dritten	830
4.	Die anderen Ursachen der Vertragsauflösung	830
a.	Die Demission des Verwalters	831
b.	Der Verlust der Handlungs- oder Urteilsfähigkeit	831
c.	Der Untergang des Stockwerkeigentums	832
d.	Die weiteren Fälle der ordentlichen Auflösung des Vertrags	832
B.	Die Abberufungsvoraussetzungen	832
1.	Die formellen Voraussetzungen	832
a.	Der Beschluss der Stockwerkeigentümersversammlung	832
b.	Die Form der Mitteilung	834
2.	Die materiellen Voraussetzungen	834
II.	Die Abberufung aus wichtigen Gründen	835
A.	Allgemeines	835
1.	Der Zweck von Art. 712r Abs. 2	835
2.	Die Rechtsordnung	836
3.	Die Rechtsnatur von Art. 712r Abs. 2	836
B.	Die wichtigen Gründe	837
1.	Die Voraussetzungen für das Vorliegen eines wichtigen Grundes	837
2.	Beispiele	838
C.	Das Verfahren	840
1.	Die persönlichen Voraussetzungen	841
a.	Die Aktivlegitimation	841
b.	Die Passivlegitimation	842
2.	Der Beschluss der Stockwerkeigentümersversammlung	842
3.	Der Gerichtsstand	843
4.	Die zeitlichen Voraussetzungen	843
5.	Die materiellen Voraussetzungen	844
6.	Die Wirkungen des Urteils	844
III.	Die Abberufung des durch den Richter bestellten Verwalters	845
A.	Allgemeines	845
1.	Der Zweck von Art. 712r Abs. 3	845
2.	Die Rechtsordnung	845
3.	Das Bewilligungsverfahren als Einparteienverfahren	846

B.	Das Verfahren	846
1.	Die persönlichen Voraussetzungen	846
a.	Die Aktivlegitimation	846
b.	Kein Gesuchsgegner	846
2.	Die materiellen Voraussetzungen	847
a.	Allgemeines	847
b.	Der Beschluss der Stockwerkeigentümersversammlung	847
3.	Die zeitlichen Voraussetzungen	847
4.	Der Gerichtsstand und die sachliche Zuständigkeit des Richters	848
5.	Die Wirkung der richterlichen Bewilligung	848
 Art. 712s		849
I.	Allgemeines	852
A.	Der Zweck von Art. 712s	852
B.	Die Rechtsnatur von Art. 712s	853
1.	Der dispositiv und subsidiäre Inhalt von Art. 712s	853
a.	Allgemeines	853
b.	Die Einschränkung der gesetzlichen Zuständigkeiten	854
c.	Die Erweiterung der gesetzlichen Zuständigkeiten	855
2.	Die Grenzen der freien Zuständigkeitsordnung	855
a.	Allgemeines	855
b.	Die zwingenden Zuständigkeiten der einzelnen Stockwerk-eigentümer	855
c.	Die zwingenden Zuständigkeiten der Stockwerkeigentümer-versammlung	857
C.	Die Rechtsordnung	857
1.	Die Unvollständigkeit der Zuständigkeitsbestimmung	857
2.	Die Einräumung von Rechten und Pflichten	857
II.	Die gesetzlichen Zuständigkeiten des Verwalters	858
A.	Der Vollzug von Verwaltungshandlungen	858
1.	Die Grundlage der Verpflichtung	858
2.	Beispiele	859
B.	Die Ergreifung dringlicher Massnahmen	860
C.	Die finanziellen und Buchführungsaufgaben	861
1.	Die Buchführung	861
a.	Allgemeines	861
b.	Die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten	862
2.	Die Bezahlung von Schulden und das Inkasso	863
a.	Allgemeines	863

b.	Die Bezahlung von Schulden	863
c.	Das Inkasso	863
3.	Die Vermögensverwaltung	864
a.	Die Liquiditätsverwaltung	864
b.	Die Verwaltung des Erneuerungsfonds	865
D.	Die Aufsicht durch den Verwalter	866
1.	Allgemeines	866
a.	Die Rechtsordnung	866
b.	Die Intensität der Aufsicht	866
c.	Die Interventionsmittel	867
2.	Der Aufsichtsbereich	868
a.	Die Aufsicht über die Benutzung von gemeinschaftlichen Teilen	868
b.	Die Aufsicht über die Ausübung des Sonderrechts	868
3.	Die beaufsichtigten Handlungen	869
4.	Der Zweck der Aufsicht	869
III.	Die vertraglichen Zuständigkeiten	870
A.	Allgemeines	871
1.	Die formellen Voraussetzungen für eine Abweichung vom Gesetz	871
a.	Die Vereinbarungsform	871
b.	Der Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung	871
c.	Die Annahme durch den Verwalter	872
2.	Die materiellen Voraussetzungen für eine Abweichung vom Gesetz	872
a.	Die Einschränkung der gesetzlichen Zuständigkeiten	872
b.	Die Erweiterung der gesetzlichen Zuständigkeiten	873
B.	Die Erweiterung der Zuständigkeiten des Verwalters	873
1.	Die Zuständigkeiten im Zusammenhang mit gemeinschaftlichen Teilen	873
a.	Die «Exekutivgewalt»	873
b.	Die «Legislativgewalt»	874
c.	Die «Judikativgewalt»	875
2.	Die Zuständigkeiten im Zusammenhang mit Sonderrechtsteilen	875
a.	Die reglementarischen Zuständigkeiten	875
b.	Die individuellen Absprachen	876
IV.	Die richterlich bestimmten Zuständigkeiten	876
A.	Die Festlegung von Zuständigkeiten durch den Richter	876
B.	Die Abänderung der richterlichen Zuständigkeiten	877
1.	Die Erweiterung der richterlichen Zuständigkeiten	877
2.	Die Einschränkung der richterlichen Zuständigkeiten	877
a.	Nach Ablauf des richterlichen Bestellungszeitraums	877
b.	Vor Ablauf des richterlichen Bestellungszeitraums	878

Art. 712t	879
I. Die ordentliche Vertretungsmacht des Verwalters	883
A. Allgemeines	883
1. Der Zweck von Art. 712t Abs. 1	883
a. Terminologische Vorbemerkung und Ausgangslage	883
b. Die Lösung des Gesetzgebers	884
2. Die Rechtsnatur der Vertretungsmacht gemäss Art. 712t Abs. 1	884
a. Die Rechtsnatur von Art. 712t Abs. 1	884
b. Die Rechtsnatur der Vertretungsmacht des Verwalters	885
3. Die Systematik von Art. 712t Abs. 1	886
4. Die Wirkungen der Vertretungsmacht	886
B. Der Umfang der Vertretungsmacht	886
1. Der Vertretene	886
a. Die Vertretung der Stockwerkeigentümergemeinschaft	887
b. Die Vertretung der Stockwerkeigentümer	887
2. Der Vertreter	888
a. Keine ausschliessliche Vertretungsmacht des Verwalters	888
b. Die Delegation und die Substitution	889
c. Die Vertretung ohne bestellten Verwalter	890
3. Der Umfang der Vertretungsmacht	890
a. Der Verweis auf das Reglement und die Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung	890
b. Die durch den Verweis aufgeworfenen Fragen	891
c. Die Lösung der Lehre	891
4. Die Dauer der Vertretungsmacht	892
a. Der Erwerb der Vertretungsmacht	892
b. Das Ende der Vertretungsmacht	893
C. Die Einschränkung der Vertretungsbefugnis	893
1. Die verschiedenen Einschränkungen der Vertretungsbefugnis	893
a. Die gewillkürte Einschränkung der Vertretungsbefugnis	894
b. Die richterliche Einschränkung der Vertretungsbefugnis	894
2. Die Form der Einschränkung	894
3. Die Wirkungen der Einschränkung	895
a. Die Wirkungen der gewillkürten Einschränkung	895
b. Die Wirkungen einer richterlichen Einschränkung	896
D. Die Erweiterung der Vertretungsbefugnis	896
1. Die Bereiche der Erweiterung	896
2. Die Voraussetzungen für die Erweiterung der Vertretungsbefugnis	896
3. Die Wirkungen der Erweiterung der Vertretungsbefugnis	897

II.	Die Vertretung der Stockwerkeigentümergemeinschaft im Verfahren	897
A.	Die Rechtsordnung	898
1.	Das summarische Verfahren im Zivilprozess	898
a.	Der Begriff	898
b.	Beispiele	899
c.	Die Vertretungsmacht des Verwalters	900
2.	Die anderen Verfahrensarten	900
a.	Der Zivilprozess	900
b.	Die weiteren Verfahrensarten	901
c.	Die Zuständigkeiten des Verwalters	901
d.	Die Zuständigkeiten bei Dringlichkeit	902
3.	Die Rechtsmittel	903
a.	Das Rechtsmittel bei Änderung der Verfahrensart	903
b.	Das Rechtsmittel ohne Änderung der Verfahrensart	904
B.	Die Einschränkung der Vertretungsbefugnis	904
1.	Der Grundsatz	904
2.	Die Wirkungen der Einschränkung	904
C.	Die Erweiterung der Vertretungsbefugnis	905
III.	Die Wirkungen der Überschreitung der gesetzlichen Vertretungsmacht oder der Vertretungsbefugnis	906
A.	Allgemeines	906
B.	Die Überschreitung ausserhalb eines Verfahrens	907
1.	Die Überschreitung der gesetzlichen Vertretungsmacht	907
a.	Anwendungsfälle	907
b.	Die rechtliche Wirkung auf das Rechtsgeschäft	907
2.	Die Vertretungsbefugnis war eingeschränkt	908
a.	Der Dritte kennt die Einschränkung	908
b.	Der Dritte kennt die Einschränkung nicht	908
3.	Die nachträgliche Genehmigung	908
C.	Die Überschreitung im Verfahren	908
1.	Allgemeines	908
2.	Die Unterscheidung nach der Verfahrensart	909
a.	Das summarische Verfahren	909
b.	Die anderen Verfahrensarten	910
3.	Die nachträgliche Genehmigung	910
IV.	Die Entgegennahme von Zustellungen	910
A.	Die Zustellungen an den Verwalter	911
1.	Der Zweck von Art. 712t Abs. 3	911
2.	Die Rechtsnatur von Art. 712t Abs. 3	911

a.	Die allgemeine Tragweite von Art. 712t Abs. 3	911
b.	Die dispositive Natur von Art. 712t Abs. 3	911
3.	Die Wirkungen der Mitteilung an den Verwalter	912
	a. Die Informationspflicht des Verwalters	912
	b. Die Mitteilung an die Stockwerkeigentümergemeinschaft	912
B.	Der Ort der Mitteilung	913
1.	Der Anwendungsbereich von Art. 712t Abs. 3	913
2.	Die zwei alternativen Zustellungsorte	913
	a. Allgemeines	913
	b. Der Wohnort des Verwalters	913
Anhang I: Auszug aus dem Grundbuch		915
Anhang II: Glossar		929
Sachregister		935