

Schweizerisches Zivilgesetzbuch

Bundesgesetz vom 10. Dezember 1907
samt den seitherigen Änderungen

Erste Auflage von A. Egger, A. Escher, R. Haab, H. Oser
Zweite Auflage herausgegeben von Jörg Schmid

Teilband IV lc

Das Stockwerkeigentum

Art. 712a-712t ZGB

Bearbeitet von

Dr. Amedeo Wermelinger

Lehrbeauftragter an den Universitäten
Luzern und Freiburg i.Üe., Rechtsanwalt

Schulthess S 2010

Vorbemerkungen zu Art. 712a-712t

Inhaltsübersicht zu den Vorbemerkungen zu Art. 712a-712t	Note
A. Zum Begriff und zur Verbreitung des Stockwerkeigentums	1
B. Geschichtliche Aspekte des Stockwerkeigentums	17
C. Die Struktur des Stockwerkeigentums	63
D. Das intertemporale Recht	98
E. Besondere Ausgestaltungen	117
F. Das Sondernutzungsrecht	176
G. Die Totalrevision der Grundbuchverordnung	212

Ausführliches Inhaltsverzeichnis	Note
A. Zum Begriff und zur Verbreitung des Stockwerkeigentums	1
Literatur zu N 2 ff.	1
I. Das Stockwerkeigentum	2
II. Bestandteile des Stockwerkeigentums	4
1. Das Miteigentum	5
2. Das Grundeigentum	6
3. Das Sonderrecht	7
4. Die Stockwerkeigentümergeinschaft	8
III. Begriffliche Unkorrektheit	10
IV. Die Verbreitung von Stockwerkeigentum	13
1. Die Vollständigkeit und Aktualität des Zahlenmaterials	13
2. Erhebungen zu Wohnungen im Stockwerkeigentum	14
B. Geschichtliche Aspekte des Stockwerkeigentums	17
Literatur zu N 19 ff.	17
Materialien zu N 19 ff.	18
I. Das Stockwerkeigentum vor dem schweizerischen Zivilgesetzbuch	19
1. Die Herkunft des Stockwerkeigentums	20
2. Entwicklungen ab dem Mittelalter	26
3. Art. 664 Code Napoleon	27
4. Das kantonale Recht	30
II. Die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs	36
1. Die Vorarbeiten zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch	36
2. Die parlamentarischen Beratungen	41
3. Die Rechtslage im Schweizerischen Zivilgesetzbuch von 1907	42
III. Der Weg zur Einführung im Schweizerischen Zivilgesetzbuch	44
1. Die Suche nach Ersatzformen und deren Problematik	44
2. Vorstösse in der Lehre und im Parlament	49
3. Der Gesetzesredaktor, die Expertenkommission und deren Arbeit	51
4. Die parlamentarischen Beratungen	52
IV. Die Entwicklung nach 1965 und die Novelle von 2009	59

Vorbemerkungen zu Art. 712a-712t

C. Die Struktur des Stockwerkeigentums	63
Literatur zu N 65 ff.	63
Materialien zu N 65 ff.	64
I. Das Stockwerkeigentum als gemeinschaftliches Eigentum	65
1. Die verschiedenen Formen des gemeinschaftlichen Eigentums	66
2. Das Miteigentum	68
3. Das Stockwerkeigentum als Miteigentum	71
a. Die Unterschiede zwischen Miteigentum und Stockwerkeigentum	72
b. Die «partiell-reale Dimension» des Stockwerkeigentums	83
II. Das Stockwerkeigentum als Grundeigentum	85
1. Das Stockwerkeigentum ist Grundeigentum	85
2. Das Stammgrundstück beim Stockwerkeigentum	88
3. Die Liegenschaft als Stammgrundstück	92
4. Das selbständige und dauernde Recht als Stammgrundstück	93
5. Das Bergwerk und der Miteigentumsanteil	94
D. Das intertemporale Recht	98
Literatur zu N 100 ff.	98
Materialien zu N 100 ff.	99
I. Das intertemporale Recht von 1907	100
II. Das intertemporale Recht von 1963	102
1. Die Behandlung des altrechtlichen Stockwerkeigentums	103
2. Die Behandlung von in Miteigentum umgewandeltem Stockwerkeigentum	113
III. Das intertemporale Recht von 2009	116
E. Besondere Ausgestaltungen	117
Literatur zu N 119 ff.	117
Materialien zu N 119 ff.	118
I. Die grundsätzliche Freiheit in der Ausgestaltung von Stockwerkeigentum	119
1. Unterschieden im konstruktiven Bereich	120
2. Die so genannte «Zwillingsgemeinschaft»	121
II. Das Apparthotel	123
1. Einleitung	124
2. Begriff	126
3. Eigenschaften	128
4. Zulässigkeit	130
5. Verbreitung	132
III. Das Time-Sharing	133
1. Einleitung	134
2. Begriff	137
3. Eigenschaften	139
4. Zulässigkeit	143
5. Verbreitung	145
IV. Das Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes	146
1. Ausgangslage und Zulässigkeit	146
2. Rechtslage vor Fertigstellung des Gebäudes	149
3. Die Problematik der Bautätigkeit	153
4. Die Rechtslage nach Fertigstellung des Gebäudes	158
5. Die Flexibilität vor, während und nach Fertigstellung des Gebäudes	160

V.	Das Stockwerkeigentum an einer Baurechtsdienstbarkeit.....	161
1.	Das Baurecht als Stammgrundstück.....	161
2.	Der Baurechtsvertrag.....	162
3.	Die gesetzlichen Vorkaufs- und Grundpfandrechte.....	172
4.	Der vorzeitige Heimfall.....	174
5.	Verbreitung.....	175
F.	Das Sondernutzungsrecht.....	176
	Literatur zu N 178 ff.....	176
	Materialien zu N 178 ff.....	177
I.	Begriff und Merkmale.....	178
1.	Begriff.....	179
2.	Berechtigte.....	181
3.	Gegenstand des Sondernutzungsrechts.....	183
II.	Die Begründung von Sondernutzungsrecht.....	185
1.	Das reglementarische Sondernutzungsrecht.....	186
2.	Die Dienstbarkeit.....	188
3.	Der Vertrag.....	189
III.	Die Änderung und Übertragung des Sondernutzungsrechts.....	191
1.	Die Änderung.....	192
2.	Die Übertragung.....	194
IV.	Die Aufhebung des Sondernutzungsrechts.....	196
1.	Das reglementarische Sondernutzungsrecht.....	196
2.	Die Dienstbarkeit und der Vertrag.....	197
V.	Der Inhalt des Sondernutzungsrechts.....	199
1.	Benützung.....	200
2.	Verwaltung.....	201
3.	Bauliche Ausgestaltung.....	202
VI.	Das Sondernutzungsrecht und die Kostentragung.....	204
1.	Beim reglementarischen Sondernutzungsrecht.....	204
2.	Bei der Dienstbarkeit und beim Vertrag.....	210
G.	Die Totalrevision der Grundbuchverordnung.....	212