

Dr. Christoph Müller

Zur Gemeinschaft
der Stockwerkeigentümer



VERLAG STÄMPFLI & CIE AG BERN • 1973

Inhaltsverzeichnis

Verzeichnis der Abkürzungen	9
Literaturverzeichnis	10
Materialien	12
Einleitung	13

1. Kapitel: Stockwerkeigentum als gemeinschaftliches Eigentum

§ 1 Begriff des Stockwerkeigentums	14
§ 2 Stockwerkeigentum als besonderes Miteigentum	14
§ 3 Gemeinsame Rechtszuständigkeit	15

2. Kapitel: Rechtsausübung in der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer

§ 4 Begriff der Rechtsausübung	17
I. Allgemeines	17
II. Verwaltung im besonderen	17
§ 5 Aufteilung der Rechtsausübung	18
§ 6 Individuelle Rechtsausübung	20
I. Inhalt	20
A. Verwaltungsrechte	20
B. Verfügungsrechte	20
II. Beschränkungen	21
A. Allgemeine Beschränkungen	21
B. Besondere gesetzliche Schranken	22
§ 7 Kollektive Rechtsausübung	23
I. Inhalt	23
A. Verwaltung der gemeinsamen Teile	23
B. Verfügungen über dingliche Rechte aller Stockwerkeigentümer	23
C. Übrige Befugnisse	25
II. Beschränkungen	26
A. Allgemeine Beschränkungen	26
B. Besondere Beschränkungen	26

3. Kapitel: Ausgestaltung der gemeinsamen Rechtsausübung

§ 8 Begriff der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer	27
I. Begriff der Gemeinschaft im allgemeinen	27
II. Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer als Rechtsgemeinschaft	27
§ 9 Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer als Verwaltungsgemeinschaft	28
I. Zweck der Verwaltungsgemeinschaft	28
II. Verselbständigung der Verwaltungsgemeinschaft	28
A. Begriff und Bedeutung der juristischen Person	29
B. Gesetzliche Regelung	30
C. Ergebnis	33
III. Stellung der einzelnen Stockwerkeigentümer in der Verwaltungsgemeinschaft	33

IV. Organe der Verwaltungsgemeinschaft	35
§ 10 Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer als Verfügungsgemeinschaft	35
I. Allgemeines	35
II. Grundsatz der Einstimmigkeit und seine Ausnahmen	36
III. Verselbständigung der Verfügungsgemeinschaft	37
A. Innenverhältnis	37
B. Aussenverhältnis	39
C. Ergebnis	40

4. Kapitel: Beitragspflicht und Haftung bei gemeinsamer Rechtsausübung

§ 11 Fragestellung	41
§ 12 Aufgaben der Gemeinschaft	41
I. Vereinfachung	41
II. Verteilung der Kosten	42
§ 13 Beitragsordnung	43
I. Allgemeines	43
II. Rechtsnatur der Beitragspflicht	43
III. Höhe der Beiträge	44
IV. Gläubiger der Beitragsforderungen	44
V. Schuldner der Beiträge	45
VI. Sicherung der Beitragsforderungen	46
§ 14 Haftungsordnung	47
I. Haftung nach Miteigentumsrecht	47
II. Beitragspflicht der Stockwerkeigentümer als Voraussetzung der Haftung der Gemeinschaft	47
III. Auswirkung der Haftung der Gemeinschaft	49
A. Belangbarkeit der Gemeinschaft	49
B. Keine unmittelbare Haftung der Stockwerkeigentümer neben der Gemeinschaft	49
IV. Folgen der Zahlungsunfähigkeit einzelner Stockwerkeigentümer	51
A. Allgemeines	51
B. Bedeutung des Erneuerungsfonds als Haftungssubstrat	51
C. Auspfändung der Gemeinschaft	52
D. Nachschusspflicht der Stockwerkeigentümer	54
§ 15 Anwendung der Beitrags- und Haftungsordnung	57
I. Allgemeines	57
II. Kosten für Unterhalt und Verwaltungstätigkeit	57
III. Ansprüche aus Kausalhaftung	58
IV. Öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern	59
V. Baurechtszinsen	59
VI. Grundpfandlasten auf der ganzen Liegenschaft	60
A. Allgemeines	60
B. Zinszahlungen	61
C. Amortisations- und übrige Rückzahlungen	61
D. Rechtsgrund der gesicherten Forderung	63
VII. Gesamtpfandrechte an allen Anteilen	64
VIII. Gemeinsame Verfügungen	64

5. Kapitel: Interne Ordnung der Gemeinschaft

§ 16 Begriff der Gemeinschaftsordnung	65
I. Allgemeines	65
II. Gliederung der Gemeinschaftsordnung	66
A. Individuelle und kollektive Rechtsausübung	66
B. Verwaltung und Verfügung bei der kollektiven Rechtsausübung	66
C. Generelle und konkrete Anordnungen	66
§ 17 Erlass und Abänderung der Gemeinschaftsordnung	67
I. Zuständigkeit zum Erlass der Gemeinschaftsordnung	67
A. Gesetzgeber	67
B. Sämtliche Stockwerkeigentümer	67
C. Qualifizierte Mehrheit in der Versammlung der Stockwerkeigentümer	68
D. Einfache Mehrheit in der Versammlung der Stockwerkeigentümer	68
E. Jeder Stockwerkeigentümer einzeln	69
F. Verwalter	69
G. Richter	69
II. Formen der Gemeinschaftsordnung	70
A. Gesetz	70
B. Begründungsakt	70
C. Vereinbarungen und einstimmige Beschlüsse	71
D. Reglement	72
E. Hausordnung	73
F. Anordnungen konkreter Massnahmen	73
III. Abänderung der Gemeinschaftsordnung	74
IV. Anspruch auf Erlass eines Reglementes	74
A. Allgemeines	74
B. Inhalt des Anspruches	74
C. Grenzen des Anspruches	75
D. Durchsetzbarkeit des Anspruches	76
§ 18 Verbindlichkeit der Gemeinschaftsordnung	76
I. Verbindlichkeit für Erwerber dinglicher Rechte	76
A. Abgrenzungen	76
B. Umfang der Bestimmungen über Nutzung und Verwaltung	78
C. Rechtsnatur der Bestimmungen über Nutzung und Verwaltung	80
II. Verbindlichkeit für persönlich Berechtigte	82
A. Allgemeines	82
B. Benutzung der gemeinschaftlichen Teile	82
C. Ausübung der Sonderrechte	85

6. Kapitel: Versammlung der Stockwerkeigentümer

§ 19 Aufgabenbereich	87
I. Allgemeines	87
II. Befugnisse	88
§ 20 Einberufung, Leitung und Protokoll der Versammlung	88
I. Allgemeines	88
II. Einberufende Instanz	88
III. Einladungsfrist	89
IV. Traktandenliste	90
V. Leitung	90
VI. Protokoll	91

§ 21	Stimmrecht in einer Versammlung	91
	I. Allgemeines	91
	II. Berechtigung mehrerer an einem Stockwerkeigentumsanteil	92
	III. Berechtigung eines Stockwerkeigentümers an mehreren Anteilen	92
	IV. Nutzniessung an einem Stockwerkeigentumsanteil	92
	V. Interessenkollision	93
	VI. Stellvertretung in der Versammlung	93
	A. Gesetzliche Regelung	93
	B. Beschränkungen des Rechts auf Stellvertretung	94
§ 22	Beschlussfähigkeit	94
	I. Gesetzliche Regelung	94
	II. Abänderung der gesetzlichen Regelung	96
	A. Erschwerung	96
	B. Erleichterung	96
§ 23	Beschlussfassung	97
	I. Gesetzliche Regelung	97
	A. Allgemeines	97
	B. Anwendbare Vorschriften	98
	II. Abänderung der gesetzlichen Bestimmungen	98
	A. Zuständigkeit zur Anordnung von Verwaltungshandlungen und baulichen Massnahmen	98
	B. Zuständigkeit zum Erlass des Reglementes	99
	III. Berechnung der Mehrheiten	100
	A. Allgemeines	100
	B. Mehrheit aller oder Mehrheit der anwesenden Stockwerkeigentümer	101
	C. Mehrheit der anwesenden oder Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer	103
	D. Mehrheit nach Anteilen	105
	IV. Schriftliche Stimmabgabe	105
	A. Zirkulationsbeschluss	105
	B. Urabstimmung	106
§ 24	Mangelhafte Beschlüsse	107
	I. Anfechtung	107
	II. Nichtigkeit	108
	Zusammenfassung	110