

Amedeo Wermelinger

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

Das Stockwerkeigentum

Kommentar der Artikel 712a bis 712t des
schweizerischen Zivilgesetzbuches

2. Auflage

Schulthess  2014

Inhaltsübersicht

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

Inhaltsübersicht

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

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