



**Universität  
Zürich** <sup>UZH</sup>

**Masterthesis**  
zur Erlangung des  
Master of Advanced Studies in Real Estate

**Das Stockwerkeigentum**  
Ausgewählte Problemstellungen des Stockwerkeigentums

Verfasser: Lucas Schlageter  
Hopfenweg 23  
3007 Bern

Eingereicht bei: Dr. iur. Thomas Wetzel

Abgabedatum: 12. August 2013

---

## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis .....	IV
Abbildungsverzeichnis .....	VI
Executive Summary.....	VII
1 Einleitung .....	1
1.1 Struktur .....	1
1.2 Problemstellung und Ausgangslage.....	1
1.3 Abgrenzung des Themas.....	4
2 Grundlagen .....	6
2.1 Einleitung.....	6
2.2 Das Schweizerische Zivilgesetzbuch.....	6
2.2.1 Entstehung .....	6
2.2.2 Systematik .....	7
2.3 Das Sachenrecht.....	8
2.3.1 Die Sachen.....	9
2.3.2 Die absoluten Rechte .....	10
2.3.3 Die dinglichen Rechte .....	11
2.4 Das Eigentum.....	13
2.4.1 Systematik .....	13
2.4.2 Inhalt und Umfang.....	13
2.5 Das Miteigentum.....	14
2.5.1 Entstehung .....	15
2.5.2 Stellung der Miteigentümer und Verfügungsrecht über die Sache.....	15
2.5.3 Vorkaufsrecht .....	16
2.5.4 Verwaltung und Benutzung.....	16
2.5.5 Untergang des Miteigentums und Ausschluss von Miteigentümern .....	17
2.6 Das Grundeigentum .....	18
2.6.1 Grundstücke.....	18
2.6.2 Inhalt und Umfang.....	19
3 Das Stockwerkeigentum.....	20
3.1 Einleitung.....	20
3.2 Entstehung .....	20

---

3.3	Das Verhältnis zum Miteigentum .....	21
3.4	Inhalt .....	22
3.4.1	Inhalt des Stockwerkeigentums und Gegenstand des Sonderrechts .....	22
3.4.2	Begründung und Untergang .....	24
3.4.3	Verwaltung und Benutzung .....	26
3.4.4	Organisation .....	27
3.4.5	Die Stockwerkeigentümergeinschaft .....	29
4	Ausgewählte Problemstellungen .....	31
4.1	Einleitung .....	31
4.2	Asset-Liability-Management beim Erneuerungsfonds .....	31
4.2.1	Problemstellung .....	32
4.2.2	Lösungsansatz .....	33
4.3	Eigenkapitalrisiko bei Stockwerkeigentum .....	36
4.3.1	Problemstellung .....	36
4.3.2	Lösungsansatz .....	39
4.4	Heimfall des Stockwerkeigentums im Baurecht und Baurechtszins .....	40
4.4.1	Das Baurecht .....	41
4.4.2	Problemstellung .....	42
4.4.3	Lösungsansatz .....	46
4.5	Das Raumrecht – die Zukunft des Stockwerkeigentums? .....	48
4.5.1	Das Konzept .....	49
4.5.2	Kritik .....	52
5	Schlussbetrachtung .....	55
5.1	Erkenntnisse .....	55
5.2	Folgerungen .....	56
5.3	Fazit .....	57
	Literatur- und Quellenverzeichnis .....	59

---

**Abkürzungsverzeichnis**

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
AJP	Aktuelle Juristische Praxis
allg.	allgemein
Art.	Artikel
Artt.	Artikel (Mehrzahl)
BBl	Bundesblatt
BFS	Schweizer Bundesamt für Statistik
BGE	Bundesgerichtsentscheid
bspw.	beispielsweise
BV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, SR 101
bzgl.	bezüglich
ca.	circa
d.h.	das heisst
Engl.	Englisch
Fn	Fussnote
GBV	Grundbuchverordnung, SR 211.432.1
GVB	Gebäudeversicherung Bern
HEV	Hauseigentümer Verband
i.d.R.	in der Regel
i.S.v.	im Sinne von
i.V.m.	in Verbindung mit
Lat.	Lateinisch
LTV	Loan to Value
o. S.	ohne Seitenangabe
OR	Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht), SR 220
Prof.	Professor
resp.	respektive
SchlT	Schlusstitel

---

SNB	Schweizerische Nationalbank
sog.	sogenannt
STWE	Stockwerkeigentum
u.a.	unter anderem
v.a.	vor allem
VE	Vorentwurf
YTD	Year to Date
z. T.	zum Teil
z. B.	zum Beispiel
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch, SR 210
Ziff.	Ziffer
ZKB	Zürcher Kantonalbank

---

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Historische Zinsentwicklung der Hypothekarzinssätze für Festhypotheken im Kundengeschäft der letzten 10 Jahre am Beispiel der ZKB	2
Abbildung 2: Struktur der Aktiven der privaten Haushalte 2011	3
Abbildung 3: Bewohnertyp der bewohnten Wohnungen	4
Abbildung 4: Hierarchische Gliederung des ZGB	8
Abbildung 5: Absolute und relative Rechte	13
Abbildung 6: Eigenkapitalrisiko bei einer Wertveränderung der Immobilie bei unterschiedlichem Leverage	38
Abbildung 7: Gesamtkostenvergleich Baurecht / Volleigentum	43
Abbildung 8: Entschädigungszahlung beim Heimfall von Stockwerkeigentum im Baurecht	45
Abbildung 9: Das Institut des Raumrechts im Überblick	49

---

## Executive Summary

Das Stockwerkeigentum erfreut sich zurzeit grosser Beliebtheit. Es hat viel dazu beigetragen, dass, seit der Einführung des Instituts des Stockwerkeigentums im Schweizerischen Zivilgesetzbuch im Jahr 1965, die im Vergleich zu anderen Westeuropäischen Ländern geringe Wohneigentumsquote wesentlich gesteigert werden konnte. Gerade in den urbanen Regionen der Schweiz besteht oft ein ungünstiges Verhältnis zwischen den Anschaffungskosten von Wohneigentum im Verhältnis zu den durchschnittlichen Haushaltseinkommen, was alleiniges Wohneigentum für Private oft unerschwinglich macht. Das seit der Finanzkrise bestehende Niedrigzinsumfeld und damit die Möglichkeit zu scheinbar günstigen Konditionen Wohneigentum zu einem grossen Teil fremdfinanzieren zu lassen, tut sein Übriges dazu. So verwundert es nicht, dass sich die Anzahl der Stockwerkeigentümer in den letzten 20 Jahren verdreifacht hat.

In der Praxis sehen sich jedoch viele Stockwerkeigentümer mit Problemen konfrontiert, welche oft unterschätzt werden und dessen Zusammenhänge untereinander, und vor allem deren Auswirkungen auf den Wert einer Liegenschaft und somit nicht zuletzt das Vermögen des Eigentümers, nicht genügend betrachtet werden. So kann eine ungetreue Führung des Erneuerungsfonds für den Verwalter nicht nur haftungsrechtliche Konsequenzen tragen, ein eventuell daraus entstehender Unterhalts- und Investitionsstau führt auch regelmässig zu einer Wertverminderung der Liegenschaft. Kommt dann noch ein allfälliger vorzeitiger Heimfall eines im Baurecht abgegebenen Stockwerkeigentums hinzu, allseits erwartete Zinserhöhungen auf Fremdkapital, oder ein sich rückläufig entwickelndes Marktumfeld, so kann dies für den einzelnen Stockwerkeigentümer schnell, neben rechtlichen, auch finanzielle Konsequenzen haben, welche für einige Stockwerkeigentümer sogar existentielle Ausmasse annehmen dürften.

Somit sollte das Stockwerkeigentum Privaten vorbehalten bleiben, welche auf der Vermögensebene eine genügende Risikostreuung und finanzielle Rücklagen herbeiführen können, um ein solches Klumpenrisiko, wie bei Anlagen in Single Assets üblich, vermeiden zu können. Bei weniger vermögenden Privaten ist zu fragen, ob nicht auf andere Vermögensanlagen ausgewichen werden könnte, welche ein, im Verhältnis zum eingegangenen finanziellen Risiko, vorteilhafteres Renditeprofil aufweisen als Stockwerkeigentum. Die ursprüngliche Idee jedenfalls, mit der Einführung von Stockwerkeigentum «einer grossen Zahl von Einzelpersonen die Beteiligung am Hauseigentum zu ermöglichen», erscheint daher in Anbetracht der eingegangenen Risiken als fraglich.

---

# 1 Einleitung

## 1.1 Struktur

Die vorliegende Masterarbeit wurde im Rahmen des Nachdiplomstudiengangs zum «Master of Advanced Studies UZH in Real Estate» der Universität Zürich erstellt.

Im ersten Teil<sup>1</sup> dieser Arbeit werden die Ausgangsüberlegungen, Ein- und Abgrenzungen zu diesem Thema behandelt.

Der zweite Teil<sup>2</sup> befasst sich im Anschluss mit der Erarbeitung der theoretischen Grundlagen. Damit soll das Grundwissen für das Stockwerkeigentum und weitergehenden Fragestellungen vermittelt werden.

Im dritten Teil<sup>3</sup> wird dann das Institut des Stockwerkeigentums selber erläutert.

Im vierten Teil<sup>4</sup> sodann nimmt sich die Arbeit der Erfassung und Behandlung von ausgewählten Problemstellungen im Stockwerkeigentum an. Dabei werden die Themen angesprochen, welche aus Sicht des Verfassers von Bedeutung sind, um einerseits die Probleme zu erfassen sowie andererseits die Zusammenhänge untereinander und mögliche Lösungsansätze aufzuzeigen. Bei der Erfassung und Erarbeitung der verschiedenen Fragestellungen wurde eine Erhebung der Daten durch Literatur, Rechtsprechung, Lehre und Interviews durchgeführt.

Im Rahmen des fünften und letzten Teils<sup>5</sup> werden dann die daraus gezogenen Schlussfolgerungen diskutiert.

## 1.2 Problemstellung und Ausgangslage

Wohneigentum erfreut sich zurzeit grosser Beliebtheit. Gerade im momentanen Niedrigzinsumfeld scheint es für Private verlockend, Wohneigentum zu scheinbar günstigen Bedingungen zu erwerben.<sup>6</sup>

---

<sup>1</sup> Vgl. 1., S. 1-5.

<sup>2</sup> Vgl. unten 2., S. 6-19.

<sup>3</sup> Vgl. unten 3., S. 20-30.

<sup>4</sup> Vgl. unten 4., S. 31-54.

<sup>5</sup> Vgl. unten 5., S. 55-58.

<sup>6</sup> Vgl. unten Abb. 1, S. 2; zu den historischen Zinsentwicklungen für Hypothekarkredite im Kundengeschäft seit 1907 schweizweit, vgl. Baumgartner 2007, Zinssätze und Renditen in: Historische Zeitreihen, Nr. 4, S. 42-43; wie jedoch aus Abb. 1. ersichtlich, steigen die Hypothekarzinsätze seit zwei Quartalen wieder leicht an. Zu den Gründen und den Auswirkungen auf das Wohneigentum, vgl. unten 5., S. 55-58.



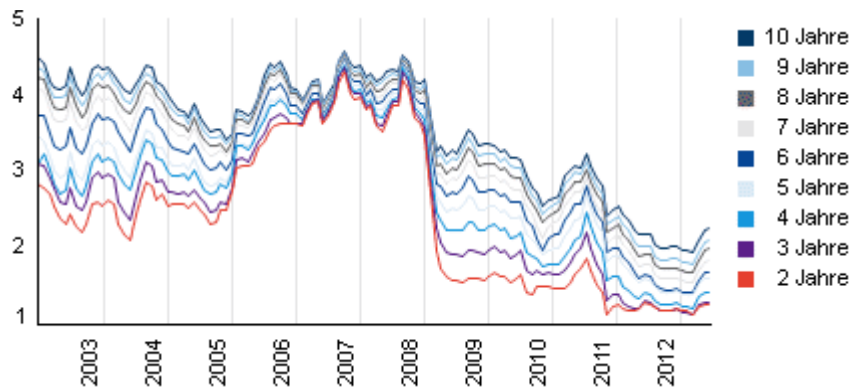


Abb. 1.: Historische Zinsentwicklung der Hypothekarzinsätze für Festhypotheken im Kundengeschäft der letzten 10 Jahre am Beispiel der ZKB, ZKB 2013, Historische Zinssätze, o. S..

Diese geringen Kapitalkosten auf Fremdkapital zusammen mit der Möglichkeit mittels hoher Fremdfinanzierung die benötigten Eigenmittel für den Kauf gering halten zu können, führen dazu, dass die Kosten für die Nutzung von Wohneigentum gegenüber den Kosten für die Nutzung einer Mietwohnung als vorteilhafter erscheinen.<sup>7</sup> Ein weiterer Grund für den Anstieg der Eigentumsquote kann in der demographischen Entwicklung gesehen werden. Die geburtenstarken Jahrgänge sind älter geworden und können sich nun Wohneigentum leisten. Gerade in solchen Alterskategorien ist deshalb der Besitz von Wohneigentum am weitesten verbreitet.<sup>8</sup> Im Weiteren fallen in Folge rückläufiger Familiengrößen bei Erbgängen vermehrt grössere Beträge an nachfolgende Generationen, wodurch diese nun oftmals damit einen Wohneigentumserwerb in Betracht ziehen können.<sup>9</sup> Somit verwundert es nicht, dass Eigentum an Immobilien bei privaten Haushalten mittlerweile den grössten Vermögensbestandteil ausmacht.

<sup>7</sup> Vgl. Bundesamt für Wohnungswesen 2005, Briefing Wohneigentum, S. 4; Morger et al. 2010, Wohneigentumspolitik in der Schweiz in: Bericht der Eidgenössischen Steuerverwaltung, des Bundesamtes für Sozialversicherungen und des Bundesamtes für Wohnungswesen, S. 5.

<sup>8</sup> Vgl. Bundesamt für Wohnungswesen 2005, Briefing Wohneigentum, S. 4; Briefing Wohneigentum, S. 4.; Morger et al. 2010, Wohneigentumspolitik in der Schweiz in: Bericht der Eidgenössischen Steuerverwaltung, des Bundesamtes für Sozialversicherungen und des Bundesamtes für Wohnungswesen, S. 5.

<sup>9</sup> Vgl. Bundesamt für Wohnungswesen 2005, Briefing Wohneigentum, S. 4; Morger et al. 2010, Wohneigentumspolitik in der Schweiz in: Bericht der Eidgenössischen Steuerverwaltung, des Bundesamtes für Sozialversicherungen und des Bundesamtes für Wohnungswesen, S. 5.

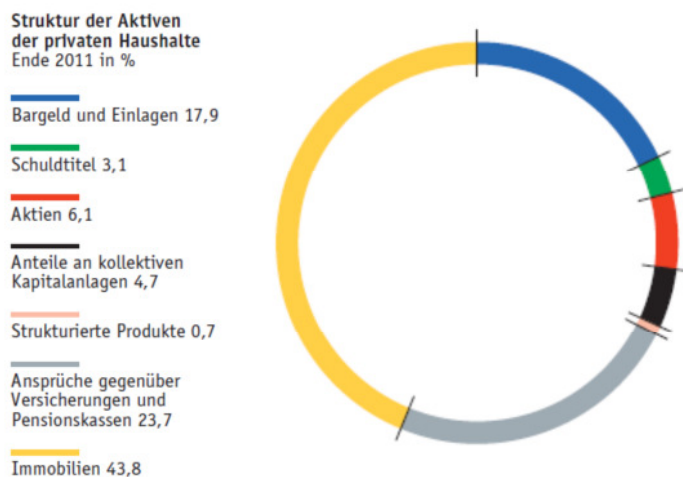


Abb. 2: Struktur der Aktiven der privaten Haushalte, SNB 2012, Vermögen der privaten Haushalte 2011, S. 6.

Zu alledem hat das Institut des Stockwerkeigentums einen entscheidenden Beitrag geleistet, denn insbesondere beim Erwerb von Stockwerkeigentum setzt sich der Boom des privaten Erwerbs von Wohneigentum weiter fort. Ganz zu schweigen davon, dass erst mit der Einführung des Instituts des Stockwerkeigentums im Schweizer ZGB im Jahr 1965 die Wohneigentumsquote im internationalen Vergleich drastisch zunehmen konnte.<sup>10</sup> Die Zahl der Stockwerkeigentümer hat dadurch alleine in den Jahren zwischen 2000 und 2010 gesamtschweizerisch<sup>11</sup> um 57% auf ca. 374'500 Einheiten zugenommen.<sup>12</sup> Stockwerkeigentum macht daher bei allen bewohnten Wohnungen, nach dem Wohneigentum und der Mietwohnung, die dritthäufigste Wohnform aus.<sup>13</sup>

<sup>10</sup> Vgl. Bundesamt für Wohnungswesen 2005, Briefing Wohneigentum, S. 3; Morger et al. 2010, Wohneigentumspolitik in der Schweiz in: Bericht der Eidgenössischen Steuerverwaltung, des Bundesamtes für Sozialversicherungen und des Bundesamtes für Wohnungswesen, S. 5.

<sup>11</sup> Es herrschen zwischen den Kantonen jedoch erhebliche Unterschiede. In den Kantonen Jura oder Valais liegt die Wohneigentumsquote mit über 50% wesentlich höher, als z. B. in den Kantonen Genf oder Basel-Stadt mit je unter 18%, vgl. BFS 2011, Wohneigentumsquote nach Kanton, o. S..

<sup>12</sup> Vgl. BFS 2013, Strukturhebung der eidgenössischen Volkszählung 2010, 9 Bau und Wohnungswesen in: Medienmitteilung BFS, S. 1; zu beachten ist hierbei, dass das BFS den Wohneigentümern nur diese zurechnet, welche die Wohnung selber als Erstwohnung bewohnen. Rechnet man diejenigen Eigentümer hinzu, welche die Wohnung fremdvermieten, oder als Ferien- oder Zweitwohnung verwenden sowie jene, die das Stockwerk nicht der Wohnnutzung gewidmet haben, so dürfte die Zahl der Wohnungseigentümer noch höher liegen, vgl. BFS 2013, Strukturhebung der eidgenössischen Volkszählung 2010, 9 Bau und Wohnungswesen in: Medienmitteilung BFS, S. 4.

<sup>13</sup> Vgl. unten Abb. 3, S. 4.

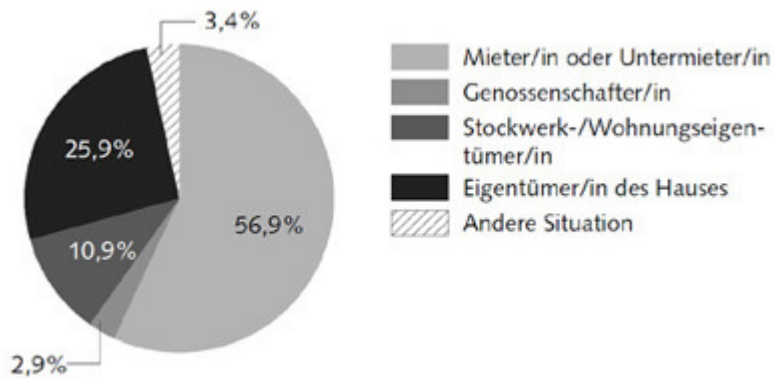


Abb. 3: Bewohnertyp der bewohnten Wohnungen, BFS 2013, Strukturerhebung der eidgenössischen Volkszählung 2010, 9 Bau und Wohnungswesen in: Medienmitteilung BFS, S. 7.

Das Stockwerkeigentum hat daher in der Praxis eine grosse wirtschaftliche Bedeutung. Dies hängt auch mit der zunehmenden Verknappung von Bauland und den damit in den letzten Jahren verbundenen spürbaren Preissteigerungen zusammen, die Alleineigentum für viele unerschwinglich machen, als auch mit den sich ändernden Wohnbedürfnissen und Lebensgewohnheiten der Bevölkerung.<sup>14</sup>

Im Alltag werden aber Stockwerkeigentümer mit etlichen heiklen Fragen konfrontiert, welche viele kaufwillige Stockwerkeigentümer im Vorfeld nicht genügend in Betracht ziehen oder gar nicht beachten. Diese Fragen können jedoch einen erheblichen Einfluss auf das Zusammenleben innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft haben sowie haftungsrechtliche und vermögensrechtliche Konsequenzen tragen, welche sogar die finanzielle Tragbarkeit von Wohneigentum des Stockwerkeigentümers als solches in Frage stellen können und schlussendlich das Wohneigentum im Vergleich zur Mietwohnung oder anderen Vermögensanlagen als nicht mehr so vorteilhaft erscheinen lassen.<sup>15</sup>

### 1.3 Abgrenzung des Themas

Die vorliegende Arbeit befasst sich mit den ökonomischen und rechtlichen Belangen des Stockwerkeigentums in der Schweiz und beschränkt sich in rechtlichen Aspekten grundsätzlich auf die Bundesgesetzgebung. Wo ausländisches Recht oder kantonale sowie kommunale Erlasse berücksichtigt wurden, wird speziell darauf hingewiesen. Des Weiteren wurde das Thema auf das Institut des Stockwerkeigentums eingegrenzt. Im Fokus liegen Problemstellungen, welche z. T. erkannt, aber dessen Zusammenspiel un-

<sup>14</sup> Vgl. Universität Luzern 2012, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2012, o. S..

<sup>15</sup> Zu den ausgewählten Problemstellungen, vgl. unten 4., S. 31-54.

---

tereinander oft nicht in Betracht gezogen wird. Es wurden bei der Erfassung und Auswahl der Problemstellungen vom Verfasser Schwerpunkte gesetzt und diese diskutiert. Diese Schwerpunkte entsprechen einer vom Verfasser getroffenen Auswahl aktueller Problemstellungen und haben nicht den Anspruch abschliessend zu sein, sondern sollen exemplarisch typische Probleme darstellen, mit welchen Stockwerkeigentümer konfrontiert sein können. Die Reihenfolge der Abhandlung dieser lässt auch keine Rückschlüsse auf eine Hierarchie der Problemstellungen untereinander zu, sondern hat sich willkürlich ergeben. Weitere Abgrenzungen finden in den jeweiligen Kapiteln und Themengebieten statt und wurden dort kenntlich gemacht.

---

## 2 Grundlagen

### 2.1 Einleitung

Zunächst sollen in diesem Kapitel die Grundlagen vermittelt werden, welche es dem Leser erleichtern sollen, sich der Materie des Stockwerkeigentums anzunähern. Erläutert wird zuerst kurz die Entstehung und Systematik des Zivilgesetzbuches,<sup>16</sup> dessen vierten Teil das Sachenrecht darstellt, in welchem das Stockwerkeigentum kodifiziert ist. Danach soll auf die systematische Gliederung des Sachenrechts<sup>17</sup> selber eingegangen werden sowie der Erläuterung des Institutes der absoluten und relativen Rechte<sup>18</sup> und daraus folgend, der dinglichen Rechte und der Arten des Eigentums,<sup>19</sup> welche zu einem besseren Verständnis des Stockwerkeigentumsrechts beitragen sollen.

### 2.2 Das Schweizerische Zivilgesetzbuch

#### 2.2.1 Entstehung

Zu Beginn des 19. Jahrhunderts bestand auf dem Gebiet der heutigen Schweizerischen Eidgenossenschaft und innerhalb der einzelnen Kantone eine starke Rechtszersplitterung. Dort wo Gesetzesrecht und Gewohnheitsrecht bestanden, deckten diese nur einzelne Gebiete des Privatrechts<sup>20</sup> ab. Eine umfassende Privatrechtskodifikation bestand nicht. Aus ideellen, sozialen und v.a. wirtschaftlichen Gründen drängte sich eine Vereinheitlichung des Privatrechts auf.<sup>21</sup> Die meisten Kantone verwirklichten daher im Verlauf des 19. Jahrhunderts die Rechtseinheit auf ihrem Hoheitsgebiet. Dies geschah in Form der Kodifikation des kantonalen Privatrechts.<sup>22</sup>

Trotzdem war die Rechtsvereinheitlichung auf Bundesebene nicht vom Tisch. Die Bundesverfassung von 1848, welche nun die Schweiz vom Staatenbund zum Bundesstaat formte, hat zwar die Grundlagen für das heutige Staatswesen, v.a. des öffentlichen

---

<sup>16</sup> Vgl. unten 2.2., S. 7-8.

<sup>17</sup> Vgl. unten 2.3., S. 8-13.

<sup>18</sup> Vgl. unten 2.3.2., S. 10.

<sup>19</sup> Vgl. unten 2.3.3., S. 11-12; 2.4., S. 13-14.

<sup>20</sup> Privatrecht und Zivilrecht werden im Sinne dieser Arbeit als Synonyme gebraucht und sind gleichwertig.

<sup>21</sup> Der erste Versuch einer einheitlichen Privatrechtskodifikation der Schweiz fand 1798, inspiriert vom Einheitsstaat Frankreichs, während der Helvetik statt, wurde jedoch von der Bevölkerung nicht getragen, scheiterte und dessen Idee war daraufhin für Jahrzehnte verworfen; vgl. Tuor et al. 2002, S. 2.

<sup>22</sup> Vgl. Tuor et al. 2002, S. 2-4.

Rechts, geschaffen, berührte das Privatrecht und dessen Vereinheitlichung aber nicht.<sup>23</sup> Mit der Totalrevision der Bundesverfassung von 1874 wurden dann jene privatrechtlichen Materien vereinheitlicht,<sup>24</sup> welche wirtschaftlich am dringendsten erschienen.<sup>25</sup> In den folgenden Jahren entstanden in der Folge verschiedene Gesetze<sup>26</sup>, welche gewisse Teilmaterien des Privatrechts auf eidgenössischer Ebene regelten. Erst mit einer Teilrevision der Bundesverfassung von 1898 erhielt der Bund die Kompetenz für die einheitliche Regelung des Privatrechtsverkehrs.<sup>27</sup> Damit war der Weg für ein schweizerisches Zivilgesetzbuch geebnet. Dieses wurde massgeblich von Prof. Eugen Huber<sup>28</sup> verfasst, welcher dank der gründlichen Kenntnisse der Privatrechtsbestimmungen aller Kantone, die er wie kein anderer aufgrund seiner Studien und Vorarbeiten besass, diesem Vorhaben gerecht werden konnte. Der Vorentwurf wurde 1902 der vom Bundesrat ernannten Expertenkommission zur Prüfung überwiesen und am 10. Dezember 1907 von der Bundesversammlung einstimmig angenommen.<sup>29</sup>

Das Schweizerische Zivilgesetzbuch trat am 1. Januar 1912 in Kraft.

### 2.2.2 Systematik

Das ZGB war nach dem Willen von Eugen Huber für das Volk bestimmt. Bestimmungen sollten deshalb sowohl für Juristen wie auch für juristische Laien klar und verständlich sein.<sup>30</sup> Es vermeidet daher, wo möglich, allgemeine Formulierungen, die das Verständnis des Gesetzestextes vermindern könnten, begnügt sich in der Prägnanz und Kürze der Gesetzesartikel und regelt in Aufzählungen nur die wichtigsten Fälle.<sup>31</sup> Um die Übersichtlichkeit zu steigern, wurden zu jedem Artikel am linken Rand Titel, sog. Marginalien, gesetzt und auf eine einfache Sprache, Stil und Ausdruck geachtet.<sup>32</sup>

---

<sup>23</sup> Die Missstände versuchte man daher mit interkantonalen Verträgen, sog. Konkordaten, zu bekämpfen; vgl. Tuor et al. 2002, S. 4.

<sup>24</sup> Ursprünglich sah der Verfassungsentwurf eine Rechtsvereinheitlichung auf Bundesebene für das gesamte Strafrecht und Privatrecht sowie des Prozessrechts vor, dieser wurde jedoch in der Volksabstimmung von Volk und Ständen verworfen, vgl. Sutter 1998, S. 3-39, zit. in Tuor et al. 2002, S. 4.

<sup>25</sup> Diese Privatrechtsvereinheitlichung auf Bundesebene umfasste das Obligationenrecht, Personenrecht, Urheberrecht und das Schulbetreibungs- und Konkursrecht, vgl. Tuor et al. 2002, S. 5.

<sup>26</sup> Erwähnt sei hier v.a. das Schweizerische Obligationenrecht von 1881 (aOR).

<sup>27</sup> Vgl. Tuor et al. 2002, S. 5; Art. 122 BV (Art. 64 aBV).

<sup>28</sup> Professor Eugen Huber (1849-1923) war ein Schweizer Jurist und der Verfasser des ZGB.

<sup>29</sup> Vgl. Tuor et al. 2002, S. 6-10.

<sup>30</sup> Vgl. Tuor et al. 2002, S. 11.

<sup>31</sup> Grundsätzlich enthält kein Artikel mehr als drei Absätze, vgl. Tuor et al. 2002, S. 14.

<sup>32</sup> Vgl. Tuor et al. 2002, S. 11-18.

Das Zivilgesetzbuch gliedert sich in vier Teile<sup>33</sup>: Das Personenrecht<sup>34</sup>, das Familienrecht<sup>35</sup>, das Erbrecht<sup>36</sup> und das Sachenrecht<sup>37</sup>. Es wird ergänzt durch eine Einleitung<sup>38</sup> und der Schlusstitel<sup>39</sup>. Aus dem Bestreben einfach verständlich zu sein und weitgehende Verallgemeinerungen zu vermeiden, verzichtet das ZGB auf einen allgemeinen Teil.<sup>40</sup> Vorliegende Abbildung soll die hierarchische Gliederung veranschaulichen und die Orientierung im ZGB erleichtern.

Teil
Abteilung
Titel
Abschnitt
Alphabetische Nummerierung
Römische Nummerierung
Arabische Nummerierung

Abb. 4: Hierarchische Gliederung des ZGB, vom Verfasser erstellt.

### 2.3 Das Sachenrecht

Das Sachenrecht im formellen Sinn bildet als Summe von Rechtsnormen in der Systematik des ZGB den vierten Teil.<sup>41</sup> Es ist in drei Abteilungen unterteilt: Die Erste behandelt das Eigentum<sup>42</sup>, die Zweite die beschränkten dinglichen Rechte<sup>43</sup> und die Dritte den Besitz und das Grundbuch<sup>44</sup>.

<sup>33</sup> Im weiteren Sinne bezeichnet sich das OR als fünfter Teil des ZGB: «Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht)». Gemeint ist hier das ZGB im engeren Sinne ohne das OR.

<sup>34</sup> Vgl. Artt. 11-89c ZGB.

<sup>35</sup> Vgl. Artt. 90-456 ZGB.

<sup>36</sup> Vgl. Artt. 457-640 ZGB.

<sup>37</sup> Vgl. Artt. 641-977 ZGB.

<sup>38</sup> Vgl. Artt. 1-10 ZGB.

<sup>39</sup> Vgl. Artt. 1-251 SchlT ZGB.

<sup>40</sup> Ein allgemeiner Teil war auch deshalb überflüssig, weil das OR in dessen ersten Abteilung allgemeine Bestimmungen, zwar im Hinblick auf Forderungsrechte, enthält. Das ZGB sieht in Art. 7 ZGB vor, dass die allgemeinen Bestimmungen des OR Anwendung auf andere zivilrechtliche Verhältnisse finden. Es darf aber erst zur Analogie gegriffen werden, wenn das ZGB selbst keine Regelung vorgesehen hat, vgl. Tuor et al. 2002, S. 10; BGE 124 III 370, S. 372-374; BGE 127 III 506, S. 510-511.

<sup>41</sup> Vgl. oben 2.2.2., S. 7-8.

<sup>42</sup> Vgl. Artt. 641-729 ZGB.

<sup>43</sup> Vgl. Artt. 730-915 ZGB.

<sup>44</sup> Vgl. Artt. 919-977 ZGB.

Das Sachenrecht im materiellen Sinn hat die subjektiven, dinglichen Rechte<sup>45</sup> an Sachen<sup>46</sup> zum Gegenstand, also die Rechte an Sachen, und bildet mit dem Obligationenrecht zusammen das sog. Vermögensrecht.<sup>47</sup>

### 2.3.1 Die Sachen

Da das Sachenrecht die subjektiven Rechte an Sachen regelt, muss zunächst der Begriff der Sache als solche genauer angeschaut werden. Was nämlich unter einer Sache rechtlich zu verstehen ist, wird im ZGB selber nicht umschrieben. Nach der Lehre sind Sachen unpersönliche, körperliche, für sich bestehende Gegenstände, die der menschlichen Herrschaft unterworfen werden können.<sup>48</sup> Sachen lassen sich in verschiedenen Arten unterteilen: in bewegliche und unbewegliche Sachen (Fahrnis<sup>49</sup> und Grundstücke<sup>50</sup>),<sup>51</sup> in Hauptsachen und deren Zugehör<sup>52</sup> sowie in Sachen, welche verkehrsfähig sind und solche mit eingeschränkter Verkehrsfähigkeit<sup>53</sup>. Sachen welche obigen Kriterien erfüllen, können im Rahmen ihrer jeweiligen Art Objekte sein, an welche Personen Rechte haben können. Hierbei sei angemerkt, dass diese Rechte nur an einzelnen individualisierten Sachen bestehen können<sup>54</sup> und sind deshalb abzugrenzen von sog. Gesamtsachen<sup>55</sup>. Sol-

---

<sup>45</sup> Vgl. unten 2.3.3., S. 11-12.

<sup>46</sup> Vgl. unten 2.3.1., S. 9-10.

<sup>47</sup> Vgl. Tuor et al. 2002, S. 730-731; um Eigentum gültig zu übertragen, braucht es ein gültiges Grundgeschäft und die Besitzübertragung resp. Grundbucheintrag (Kausalitätsprinzip). Das Grundgeschäft ist i.d.R. ein Vertrag, welcher im OR geregelt ist, die Regeln des Besitzüberganges und Grundbuches befinden sich im ZGB. Nur im Zusammenspiel dieser beiden Kodifikationen kann Eigentum und somit auch Vermögen übertragen werden, vgl. Art 974 Abs. 2 ZGB auch auf Fahrnis angewandt; Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S 16-17; zu den Prinzipien im Sachenrecht vgl. unten Fn 54, S. 9.

<sup>48</sup> Vgl. Meier-Hayoz, Artt. 641-654 in: Berner Kommentar 1981, Band IV, S. 68; Rey 2007, Band I, S. 66; Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 1.

<sup>49</sup> Vgl. Art. 713 ZGB.

<sup>50</sup> Vgl. Art. 655 ZGB.

<sup>51</sup> Die Unterscheidung und Klassifizierung einer Sache in beweglich oder unbeweglich ist sehr entscheidend, da das Sachenrecht bewegliche und unbewegliche Sachen sehr unterschiedlich behandelt. Diese Unterscheidung ist so stark, dass es bei der Entstehung des ZGB ohne weiteres möglich gewesen wäre, das Sachenrecht in zwei Teile, ein Mobiliar- und ein Immobiliarsachenrecht, zu zerlegen. Der Verständlichkeit und Zugänglichkeit des ZGB halber wurde davon abgesehen, vgl. Tuor et al. 2002, S. 732-733; oben 2.2.2., S. 7-8.

<sup>52</sup> Vgl. Artt. 644-645 ZGB.

<sup>53</sup> Verkehrsfähig sind solche Sachen, die sich eignen, Gegenstand subjektiver Rechte und privatrechtlicher Verfügungen zu bilden. Das Gesetz kann die Verkehrsfähigkeit einschränken oder ganz ausschliessen, z. B. an öffentlichen Sachen, vgl. Art. 664 ZGB; oder Betäubungsmitteln, vgl. BGE 122 IV 179, S. 182-183; Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 2.

<sup>54</sup> Dieses Prinzip wird das Spezialitätsprinzip genannt und ist eines der tragenden Prinzipien des Sachenrechts (neben dem Publizitätsprinzip, Prinzip der Typengebundenheit, Kausalitätsprinzip, Prinzip der Alterspriorität, Akzessionsprinzip, vgl. Meier-Hayoz, Artt. 641-654 in: Berner Kommentar 1981, Band IV, S. 56-57; Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 13-17; Tuor et al. 2002, S. 731-732; zum Akzessionsprinzip, vgl. auch unten Fn 134, S. 18.

<sup>55</sup> z. B. gesamte Wohnungseinrichtungen, Gemäldesammlungen, Warenlager, Vermögen, vgl. Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 2-3.



len Rechte an mehreren Sachen gleichzeitig begründet werden, so muss dies an jeder einzelnen Sache separat geschehen.<sup>56</sup> Diese Rechte von Personen, sog. Rechtssubjekten, an einzelnen Sachen, sog. Rechtsobjekten, werden der Gruppe der absoluten Rechte zugeordnet.<sup>57</sup>

### 2.3.2 Die absoluten Rechte

Die Lehre und Rechtsprechung teilen die subjektiven Rechte, die einer Person an einer Sache zustehen können, in relative und absolute Rechte.<sup>58</sup>

Relative Rechte sind persönliche, obligatorische Rechte, auch Forderungen genannt, welche nur gegen den Vertragspartner geltend gemacht werden können, nicht aber gegen Dritte welche mit dieser Zweiparteienbeziehung nichts zu tun haben. Relative Rechte sind daher nur gegenüber einem bestimmten Rechtssubjekt, also dem Gegenüber, wirksam.<sup>59</sup> Sie verpflichten die Parteien, oder auch nur eine einzelne, zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen.<sup>60</sup> Deren Inhalte sind vielfältig und sie entstehen aus Gesetz oder Vertrag.<sup>61</sup>

Absolute Rechte hingegen gelten nicht nur gegenüber einer bestimmten Person, z. B. dem Vertragspartner, sondern gegenüber jedermann, also auch gegen Dritte.<sup>62</sup> Sie verpflichten jedermann ein bestimmtes Verhalten des Inhabers dieses absoluten Rechtes ein zu dulden, selber ein bestimmtes Verhalten zu unterlassen oder ausnahmsweise auf ein bestimmtes Tun.<sup>63</sup> Zu den absoluten Rechten gehören die Immaterialgüterrechte<sup>64</sup>, die Persönlichkeitsrechte und die sog. dinglichen Rechte.<sup>65</sup> Für das Stockwerkeigentumsrecht sind die dinglichen Rechte von Interesse, weshalb deren Ausgestaltung im Folgenden erläutert werden soll.

---

<sup>56</sup> Vgl. Meier-Hayoz, Artt. 641-654 in: Berner Kommentar 1981, Band IV, S. 56; Rey 2007, Band I, S. 96.

<sup>57</sup> Vgl. unten 2.3.2., S. 10.

<sup>58</sup> Vgl. unten Abb.5, S. 13.

<sup>59</sup> Vgl. Gauch/Schluemp/Schmid. 2008, S. 19; BGE 114 II 91, S. 97.

<sup>60</sup> Vgl. Schwenzer 2012, S. 16; Gauch/Schluemp/Schmid. 2008, S. 16.

<sup>61</sup> Vgl. Gauch/Schluemp/Schmid 2008, S. 15; Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 3-4.

<sup>62</sup> Vgl. BGE 114 II 91, S. 97, Schwenzer 2012, S. 360-361.

<sup>63</sup> Vgl. Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 3-4.

<sup>64</sup> z. B. Patent-, Urheber-, Marken-, Muster- und Modellrechte, vgl. Gauch/Schluemp/Schmid 2008, S. 18, Schwenzer 2012, S. 361.

<sup>65</sup> Vgl. Gauch/Schluemp/Schmid 2008, S. 19; Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 3-4; Schwenzer 2012, S. 361.

### 2.3.3 Die dinglichen Rechte

Die dinglichen Rechte sind absolute Rechte an Sachen und richten sich daher gegen jedermann.<sup>66</sup> Sie können in zwei Unterarten aufgeteilt werden: Einerseits dem Eigentum und andererseits den beschränkten dinglichen Rechten.<sup>67</sup>

Die erste Unterart, nämlich das Eigentum, ist das umfassende Herrschaftsrecht an einer Sache, ein also innerhalb der Schranken des Gesetzes «unbeschränktes» dingliches Recht.<sup>68</sup>

Das Sachenrecht regelt das Eigentum und die Eigentümerbefugnisse in seiner ersten Abteilung.<sup>69</sup>

Die beschränkten dinglichen Rechte geben dem subjektiv Berechtigten hingegen nur eine begrenzte Anzahl von Herrschaftsbefugnissen sog. Teilherrschaftsrechte. Sie vermitteln somit nur eine eingeschränkte Herrschaft über die Sache und zwar entweder bezüglich der Nutzung der Sache oder deren Verwertung.<sup>70</sup>

Als erster Unterfall gewähren Nutzungsrechte dem Berechtigten den unmittelbaren Gebrauch der Sache. Man spricht auch von Gebrauchsrechten.<sup>71</sup> Diese Nutzungsrechte bezeichnet man je nach deren Ausgestaltung als Dienstbarkeiten.<sup>72</sup>

Als zweiter Unterfall berechtigen die Verwertungsrechte, auch Sicherungsrechte genannt, den Berechtigten zu einer Beteiligung am finanziellen Wert der Sache, sollte diese unter bestimmten Voraussetzungen verwertet werden. Dann hat der Berechtigte ein Vorrecht auf den Verwertungserlös. Das dingliche Recht geht hiermit nicht auf die Sa-

---

<sup>66</sup> Vgl. oben 2.3.2., S. 10.

<sup>67</sup> Streng genommen kommt noch eine dritte Unterart hinzu, den persönlichen, also obligatorischen, (Forderungs-)Rechten mit dinglicher Komponente, den sog. Realobligationen. Diese sind eigentlich relative Rechte, welche z. B. rechtsgeschäftlich zwischen zwei Parteien vereinbart wurden und ursprünglich nur die Vertragsparteien verpflichteten, jedoch durch eine Vormerkung im Grundbuch eine Wirkung gegen jedermann, also auch gegen Dritte, zu entwickeln beginnen, dadurch dingliche Komponenten aufweisen und somit den absoluten Rechten angenähert werden. Als Beispiel für eine gesetzliche Realobligation sei hier exemplarisch die Einräumung des Bauhandwerkerpfandrechts, Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB, und für eine rechtsgeschäftliche Realobligation die Einräumung eines Vorkaufsrechts erwähnt, Artt. 216a-216e OR, vgl. Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 4-6; Rey 2007, Band I, S. 66-76; zur Realobligation vgl. Meier-Hayoz, Artt. 641-654 in: Berner Kommentar 1981, Band IV, S. 113-126.

<sup>68</sup> Vgl. Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 6.

<sup>69</sup> Vgl. Artt. 641-723 ZGB.

<sup>70</sup> Vgl. Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 6-7; Rey 2007, Band I, S. 63-65.

<sup>71</sup> Vgl. Tuor et al. 2002, S. 731; Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 7-9.

<sup>72</sup> Dienstbarkeiten beziehen sich hauptsächlich auf Grundstücke und lassen sich als Unterfall der Nutzungsrechte wiederum in Grunddienstbarkeiten und Personaldienstbarkeiten unterteilen. Als wichtigste Dienstbarkeiten seien hier die Grunddienstbarkeit, Art. 730 ZGB, und v.a. die Baurechtsdienstbarkeit genannt, vgl. Meier-Hayoz, Artt. 641-654 in: Berner Kommentar 1981, Band IV, S. 111.

che selber sondern auf deren Verwertungserlös.<sup>73</sup> Solche Verwertungsrechte bezeichnet man als Pfandrechte.<sup>74</sup>

Ergänzend seien hier bei beschränkten dinglichen Rechten an Grundstücken die Grundlasten erwähnt, welche sich sowohl aus nutzungsrechtlichen wie auch aus verwertungsrechtlichen Komponenten zusammensetzen und daher eine Zwitterstellung einnehmen. Im Gegensatz zu den Pfandrechten hat der Berechtigte ein Anrecht auf Befriedigung aus dem Wert des Grundstücks<sup>75</sup> und nicht erst aus dem Erlös der Verwertung des Grundstücks im Falle der Nichtbefriedigung des Gläubigers.<sup>76</sup> Sie bilden bei den Grundstücken eine Art dritter Unterfall. Aus Gründen der Übersichtlichkeit soll hier nicht weiter darauf eingegangen werden.

Alle diese beschränkten dinglichen Rechte und dessen Unterfälle regelt das Sachenrecht in der zweiten Abteilung.<sup>77</sup>

Neben den diesen genannten Rechten erfasst das Gesetz auch sog. tatsächliche Verhältnisse, die zwar nicht den Charakter von Rechten i.S.v. Berechtigungen aufweisen, aber trotzdem für das Wesen der dinglichen Rechte von grosser Bedeutung sind, nämlich den Besitz und das Grundbuch.<sup>78</sup>

Ihnen ist die dritte Abteilung des Sachenrechts gewidmet.<sup>79</sup>

Um die Übersicht über die einzelnen Berechtigungen behalten zu können, soll folgende Abbildung Abhilfe verschaffen.<sup>80</sup>

---

<sup>73</sup> Vgl. Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 7-9; Tuor et al. 2002, S. 731; Meier-Hayoz, Artt. 641-654 in: Berner Kommentar 1981, Band IV, Artt. 641-654, S. 111.

<sup>74</sup> Das Gesetz unterscheidet die Pfandrechte in Grundpfand, Artt. 793-875 ZGB, und Fahrnispfand, Artt. 884-915 ZGB.

<sup>75</sup> Inhalt der Grundlast ist die Verpflichtung zu einer Leistung, welche sich aus der wirtschaftlichen Natur des belasteten Grundstücks ergibt, z.B. Holzlieferungen aus dem darauf befindlichen Wald, Trinkwasserlieferung. Es handelt sich hierbei um eine Realobligation, vgl. Tuor et al. 2002, S. 969; zur Realobligation vgl. oben Fn 67, S. 11.

<sup>76</sup> Vgl. Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 8.

<sup>77</sup> Vgl. Artt. 730-915 ZGB.

<sup>78</sup> Vgl. BGE 85 II 275, S. 280; Tuor et al. 2002, S. 731, S. 740.

<sup>79</sup> Vgl. Artt. 919-977 ZGB.

<sup>80</sup> Vgl. unten Abb. 5, S. 13.

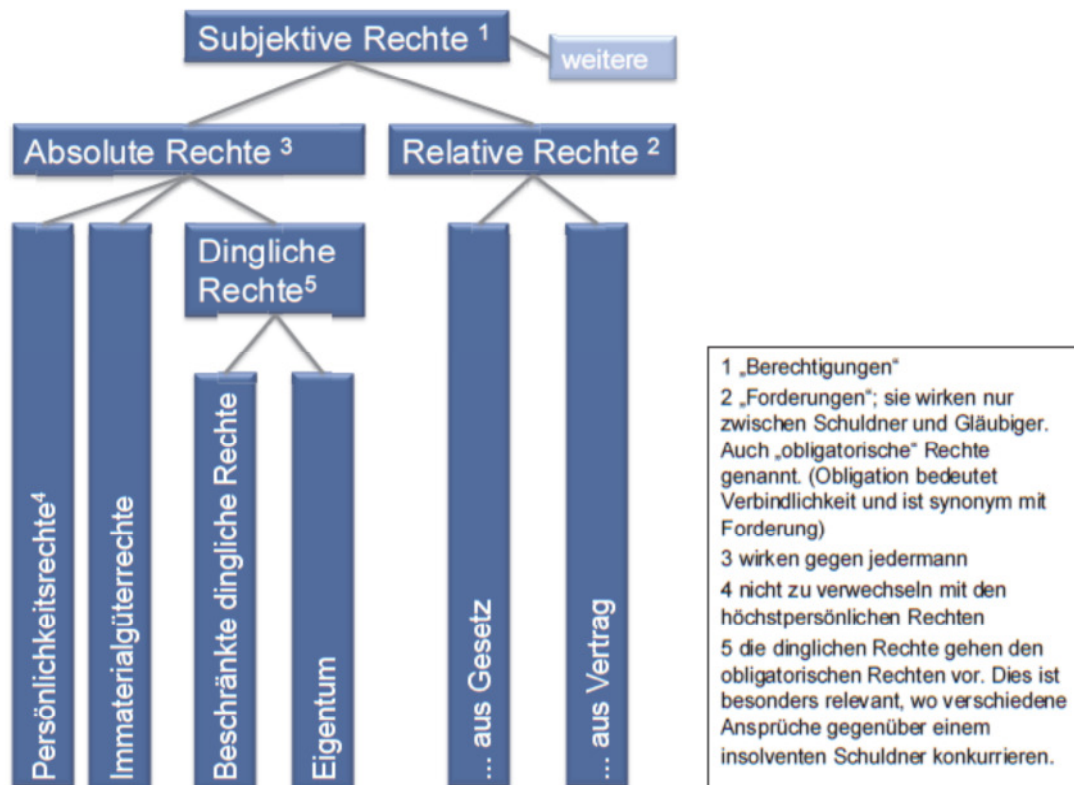


Abb. 5: Absolute und relative Rechte, Schleicher in: Grundbegriffe des Rechts für die Soziale Arbeit 2013, o. S..

## 2.4 Das Eigentum

### 2.4.1 Systematik

Das Eigentum und die Eigentümerbefugnisse werden in der ersten Abteilung des Sachenrechts geregelt.<sup>81</sup> Das ZGB unterteilt das Eigentumsrecht formell in zwei Kategorien, nämlich dem Grundeigentum<sup>82</sup> und dem Fahrniseigentum<sup>83</sup>. Diesen widmet es je einen Titel. Einen weiteren Titel widmet es den Allgemeinen Bestimmungen<sup>84</sup> für das Eigentum, welche für beide Kategorien gelten und denen voran gestellt sind.

### 2.4.2 Inhalt und Umfang

Wie oben erläutert, ist unter Eigentum ein dingliches, absolutes Recht zu verstehen, welches im Gegensatz zu den relativen Rechten gegen jedermann gilt und das dem Trä-

<sup>81</sup> Vgl. Artt. 641-729 ZGB.

<sup>82</sup> Vgl. Artt. 655-712t ZGB.

<sup>83</sup> Der Begriff Fahrnis wurde aus dem deutschen Recht übernommen, was dort «fahrende Habe» bedeutete und den Gegensatz zum «liegenden Gut» bildete. Es bedeutet bewegliche Sache, Mobilie, vgl. Tuor et al. 2002, S. 902; das Fahrniseigentum ist in Artt. 713-729 ZGB geregelt.

<sup>84</sup> Vgl. Artt. 641-645 ZGB.

ger eine umfassende und ausschliessliche Herrschaft über eine Sache einräumt.<sup>85</sup> Der Begriff des Eigentums selber wird im Gesetz nicht definiert. Das Gesetz selber umschreibt stattdessen den Inhalt und den Umfang des Eigentums.<sup>86</sup>

Inhaltlich gesehen, umschliesst das Eigentum einerseits die Verfügungsmacht,<sup>87</sup> der Eigentümer kann die Sache nutzen und über sie verfügen,<sup>88</sup> und andererseits ein Klage-recht<sup>89</sup> zum Schutz des Eigentums gegenüber jedem der sie dem Träger vorenthält.<sup>90</sup>

Was den Umfang des Eigentums betrifft, so stellt sich die Frage, wie weit dieses Eigentumsrecht reicht. Da Eigentum an mehreren Sachen, wie oben erwähnt, an jeder einzelnen Sache separat begründet werden muss,<sup>91</sup> erfasst das Eigentum, als Recht an einer Sache, immer eine individualisierte Sache als Ganzes und vollständig.<sup>92</sup> Bei einzelnen Sachen oder Sachgesamtheiten<sup>93</sup> ist es regelmässig kein Problem den Umfang zu bestimmen, da diese physisch abgrenzbar sind. Dennoch kann es Unklarheiten geben, v.a. bei zusammengesetzten Sachen in Fragen der Abgrenzung untereinander. Diese Frage beantwortet das ZGB indem es Bestandteil und Zugehör rechtlich regelt.<sup>94</sup>

## 2.5 Das Miteigentum

Im Normalfall wird das oben erläuterte Eigentumsrecht an einer Sache von einer einzigen Person im Alleineigentum ausgeübt. Es gibt jedoch Fälle, in denen ein wirtschaftliches Bedürfnis am Eigentum mehrerer Personen an der gleichen Sache besteht.<sup>95</sup> Das ZGB sieht daher die Möglichkeit vor, dass eine Sache mehreren Eigentümern im gemeinschaftlichen Eigentum zustehen kann, wobei alle Eigentümer auf der untereinander auf der gleichen Stufe stehen.<sup>96</sup>

---

<sup>85</sup> Vgl. oben 2.3.3., S. 11-13.

<sup>86</sup> Vgl. Artt. 641-645 ZGB.

<sup>87</sup> Die freie Verfügungsmacht gilt nur innerhalb der Schranken des Gesetzes, vgl. Art. 641 Abs. 1 ZGB.

<sup>88</sup> Im Gegensatz zu den beschränkten dinglichen Rechten, wo dem Berechtigten nur eine beschränkte Sachherrschaft zukommt, vgl. oben 2.3.3., S. 11-13.

<sup>89</sup> Als Klagerechte seien hier die Herausgabeklage «rei vindicatio» und die Abwehrklage «actio negatoria» genannt, vgl. Art. 641 Abs. 2 ZGB.

<sup>90</sup> Vgl. Art. 641 ZGB; Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 128-129.

<sup>91</sup> Gem. dem Spezialitätsprinzip, vgl. oben 2.3.1., S. 9-10.

<sup>92</sup> Vgl. Art. 642 Abs. 2 ZGB.

<sup>93</sup> z. B. Gemäldesammlungen, Viehherden, Bibliotheken. Dem Spezialitätsprinzip folgend, hat jede in ihr befindliche Sache ihr eigenes rechtliches Schicksal, vgl. Rey 2007, Band I, S. 36-37.

<sup>94</sup> Vgl. Artt. 642-645 ZGB; vgl. Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 137.

<sup>95</sup> z. B. Geschwister erwerben zusammen ein Haus, oder ein Auto, vgl. Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 141.

<sup>96</sup> Vgl. Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 141.

---

Das ZGB unterscheidet zwei Arten des gemeinschaftlichen Eigentums, das Gesamteigentum<sup>97</sup>, auf welches hier nicht näher eingegangen werden soll, und das Miteigentum<sup>98</sup>. Das Miteigentum kommt in zwei Erscheinungsformen vor, dem gewöhnlichen Miteigentum und dem qualifizierten Miteigentum, welches auch Stockwerkeigentum genannt wird.<sup>99</sup>

### 2.5.1 Entstehung

Miteigentum kann durch Gesetz, Rechtsgeschäft oder durch ein richterliches Urteil entstehen. Für den häufigsten Fall der Entstehung des Miteigentums durch Rechtsgeschäft, wird eine Sache dann zu Miteigentum erworben, wenn mehrere Rechtssubjekte, die untereinander keine besondere Gemeinschaft bilden,<sup>100</sup> die Sache zu Eigentum erwerben.<sup>101</sup> Durch richterliches Urteil entsteht Miteigentum, wenn eine Sache mehreren Personen zugesprochen wird.<sup>102</sup> Die gesetzlichen Entstehungsgründe sind im Gesetz selber geregelt.<sup>103</sup>

### 2.5.2 Stellung der Miteigentümer und Verfügungsrecht über die Sache

Da im Miteigentum mehrere Eigentümer Eigentum an derselben Sache haben, welcher es an einer sichtbaren, äusserlichen Unterteilung fehlt, besitzt jeder Miteigentümer für seinen Anteil an der Sache eine Quote oder Prozentsatz.<sup>104</sup> Der Anteil jedes Miteigentümers stellt ein freies und selbständiges Vermögensrecht dar. Er hat für seinen Anteil die Rechte und Pflichten eines Eigentümers, er kann seine Quote veräussern oder verpfänden.<sup>105</sup> Ist nichts anderes festgestellt, so sind die Quoten aller Miteigentümer gleich gross.<sup>106</sup> Zur Veräusserung oder Verpfändung der ganzen Sache sowie zur Veränderung der Zweckbestimmung ist dagegen ein einzelner Miteigentümer nicht befugt. Dazu be-

---

<sup>97</sup> Vgl. Artt. 652-654a ZGB.

<sup>98</sup> Vgl. Artt. 646-651a ZGB.

<sup>99</sup> Vgl. unten 3., S. 20-30.

<sup>100</sup> z. B. eine einfache Gesellschaft nach Artt. 530-551 OR.

<sup>101</sup> Für Beispiele, vgl. Fn 95, S. 14.

<sup>102</sup> Vgl. Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 143.

<sup>103</sup> Vgl. Art. 200 Abs. 2 ZGB, Art. 248 Abs. 2 ZGB, Art. 670 ZGB, Art. 727 Abs. 1 ZGB.

<sup>104</sup> Vgl. Art. 646 ZGB.

<sup>105</sup> Vgl. Art. 646 Abs. 3 ZGB; Tuor et al. 2002, S. 829; beim Verkauf eines Anteils am Grundeigentum besteht aber immerhin ein Vorkaufsrecht der übrigen Miteigentümer am veräusserten Anteil, vgl. Art. 682 ZGB; unten 2.5.3., S. 16.

<sup>106</sup> Vgl. Art. 646 Abs. 2 ZGB.

darf es der Mitwirkung aller Miteigentümer, sofern diese nicht einstimmig etwas anderes vereinbart haben.<sup>107</sup>

### 2.5.3 Vorkaufsrecht

Ein wichtiger Aspekt des Miteigentums stellt das gesetzliche Vorkaufsrecht bei Miteigentumsanteilen an Grundstücken<sup>108</sup> dar. Es räumt den jedem Miteigentümer das Recht ein, gegenüber jedem Nichteigentümer, welcher einen Anteil eines Miteigentümers erwirbt, dieses Vorkaufsrecht geltend zu machen.<sup>109</sup> Das Vorkaufsrecht ist ein Gestaltungsrecht<sup>110</sup> das dem Vorkaufsberechtigten die Befugnis erteilt, bei Eintritt des Vorkaufsfalles<sup>111</sup> durch fristgerechte Erklärung<sup>112</sup> die Übertragung des Grundstücks zu den gleichen Bedingungen<sup>113</sup> auf ihn zu verlangen.<sup>114</sup> Als gesetzliches Vorkaufsrecht geht es vertraglichen Vorkaufsrechten Dritter vor.<sup>115</sup> Es kann jedoch durch Vereinbarung unter den Miteigentümern ausgeschlossen oder abgeändert werden.<sup>116</sup>

Umgekehrt dazu gibt es im Stockwerkeigentum kein gesetzliches Vorkaufsrecht, es kann aber im Begründungsakt oder durch nachträgliche Vereinbarung der Stockwerkeigentümer errichtet werden.<sup>117</sup>

### 2.5.4 Verwaltung und Benutzung

Das Gesetz regelt die Verwaltung und Benutzung der Sache im Miteigentum auf zweierlei Weise. Es stellt zum einen zwingende Bestimmungen auf, von denen nicht abgewichen werden darf. Nicht aufheben oder beschränken dürfen die Miteigentümer das einem Miteigentümer zustehende Recht, zu verlangen, dass zur Erhaltung des Wertes oder Gebrauchstauglichkeit der Sache notwendigen Verwaltungshandlungen, sowie im

---

<sup>107</sup> Vgl. Art. 648 Abs. 2 ZGB; Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 148; Tuor et al. 2002, S. 829.

<sup>108</sup> Zu den Grundstücken, vgl. unten 2.6.1., S. 18-19.

<sup>109</sup> Vgl. Art. 682 ZGB.

<sup>110</sup> Ein Gestaltungsrecht ist eine Befugnis, welche dem Inhaber erlaubt, durch einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung ein Recht zu begründen, zu ändern, oder aufzuheben, vgl. Schwenzer 2012, S 9-10.

<sup>111</sup> Als Vorkaufsfall gilt, wenn das Grundstück verkauft wird, sowie bei jedem anderen Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt, vgl. Art.216c OR; den Verkäufer eines Grundstücks trifft hierzu eine Orientierungspflicht sowie den Grundbuchverwalter, vgl. Art. 681 Abs. 1 ZGB und Art. 969 Abs. 1 ZGB.

<sup>112</sup> Es besteht einerseits eine Frist von drei Monaten seit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Kaufvertrages sowie eine absolute Frist von zwei Jahren ab Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch, vgl. Art. 681a Abs. 2 ZGB.

<sup>113</sup> Vgl. Art. 216d Abs. 3 OR.

<sup>114</sup> Vgl. Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 184-186.

<sup>115</sup> Vgl. Art. 681 Abs. 3 ZGB.

<sup>116</sup> Vgl. Art. 681b ZGB.

<sup>117</sup> Vgl. Art. 712c Abs. 1 ZGB; ebenfalls unten 3.4.1., S. 22-24.

Notfall Sofortmassnahmen um die Sache vor Schaden zu bewahren, getroffen werden.<sup>118</sup>

Zum anderen stellt das ZGB weitere Bestimmungen bzgl. der Nutzung und Verwaltung der Sache auf,<sup>119</sup> welche aber nur gelten, sofern die Miteigentümer nicht eine von den gesetzlichen Bestimmungen abweichende Nutzungs- und Verwaltungsvereinbarung getroffen haben.<sup>120</sup> Der Erlass dieser Vereinbarung unter den Miteigentümern bedarf der Einstimmigkeit dieser.<sup>121</sup>

### 2.5.5 Untergang des Miteigentums und Ausschluss von Miteigentümern

Die Gründe für den Untergang des Miteigentums können in der Sache selbst liegen, oder an einem Miteigentümer.

Das Miteigentum geht unter durch Verlust oder Vernichtung der Sache selber, dem Heimfall des Baurechts auf dem das Miteigentum errichtet worden ist, durch einen Aufhebungsvertrag oder durch Vereinigung aller Anteile auf einen einzigen Miteigentümer.<sup>122</sup>

Ist die Sache an der Miteigentum besteht nicht untergegangen, so kann auch jeder Miteigentümer die Aufhebung des Miteigentums an einer Sache verlangen, sofern dies nicht für die Gemeinschaft zur Unzeit geschieht.<sup>123</sup> Die Aufhebung kann jedoch ausgeschlossen sein durch die Widmung der Sache für einen dauernden Zweck<sup>124</sup> oder durch die Aufteilung zu Stockwerkeigentum.<sup>125</sup> Zusätzlich kann die Aufhebung durch Vereinbarung unter den Miteigentümern ausgeschlossen werden, für höchstens 50 Jahre.<sup>126</sup>

Miteigentum kann auch nur für einen einzelnen Miteigentümer untergehen, d.h. er kann alleine aus dem Miteigentum ausscheiden, durch Verkauf, Verzicht oder Zwangsvollstreckung seines Anteils sowie durch Ausschluss aus der Gemeinschaft.<sup>127</sup>

Ein Ausschluss eines Miteigentümers ist dann möglich, wenn durch sein Verhalten den anderen Berechtigten die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht mehr zugemutet werden

---

<sup>118</sup> Vgl. Art. 647 Abs. 2 ZGB.

<sup>119</sup> Vgl. z. B. Artt. 647a-647e ZGB.

<sup>120</sup> Vgl. Art. 647 Abs. 1 ZGB.

<sup>121</sup> Vgl. BGE 103 Ib 76, S. 81; Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 146-148; Tuor et al. 2002, S. 830-831.

<sup>122</sup> Vgl. Tuor et al. 2002, S. 831-832; Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 151-153.

<sup>123</sup> Vgl. Art. 650 Abs. 1 und Abs. 3 ZGB.

<sup>124</sup> z. B. ein gemeinschaftlicher Zugang, gemeinschaftliche Hecken, Zäune, Einfahrten, Fernheizungsanlagen, Autoeinstellhallen, vgl. Tuor et al. 2002, S. 831; Meier-Hayoz, Artt. 641-654 in: Berner Kommentar 1981, Band IV, S. 607.

<sup>125</sup> Vgl. Art. 650 Abs. 1 ZGB; unten 3.4.2., S. 24-26.

<sup>126</sup> Vgl. Art. 650 Abs. 2 ZGB.

<sup>127</sup> Vgl. Art. 646 Abs. 2 ZGB, Art. 649 ZGB; Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 151.



kann.<sup>128</sup> Zu diesem Rechtsbehelf kann insbesondere dann gegriffen werden, wenn die Aufhebung des Miteigentums durch Bestimmung der Sache für einen dauernden Zweck, sowie wegen besonderer Vereinbarung ausgeschlossen, oder etwa wie bei der Umwandlung zu Stockwerkeigentum nicht möglich ist.<sup>129</sup>

## 2.6 Das Grundeigentum

Wie oben dargestellt, gelten die allgemeinen Bestimmungen über das Eigentum sowohl für Fahrnis wie auch für Immobilien.<sup>130</sup> Für Immobilien und Fahrnis stellt das ZGB innerhalb der entsprechenden Titel besondere Bestimmungen auf, die den Allgemeinen Bestimmungen vorgehen und nur für die entsprechenden Kategorien gelten.

Im Titel über das Grundeigentum regelt das ZGB den Gegenstand, Erwerb und Verlust des Grundeigentums, den Inhalt und die Beschränkungen dieses und eben die Ausgestaltung des Stockwerkeigentums.<sup>131</sup>

### 2.6.1 Grundstücke

Gegenstand des Grundeigentums sind die Grundstücke.<sup>132</sup> Was unter Grundstücken im rechtlichen Sinne zu verstehen ist, wird im Gesetz selber definiert und beinhaltet u.a. Liegenschaften.<sup>133</sup> Eine Liegenschaft ist somit ein Grundstück im rechtlichen Sinne. Die Liegenschaft umfasst gemäss der Definition des Gesetzes sowie des sachenrechtlichen Akzessionsprinzips<sup>134</sup> alle Bauten, Pflanzen sowie Quellen, welche sich auf ihr befinden.<sup>135</sup> Wird nun an einer Liegenschaft Miteigentum errichtet, so besagt das ZGB, dass Miteigentumsanteile an Grundstücken, also hier an der Liegenschaft mitsamt ihren Bauten und Pflanzen, ebenfalls als «separate» Grundstücke gelten.<sup>136</sup> Stockwerkeigentum

---

<sup>128</sup> Vgl. Art. 649b Abs. 1 ZGB.

<sup>129</sup> Vgl. unten 3.4.2., S. 24-26.

<sup>130</sup> Vgl. oben 2.4.2., S. 13-14.

<sup>131</sup> Vgl. Artt. 655-712t ZGB.

<sup>132</sup> Vgl. Art. 655 Abs. 1 ZGB.

<sup>133</sup> Vgl. Art. 655 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB.

<sup>134</sup> Das Akzessionsprinzip besagt, dass, wer Eigentum an einer Sache hat, dieses in allen Bestandteilen der Sache hat. Bestandteil einer Sache ist, was nach üblicher Auffassung zu ihrem Bestand gehört und nicht ohne Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung der Sache abgetrennt werden kann. Für das Grundeigentum bedeutet dies, dass das Eigentum an Grund und Boden sich nach oben und unten auf den Luftraum und das Erdreich erstreckt, soweit ein Interesse an der Eigentumsausübung besteht, vgl. Art. 642 ZGB, Art. 667 ZGB, Art. 671 ZGB; Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 17; Rey 2007, Band I, S. 111-149; das Gesetz sieht eine Ausnahme vor, bei der das Akzessionsprinzip durchbrochen werden darf, nämlich bei der Errichtung von Baurecht, vgl. Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 17; unten 4.4.1., S. 41-42.

<sup>135</sup> Vgl. Art. 667 Abs. 2 ZGB.

<sup>136</sup> Vgl. Art. 655 Abs. 2 Ziff. 4 ZGB; für jeden Miteigentumsanteil wird daher im Grundbuch ein separates Hauptbuchblatt eröffnet, vgl. Art. 17 GBV.

stellt sog. qualifiziertes Miteigentum<sup>137</sup> dar und gilt somit nach den Regeln des ZGB über die Grundstücke, auch als Grundstück. Jeder Stockwerkeigentumsanteil ist somit ein separates Grundstück im technischen Sinne.<sup>138</sup>

## 2.6.2 Inhalt und Umfang

Bei den beweglichen Sachen sind der Umfang und die Abgrenzung, wie weit das Eigentumsrecht reicht, leicht am Volumen und der Beschaffenheit der Sache selber festzustellen. Beim Grundeigentum jedoch sind alle Liegenschaften miteinander am Boden verbunden. Daher sind die Abgrenzungen der Grundstücke zueinander nicht schon von Natur aus gegeben. Das Gesetz regelt daher in seinen Bestimmungen, wie weit sich eine Liegenschaft nach oben und unten sowie in die Breite erstreckt.<sup>139</sup>

Eine Liegenschaft wird begrenzt durch die Grundbuchpläne und durch die Abgrenzungen die auf der Liegenschaft angebracht sind.<sup>140</sup> Es besteht somit eine Abgrenzungspflicht sowie die Pflicht bei Unklarheiten über den Grenzverlauf mitzuhelfen.<sup>141</sup> Stimmen Abgrenzungen und Grundbuchpläne nicht überein, so wird die Richtigkeit der Grundbuchpläne vermutet.<sup>142</sup>

Das Grundeigentum reicht nach unten und nach oben grundsätzlich soweit, wie für die Ausübung dessen ein Interesse besteht.<sup>143</sup> Das Ausübungsinteresse und damit das Eigentumsrecht kann sich demnach auf den Luftraum über dem Boden und auf das Erdreich unter dem Boden ausdehnen. Es ist jedoch nicht schrankenlos, sondern bemisst sich jeweils nach dem Vorliegen und dem Ausmass eines schützenswerten Interesses.<sup>144</sup>

Das Grundeigentum umfasst auch alle Bauten, Pflanzen und Quellen, welche sich auf dem Grundstück befinden.<sup>145</sup> Leitungen die sich unter dem Boden befinden, sind nicht durch das jeweilige Ausübungsinteresse dem Grundeigentum zugeordnet, sondern werden vom Gesetz selber als Zugehör zu einer Baute bezeichnet und gehören deshalb nach dem Akzessionsprinzip<sup>146</sup> direkt zur Baute.<sup>147</sup>

---

<sup>137</sup> Vgl. unten 3.3., S. 21-22.

<sup>138</sup> Vgl. Schmid/Hürliemann-Kaup 2012, S. 82, S. 157; Rey 2007, Band I, S. 246, S. 275.

<sup>139</sup> Vgl. Artt. 667-678 ZGB; Tuor et al 2002, S. 845.

<sup>140</sup> Vgl. Art. 668 ZGB.

<sup>141</sup> Vgl. Art. 669 ZGB.

<sup>142</sup> Vgl. Art. 668 Abs. 2 ZGB.

<sup>143</sup> Vgl. Art. 667 ZGB; BGE 122 II 349, S. 352-353.

<sup>144</sup> Vgl. BGE 122 II 349, S. 352-356; Meier-Hayoz, Artt. 655-679 in: Berner Kommentar 1974, Band IV, S. 251; Schmid/Hürliemann-Kaup 2012, S. 174; Tuor et al. 2002, S. 846-847.

<sup>145</sup> Vgl. Art. 667 Abs. 2 ZGB.

<sup>146</sup> Vgl. oben Fn 134, S. 18.

---

### 3 Das Stockwerkeigentum

#### 3.1 Einleitung

Nachdem nun die Grundlagen betrachtet worden sind,<sup>148</sup> soll in diesem Kapitel auf das Institut des Stockwerkeigentums eingegangen werden, bevor dann die einzelnen Problemstellungen und deren Zusammenhänge diskutiert werden.

Zuerst wird kurz auf die Entstehung<sup>149</sup> des Stockwerkeigentumsrechts im ZGB eingegangen, danach soll das Verhältnis zum Miteigentum<sup>150</sup> betrachtet werden, bevor zum Schluss des Kapitels der konkrete Inhalt<sup>151</sup> des Stockwerkeigentumsrechts selber dargestellt wird.

#### 3.2 Entstehung

Bei der Schaffung des schweizerischen Zivilgesetzbuches war das Institut des Stockwerkeigentums nicht vorgesehen. Der Schöpfer des ZGB, Eugen Huber,<sup>152</sup> hatte es nicht in Erwägung gezogen, da es einerseits einen schlechten Ruf genoss als Quelle von Streitereien und andererseits passte es ihm nicht in das Konzept des damals neuen eidgenössischen Grundbuchs.<sup>153</sup> Wo altrechtliches, kantonales Stockwerkeigentum bestand, konnte es weiterbestehen. Es konnte aber im neuen Grundbuch nicht eingetragen werden, sondern lediglich angemerkt.<sup>154</sup> Mit Inkrafttreten des ZGB war die Neugründung von Stockwerkeigentum somit ausgeschlossen.

Trotzdem wurde schon Mitte des letzten Jahrhunderts erkannt, dass ein wirtschaftliches Bedürfnis nach Stockwerkeigentum bestand. In der Sommersession 1955 kam im Nationalrat die Interpellation Meili zur Behandlung, mit welcher der Bundesrat eingeladen wurde, die Einführung des Stockwerkeigentums einer erneuten Prüfung zu unterziehen. Der Interpellant führte zur Begründung aus, dass es wirtschaftlich, politisch und sozial notwendig sei, dem Rückgang des Anteils der Privatpersonen am Erwerb von Wohneigentum entgegenzuwirken. Eingehend wurde dargelegt, welches die Ursachen des

---

<sup>147</sup> Vgl. Art. 676 ZGB; Meier-Hayoz, Artt. 655-679 in: Berner Kommentar 1974, Band IV, S. 332; Schmid/Hürliemann-Kaup 2012, S. 177.

<sup>148</sup> Vgl. oben 2., S. 6-19.

<sup>149</sup> Vgl. unten 3.2., S. 20-21.

<sup>150</sup> Vgl. unten 3.3., S. 21-22.

<sup>151</sup> Vgl. unten 3.4., S. 22-30.

<sup>152</sup> Vgl. oben 2.2.1., S. 6-7.

<sup>153</sup> Vgl. Tuor et al. 2002, S. 859; Schmid/Hürliemann-Kaup 2012, S. 200-201; Meier-Hayoz/Rey, Artt. 712a-712t in: Berner Kommentar 1988, Band IV, S. 3-4.

<sup>154</sup> Vgl. Art. 45 SchlT ZGB; Art. 114 GBV.

Übergangs von Bauland und Gebäuden in immer grösserem Umfang auf grosse kapitalkräftige Gesellschaften seien und dass das Stockwerkeigentum das beste Mittel sei, um einer grossen Zahl von Einzelpersonen die Beteiligung am Hauseigentum zu ermöglichen.<sup>155</sup>

Das wirtschaftliche Bedürfnis nach Wohnungseigentum<sup>156</sup> und die Unzulässigkeit der Begründung von Stockwerkeigentum führten zunächst dazu, dass man nach Ersatzformen suchte.<sup>157</sup> Die erfolglose Suche nach Ersatzformen, welche mit dem geltenden Recht nicht realisiert werden konnten,<sup>158</sup> führte schlussendlich zur einer der bedeutendsten Teilrevisionen des ZGB, der Einführung des Stockwerkeigentums auf Bundesebene. Das «Bundesgesetz über die Änderung des vierten Teils des Zivilgesetzbuches (Miteigentum und Stockwerkeigentum) vom 19. Dezember 1963» trat am 1. Januar 1965 in Kraft.<sup>159</sup>

### 3.3 Das Verhältnis zum Miteigentum

Formell gehen die Bestimmungen des Stockwerkeigentumsrechts als «lex specialis» den Bestimmungen des gemeinschaftlichen Eigentums und somit des Miteigentums vor. Wo etwas nicht geregelt wird, gelten subsidiär die Bestimmungen des gemeinschaftlichen Eigentums.<sup>160</sup>

Materiell gesehen handelt es sich beim Stockwerkeigentum um eine besondere Form des Miteigentums. Es handelt sich um Miteigentum mit Sonderrechten zur ausschliesslichen Nutzung und baulicher Ausgestaltung bestimmter Gebäudeteile.<sup>161</sup> Das Stockwerkeigentum kann somit als besonders ausgestaltete, qualifizierte Miteigentumsbeziehung bezeichnet werden, also als qualifiziertes Miteigentum an einem Grundstück im Gegensatz zum gewöhnlichen, normalen Miteigentum.<sup>162</sup> Das Sonderrecht des Stockwerkeigentümers stellt aber kein Sondereigentum dar. Der Stockwerkeigentümer

---

<sup>155</sup> Vgl. BB1 1962, Band II, 1461, S. 1469-1473.

<sup>156</sup> Die Schweiz hatte bis dahin eine der niedrigsten Eigentumsquoten in Westeuropa. Zu einem grossen Teil auch wegen dem Fehlen der Möglichkeit des Erwerbs von Stockwerkeigentum, vgl. oben 1.2., S. 1-4.

<sup>157</sup> Zunächst behalf man sich mit der Gründung von Miteigentum, verbunden mit der Errichtung von Dienstbarkeiten, die jedem Beteiligten das Recht zur ausschliesslichen Nutzung und Verwaltung gaben. Eine andere v.a. in der Romandie beliebte Ersatzform war die Errichtung von Mieter-Aktiengesellschaften bei der die AG Eigentümerin des Grundstücks ist, die Aktien aber in so viele Pakete gestückelt sind, wie es Stockwerke gibt. Für die Vor- und Nachteile vgl. Tuor et al 2002, S. 859-860; Meier-Hayoz/Rey, Artt. 712a-712t in: Berner Kommentar 1988, Band IV, S. 4-5.

<sup>158</sup> Vgl. z. B. BGE 113 II 146, S. 148-151; BGE 103 II 176, S. 179-186.

<sup>159</sup> Vgl. BB1 1962, Band II, 1461, S. 1461-1535.

<sup>160</sup> Zum Grundsatz des lat. «lex specialis derogat legi generali», vgl. Kramer 2010, S. 81-85.

<sup>161</sup> Vgl. Art. 712a Abs. 1 ZGB, zum Gegenstand des Sonderrechts, vgl. unten 3.4.1., S. 22-14.

<sup>162</sup> Vgl. Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 82; Tuor et al. 2002, S. 861.

---

ist nach wie vor Miteigentümer am gesamten Grundstück. Es handelt sich dabei um einen eher technischen Begriff der die besondere Ausgestaltung des Miteigentumsanteils des Stockwerkeigentümers an einem Teil der Gesamtsache gegenüber dem gewöhnlichen Miteigentumsanteil zum Ausdruck bringen soll.<sup>163</sup>

Im Weiteren können folgende Hauptunterscheidungsmerkmale angeführt werden: Die Stockwerkeigentümergeinschaft unterliegt einer abweichenden Organisationsform als die Miteigentümergeinschaft;<sup>164</sup> Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft können angefochten werden;<sup>165</sup> bei der Begründung von Stockwerkeigentum ist die Bestimmung einer Wertquote genauso zwingend wie die Erstellung eines separaten Grundbuchblattes für jeden Stockwerkanteil;<sup>166</sup> ebenfalls weichen die Bestimmungen über die Aufhebung des Stockwerkeigentums ab<sup>167</sup> und es besteht kein gesetzliches Vorkaufsrecht der anderen Stockwerkeigentümer, sollte einer seinen Anteil verkaufen wollen.<sup>168</sup> Es kann somit gesagt werden, dass das Stockwerkeigentum zwar einen Unterfall des Miteigentums darstellt, von diesem aber erheblich abweicht. Diese nur kurz dargestellten Eckpunkte nachfolgend noch weiter erläutert.

### 3.4 Inhalt

#### 3.4.1 Inhalt des Stockwerkeigentums und Gegenstand des Sonderrechts

Der Inhalt des Stockwerkeigentums wird im Gesetz selber geregelt. Wie oben schon erwähnt, wird der Stockwerkeigentumsanteil im Rechtsverkehr auch als Grundstück im technischen Sinne behandelt.<sup>169</sup> Das Stockwerkeigentum ist ein qualifizierter Miteigentumsanteil an einem Grundstück<sup>170</sup>, der dem Miteigentümer das Sonderrecht einräumt gewisse Gebäudeteile ausschliesslich benutzen und ausbauen zu können. Er verfügt über eine bestimmte Wertquote<sup>171</sup>, welche in einer abstrakten Verhältniszahl dessen Berechtigung am Grundstück im Verhältnis zu den anderen Stockwerkeigentümern an-

---

<sup>163</sup> Vgl. Meier-Hayoz/Rey, Artt. 712a-712t in: Berner Kommentar 1988, Band IV, S. 16r; Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 201.

<sup>164</sup> Vgl. unten 3.4.4., S. 27-29.

<sup>165</sup> Vgl. unten 3.4.4., S. 27-29.

<sup>166</sup> Vgl. unten 3.4.2., S. 24-26.

<sup>167</sup> Vgl. unten 3.4.2., S. 24-26.

<sup>168</sup> Vgl. unten 3.4.1., S. 22-24.

<sup>169</sup> Vgl. oben 2.6.1., S. 18-19; Art. 655 Abs. 2 Ziff. 4 ZGB;

<sup>170</sup> Grundstück im technischen Sinne, gemeint ist hier Miteigentum an einer Liegenschaft oder Baurecht, welches ein selbständiges und dauerndes Recht i.S.v. Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB darstellt und somit auch als Grundstück zu behandeln ist, vgl. Art. 655 Abs. 2 ZGB.

<sup>171</sup> Vgl. unten 3.4.2., S. 24-26.

gibt. Er ist in der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung seiner zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume frei, solange er die anderen Stockwerkeigentümer dabei nicht beeinträchtigt.<sup>172</sup> Bei schweren Verfehlungen haben die anderen Stockwerkeigentümer sogar das Recht, den Miteigentümer aus der Gemeinschaft auszuschließen.<sup>173</sup> Der Ausschluss eines Stockwerkeigentümers als ultima ratio kann auch deshalb nötig werden, da entgegen dem Miteigentum, die Aufhebung des Stockwerkeigentums, beantragt durch einen Stockwerkeigentümer, nicht möglich ist.<sup>174</sup> Auch hat ein Stockwerkeigentümer das Nachbarrecht zu respektieren, er muss also ebenfalls Rücksicht auf Eigentümer angrenzender Grundstücke nehmen.<sup>175</sup> Er ist verpflichtet seine Räume instand zu halten und gegebenenfalls instand zu setzen.<sup>176</sup>

Das Gesetz regelt im Weiteren den Gegenstand des Sonderrechts. Dies können ganze Stockwerke oder Teile davon sein. Sie müssen als Wohnungen oder Einheiten von Räumen zwingend in sich abgeschlossen und mit einem eigenen Zugang versehen sein.<sup>177</sup>

Vom Sonderrecht zu unterscheiden sind die gemeinschaftlichen Teile, also jene Teile, die nicht zu Sonderrecht ausgeschieden sind und allen Stockwerkeigentümern zur Verfügung stehen.<sup>178</sup> Das ZGB legt fest, welche Bauteile und Anlagen zwingend gemeinschaftliche Teile darstellen, also nicht zu Sonderrecht ausgeschieden werden können. Dies sind Bestandteile der Baute die für den Bestand und die Festigkeit des Gebäudes von Bedeutung sind, oder Anlagen und Einrichtungen die auch den anderen Stockwerkeigentümern für die Benützung ihrer Räume dienen.<sup>179</sup>

Für Bestandteile welche nicht zwingend gemeinschaftlicher Teil zu sein haben, gilt eine Vermutung für eine Ausscheidung zu Sonderrecht. Jedoch können auch diese Sonderrechte durch die Stockwerkeigentümergeinschaft für gemeinschaftlich erklärt werden.<sup>180</sup> Sind dann gewisse, nicht von Gesetzes wegen gemeinschaftliche, Gebäudeteile für gemeinschaftlich erklärt worden, so steht die Nutzung grundsätzlich den einzelnen Stockwerkeigentümern im Umfang ihrer Wertquote zu. Dies kann jedoch durch die

---

<sup>172</sup> Vgl. Art. 712a Abs. 2 ZGB.

<sup>173</sup> Vgl. Art. 649b ZGB.

<sup>174</sup> Vgl. unten 3.4.2., S. 24-26.

<sup>175</sup> Vgl. Artt. 684-698 ZGB; Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 202; Wermelinger 2004, S. 52

<sup>176</sup> Vgl. 712a Abs. 3 ZGB.

<sup>177</sup> Sog. Abgeschlossenheitserfordernis, vgl. Art. 712b Abs. 1 ZGB; Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 203; Wermelinger 2004, S. 10-11.

<sup>178</sup> Vgl. unten 3.4., S. 22-30.

<sup>179</sup> z. B. Dach, Zentralheizung, Treppenhaus, Lift, vgl. Art. 712b Abs. 2 ZGB; Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 203.

<sup>180</sup> Vgl. Art. 712b Abs. 3 ZGB.

---

Stockwerkeigentümergeinschaft, durch Reglement oder Beschluss anders geregelt werden.<sup>181</sup>

Im Gegensatz zum gewöhnlichen Miteigentum, haben die anderen Stockwerkeigentümer kein gesetzliches Vorkaufsrecht, sollte sich ein Wohnungseigentümer dazu entschliessen seine Wohnung, also sein Grundstück im technischen Sinne, zu verkaufen. Hier geht diese Spezialbestimmung den Bestimmungen des gewöhnlichen Miteigentums vor.<sup>182</sup> Ein Vorkaufsrecht kann jedoch im Begründungsakt oder durch nachherige Vereinbarung der Stockwerkeigentümer errichtet und im Grundbuch vorgemerkt werden.<sup>183</sup>

### 3.4.2 Begründung und Untergang

Originär wird Stockwerkeigentum an einer Liegenschaft, also Grundstück, mittels Eintragung im Grundbuch begründet.<sup>184</sup>

Als Voraussetzung für diesen Grundbucheintrag gilt zuerst einmal der Wille zur Begründung von Stockwerkeigentum, also das Vorhandensein eines Rechtsgrundes. Der Rechtsgrund für diese Eintragung kann sowohl ein entsprechender Vertrag der Miteigentümer wie auch eine Erklärung des Alleineigentümers einer Liegenschaft oder eines Baurechts sein.<sup>185</sup> Das Rechtsgeschäft bedarf zu seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung.<sup>186</sup> Im Begründungsakt müssen die zu Sonderrecht ausgeschiedenen Teile des Gebäudes, also die Stockwerke, klar ersichtlich und räumlich abgegrenzt sein.<sup>187</sup> Zudem muss der Akt ebenfalls schon die Wertquoten enthalten.<sup>188</sup>

Wertquoten stellen eine abstrakte Verhältniszahl dar,<sup>189</sup> die den Umfang der Berechtigung des einzelnen Stockwerkeigentümers im Vergleich zu den anderen am gemeinsa-

---

<sup>181</sup> Vgl. Tuor et al 2002, S. 862.

<sup>182</sup> Vgl. Art. 712c ZGB und Art. 682 ZGB.

<sup>183</sup> Vgl. Art. 712c Abs. 1 ZGB.

<sup>184</sup> Vgl. Art. 712d Abs. 1 ZGB.

<sup>185</sup> Vgl. Art. 712d Abs. 2 ZGB; Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 204, Tuor et al. 2002, S. 863-864.

<sup>186</sup> Vgl. 712d Abs. 3 ZGB.

<sup>187</sup> Vgl. Art. 712b ZGB; Art. 68 Abs. 1 GBV.

<sup>188</sup> Vgl. Art. 712e ZGB.

<sup>189</sup> Nach altem Recht (Art. 712e Abs. 1 aZGB) war die Wertquote beim Stockwerkeigentum in Hundertsteln oder Tausendsteln anzugeben. Bei grösseren Stockwerkeigentumsgemeinschaften drängte sich jedoch eine Unterteilung der Wertquoten in kleinere Bruchteile als Tausendstel auf. In der Grundbuchpraxis wurden daher zum Teil zehntausendstel oder eine Unterteilung des Zählers in Dezimalbrüche (z. B. 0.5/1000) zugelassen. Deshalb sollte neu eine Unterteilung in jegliche Bruchteile möglich sein, beispielsweise in 1/3, 1/5, 1/13, 1/10 000, 1/250 000 oder 1/1 000 000. Zähler wie Nenner sind in ganzen Zahlen anzugeben, Dezimalbrüche wie 0.125, 0.25 oder 0.4 sind nicht mehr zulässig. Zudem muss für alle Stockwerkeinheiten einer Stockwerkeigentumsgemeinschaft der Übersichtlichkeit wegen ein gemeinsa-

men Grundstück Mitberechtigten arithmetisch wiedergibt und umfangmässig dem Miteigentumsanteil entspricht.<sup>190</sup> Die Wertquote ist nicht nur eine anteilmässige Berechtigung z. B. am Wert einer Liegenschaft im qualifizierten Miteigentum, sie verpflichtet auch zu einer entsprechenden anteilmässigen Beteiligung an den gemeinschaftlichen Kosten und Lasten.<sup>191</sup> Die Änderungen der Wertquoten bedürfen der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer.<sup>192</sup> Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquote, sofern diese irrtümlich falsch festgesetzt oder aufgrund baulicher Veränderungen des Gebäudes unrichtig geworden ist.<sup>193</sup>

Im Gegensatz zum gewöhnlichen Miteigentum ist Stockwerkeigentum auf die Dauer angelegt. Dessen Auflösung wird daher vom Gesetz erschwert.<sup>194</sup> Das Stockwerkeigentum kann nur untergehen beim Untergang des Liegenschaft oder der Aufhebung des Baurechtes sowie durch die Löschung des Stockwerkeigentums selber im Grundbuch.<sup>195</sup> Die Löschung kann mittels einer Aufhebungsvereinbarung aller Stockwerkeigentümer oder einer Aufhebungserklärung des Alleineigentümers, sollte er alle Anteile auf sich vereinigt haben, beantragt werden.<sup>196</sup> Für die Form der Aufhebungsvereinbarung genügt nach der Lehre die einfache Schriftlichkeit. Eine notarielle Beurkundung dieses Aufhebungsvertrages ist somit nicht nötig.<sup>197</sup>

Ausnahmsweise kann ein einzelner Stockwerkeigentümer die Aufhebung des Stockwerkeigentums an einem Grundstück verlangen, wenn die Baute zu mehr als der Hälfte des Wertes zerstört und ein Wiederaufbau wirtschaftlich nicht lohnenswert ist, oder wenn das Stockwerkeigentum seit über 50 Jahren existiert und wegen dem schlechten baulichen Zustand nicht mehr bestimmungsgemäss genutzt werden kann.<sup>198</sup> Hier wird deutlich, dass das Stockwerkeigentum stabiler als das gewöhnliche Miteigentum ist, da ein einzelner Stockwerkeigentümer nur unter den oben genannten Gründen eine Auflösung verlangen kann, wohingegen beim gewöhnlichen Miteigentum die Beantragung

---

mer Nenner angegeben werden (z. B. 1/8, 1/8, 2/8 und 4/8, nicht aber 1/8, 1/8, 1/4 und 1/2). Die neue Regelung trat am 1. Januar 2012 in Kraft, vgl. BBI 2007, 5283, S. 5308; Art. 712e Abs. 1 ZGB.

<sup>190</sup> Vgl. BGE 116 II 55, S. 59-60; Tuor et al. 2002, S. 864; Wermelinger 2004, S. 198.

<sup>191</sup> Vgl. Art. 712h ZGB.

<sup>192</sup> Vgl. Art. 712e Abs. 2 ZGB.

<sup>193</sup> Vgl. Art. 712e Abs. 2 ZGB.

<sup>194</sup> Vgl. Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 205; Rey 2007, Band I, S. 251.

<sup>195</sup> Vgl. Art. 712f Abs. 1 ZGB.

<sup>196</sup> Vgl. Art. 712f Abs. 2 ZGB.

<sup>197</sup> Vgl. Art. 115 OR; Art. 964 ZGB; Meier-Hayoz/Rey, Artt. 712a-712t in: Berner Kommentar 1988, Band IV, S. 216; Rey 2007, Band I, S. 251-252; Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 205; Wermelinger 2004, S. 234.

<sup>198</sup> Vgl. Art. 712f Abs. 3 ZGB.



der Aufhebung des Miteigentums grundsätzlich jederzeit ohne Angabe von Gründen möglich ist.<sup>199</sup>

Diejenigen Stockwerkeigentümer die das Stockwerkeigentum jedoch fortsetzen wollen, können die Aufhebung dessen durch die Auszahlung des Aufhebungswilligen abwenden.<sup>200</sup>

Wird Stockwerkeigentum aufgehoben, so wird es zunächst zurück in gewöhnliches Miteigentum umgewandelt. Dieses müsste dann noch einmal in einem gesonderten Akt, diesmal aber mittels notarieller Beurkundung, aufgehoben werden, wollte man das Grundstück wieder zurück in Alleineigentum überführen.<sup>201</sup>

### 3.4.3 Verwaltung und Benutzung

In der Verwaltung und Nutzung seiner zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räumlichkeiten ist der Stockwerkeigentümer frei.<sup>202</sup> Für die Verwaltungshandlungen und baulichen Massnahmen an den gemeinschaftlichen Teilen verweist das Gesetz auf die Bestimmungen über das Miteigentum.<sup>203</sup> Diese können jedoch entweder im Begründungsakt oder durch einstimmigen Beschluss aller Stockwerkeigentümer abgeändert werden, sofern sie nicht zwingend sind.<sup>204</sup>

Jeder Stockwerkeigentümer kann verlangen, dass ein Reglement über die Verwaltung und Benutzung der gemeinschaftlichen Teile aufgestellt und im Grundbuch angemerkt wird.<sup>205</sup> Es entspricht der Nutzungs- und Verwaltungsordnung beim gewöhnlichen Miteigentum<sup>206</sup> und umschreibt die Rechtstellung des einzelnen innerhalb der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer.<sup>207</sup>

Sofern von den Stockwerkeigentümern nicht anders im Reglement vereinbart, haben sie die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums im Verhältnis ihrer Wertquoten zu tragen.<sup>208</sup> Beahlt ein Stockwerkeigentümer seinen Anteil an den Lasten und

---

<sup>199</sup> Vgl. Art. 650 ZGB; Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 205.

<sup>200</sup> Vgl. Art. 712f Abs. 4 ZGB.

<sup>201</sup> Vgl. Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 205; Rey 2007, Band I, S. 251-252.

<sup>202</sup> Vgl. Art. 712a Abs. 2 ZGB.

<sup>203</sup> Vgl. Art. 712g Abs. 1 ZGB i.V.m. Artt. 647-647e ZGB.

<sup>204</sup> Vgl. Art. 712g Abs. 2 ZGB.

<sup>205</sup> Vgl. Art. 712g Abs. 3 ZGB; Art. 80 Abs. 3 GBV.

<sup>206</sup> Vgl. Art. 647 ZGB.

<sup>207</sup> Vgl. Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 207; Rey 2007, Band I, S. 224-226.

<sup>208</sup> Vgl. Art. 712h Abs. 1 ZGB. Als Beispiele für Lasten und Kosten werden dort genannt: Auslagen für den laufenden Unterhalt, Verwaltungskosten des Verwalters, öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern, Zins- und Amortisationszahlungen an Pfandgläubiger denen die Liegenschaft als Ganzes haftet oder denen sich die Stockwerkeigentümer solidarisch verpflichtet haben. Nach der Rechtsprechung gehören auch die Zahlung der Baurechtszinsen dazu, wenn ein Baurecht in Stockwerkeigentum aufgeteilt worden ist,

Kosten nicht, so kann die Stockwerkeigentümergeinschaft ein Pfandrecht zu Lasten des säumigen Stockwerkeigentümers errichten über dessen Anteil für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen.<sup>209</sup> Die Gemeinschaft hat darüber hinaus sogar ein Retentionsrecht<sup>210</sup> an den beweglichen Sachen, welche sich in den Räumen dieses Stockwerkeigentümers befinden und zu deren Einrichtung gehören.<sup>211</sup>

#### 3.4.4 Organisation

Das Stockwerkeigentumsrecht besitzt zwei Institutionen um sicherzustellen, dass die Verwaltung und Benutzung der gemeinschaftlichen Teile gesetzeskonform abläuft, nämlich die Versammlung<sup>212</sup> der Stockwerkeigentümer und den Verwalter<sup>213</sup>. Die gesetzlichen Bestimmungen darüber sind relativ flexibel ausgestaltet, um den Stockwerkeigentümern die Möglichkeit zu geben, ihre Organisationsstruktur möglichst den jeweiligen Verhältnissen anzupassen.<sup>214</sup>

Die Stockwerkeigentümerversammlung ist das oberste Gremium der Stockwerkeigentümergeinschaft und dient v.a. deren der Willensbildung.<sup>215</sup> Es ist das einzige vom Gesetz vorgeschriebene Organ der Stockwerkeigentümergeinschaft. Da es sich bei der Stockwerkeigentümergeinschaft aber nicht um eine juristische Person handelt, ist die Stockwerkeigentümerversammlung eigentlich kein Organ im technischen Sinne.<sup>216</sup> Die Stockwerkeigentümerversammlung ist grundsätzlich in allen Verwaltungsangelegenheiten zuständig, die nicht Sache des Verwalters sind.<sup>217</sup> Es besteht daher eine Vermutung der Zuständigkeit zugunsten der Versammlung.<sup>218</sup> Diese Zuständigkeiten sind

---

vgl. BGE 119 II 330, S. 331-333; Tuor 2002, S. 867; die Bestimmungen über die Verteilung der Kosten und Lasten sind, mit Ausnahmen, dispositiv, vgl. unten 4.4.3., S. 46-48.

<sup>209</sup> Die Eintragung kann vom Verwalter, oder von jedem durch Mehrheitsbeschluss oder Gerichtsbeschluss ermächtigten Stockwerkeigentümer verlangt werden, vgl. Art. 712i Abs. 2 ZGB.

<sup>210</sup> Ein Retentionsrecht ist ein Rückbehaltungsrecht einer beweglichen Sache zur Sicherung einer Forderung. Der Gläubiger kann diese Sache unter bestimmten Voraussetzungen verwerten lassen und aus dem Erlös die Schuld des Schuldners begleichen, vgl. Artt. 895-898 ZGB; Tuor 2002, S. 1058-1059.

<sup>211</sup> Vgl. Art. 712k ZGB. Es ist das gleiche Retentionsrecht wie das eines Vermieters an den beweglichen Sachen in einer Mietwohnung nach Artt. 268-268b OR, sollte der Mieter seinen Verpflichtungen nicht nachkommen, vgl. BGE 119 II 404, S. 409; Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 209.

<sup>212</sup> Vgl. Artt. 712m-712p ZGB.

<sup>213</sup> Vgl. Artt. 712q-712s ZGB.

<sup>214</sup> Vgl. Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 210; Rey 2007, Band I, S. 234.

<sup>215</sup> Vgl. Meier-Hayoz/Rey, Artt. 712a-712t in: Berner Kommentar 1988, Band IV, S. 370; Wermelinger 2004, S. 433-435.

<sup>216</sup> Vgl. Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 210; zur Rechtspersönlichkeit der Stockwerkeigentümergeinschaft, vgl. unten 3.4.5., S.24-26.

<sup>217</sup> Vgl. Art. 712m Abs. 1 Ziff. 1 ZGB.

<sup>218</sup> Vgl. Meier-Hayoz/Rey, Artt. 712a-712t in: Berner Kommentar 1988, Band IV, S. 373; Tuor 2002, S. 869.

im Einzelnen im Gesetz beschrieben, wobei die Aufzählung nicht abschliessend ist.<sup>219</sup> Das Gesetz regelt des Weiteren die Willensbildung, die Einberufung, die Leitung der Versammlung sowie das Stimmrecht der Stockwerkeigentümer.<sup>220</sup> Insbesondere wird darauf verwiesen, dass wo das Gesetz keine besonderen Vorschriften enthält, die Vorschriften über das Vereinsrecht<sup>221</sup> auf das Stockwerkeigentumsrecht Anwendung finden.<sup>222</sup> So genügt zur Beschlussfassung der Versammlung analog dem Vereinsrecht grundsätzlich das Einfache Mehr der anwesenden Stockwerkeigentümer.<sup>223</sup> Wo strengere Anforderungen an die Mehrheitserfordernisse gelten, sind diese im Gesetz gesondert vermerkt und gehen als *lex specialis* den Bestimmungen des Vereinsrechts vor.<sup>224</sup> Dies bedeutet, dass die Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung, gleich wie Vereinsbeschlüsse, vor Gericht angefochten werden können.<sup>225</sup>

Zusätzlich zur Versammlung der Stockwerkeigentümer ist der Verwalter als weitere Institution im Gesetz geregelt.<sup>226</sup> Im Gegensatz zur Versammlung der Stockwerkeigentümer ist die Ernennung eines Verwalters nicht zwingend.<sup>227</sup> Sie kann aber von jedem Stockwerkeigentümer oder qualifizierter Drittperson<sup>228</sup> gerichtlich erzwungen werden.<sup>229</sup> Der Verwalter selber muss nicht zwingend eine natürliche Person sein, eine juristische Person ist ebenfalls denkbar.<sup>230</sup>

Ist ein Verwalter bestellt, so kommt ihm grosse Bedeutung zu, er ist sozusagen die Exekutive der Stockwerkeigentümergeinschaft.<sup>231</sup> Ihm obliegt die Ausführung der gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen sowie der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft über Verwaltung und Benutzung und er darf von sich aus dringliche Massnahmen zur Abwehr und Beseitigung von Schädigung-

---

<sup>219</sup> Dazu gehören namentlich die Bestellung des Verwalters, die Bestimmung eines Ausschusses oder Abgeordneten, dem Verwaltungsangelegenheiten übertragen werden können und welcher dem Verwalter beratend zur Seite steht, die periodischen Abrechnungen, die Schaffung eines Erneuerungsfonds und das Abschliessen von notwendigen Versicherungen, vgl. Art. 712m Abs. 1 ZGB.

<sup>220</sup> Vgl. Artt. 712n-712p ZGB.

<sup>221</sup> V.a. die Artt. 64-68 ZGB und Art. 75 ZGB.

<sup>222</sup> Vgl. Art. 712m Abs. 2 ZGB.

<sup>223</sup> Vgl. Art. 712m Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 67 Abs. 2 ZGB.

<sup>224</sup> Vgl. z. B. Artt. 647b, 647d, 648 Abs. 2, 712g Abs. 3 ZGB.

<sup>225</sup> Vgl. Art. 712m Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 75 ZGB.

<sup>226</sup> Vgl. Artt. 712q-712t ZGB.

<sup>227</sup> Vgl. Wermelinger 2004, S. 381.

<sup>228</sup> Jede Drittperson welche ein berechtigtes Interesse daran hat, wie z. B. Pfandgläubiger oder Versicherer, vgl. Art. 712q Abs. 2 ZGB.

<sup>229</sup> Vgl. Art. 712q ZGB.

<sup>230</sup> Vgl. Wermelinger 2004, S. 544.

<sup>231</sup> Vgl. Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 211.

gen treffen.<sup>232</sup> Seine Aufgaben können von der Stockwerkeigentümerversammlung, vorbehaltlich der zwingenden Bestimmungen was die Zuständigkeit der Stockwerkeigentümergeinschaft betrifft, erweitert oder eingeschränkt werden.<sup>233</sup>

Während dieser Zeit vertritt der Verwalter die Stockwerkeigentümerschaft nach aussen in allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung, die in den Bereich seiner Zuständigkeit fallen.<sup>234</sup> Für Zivilprozesse ausserhalb des summarischen Verfahrens bedarf es allerdings einer vorgängigen Ermächtigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer.<sup>235</sup>

Der Verwalter kann von der Stockwerkeigentümerversammlung jederzeit wieder abberufen werden.<sup>236</sup>

### 3.4.5 Die Stockwerkeigentümergeinschaft

Nach den Ausführungen über den Inhalt und Organisation des Stockwerkeigentums, Verwaltung und Benutzung sowie den Institutionen, der Versammlung der Stockwerkeigentümern und der des Verwalters, soll nun auf die Stockwerkeigentümergeinschaft eingegangen werden, welche sozusagen die Gesamtheit aller einzelnen Stockwerkeigentümer bildet.

Die Stockwerkeigentümer bilden zur Erfüllung ihrer gemeinschaftlichen Aufgaben von Gesetzes wegen eine Gemeinschaft.<sup>237</sup> Aufgabe dieser Gemeinschaft ist die Verfügung, Nutzung, Verwaltung und Erhaltung des wirtschaftlichen Wertes des gemeinsamen Grundstücks.<sup>238</sup> Um die Erfüllung dieser Aufgaben zu erleichtern, stattet das Gesetz die Stockwerkeigentümergeinschaft mit einer beschränkten Vermögens- und Handlungsfähigkeit aus samt einer Prozess- und Betreuungsfähigkeit.<sup>239</sup> Dennoch kann die Stockwerkeigentümergeinschaft als solche nicht als juristische Person betrachtet

---

<sup>232</sup> Vgl. Art. 712s Abs. 1 ZGB.

<sup>233</sup> Vgl. Wermelinger 2004, S. 602.

<sup>234</sup> Vgl. Art. 712t Abs. 1 ZGB.

<sup>235</sup> Vgl. Art. 712t Abs. 2 ZGB; an die Stockwerkeigentümer insgesamt gerichtete Erklärungen, Aufforderungen, Urteile und Verfügungen können durch Zustellung an den Verwalter an seinem Wohnsitz oder am Ort der gelegenen Sache wirksam mitgeteilt werden, vgl. Art. 712t Abs. 3 ZGB.

<sup>236</sup> Vorbehalten bleiben allfällige Entschädigungsansprüche durch den Verwalter, vgl. Art. 712t Abs. 1 ZGB.

<sup>237</sup> Vgl. Tuor et al. 2002, S. 867.

<sup>238</sup> Vgl. Meier-Hayoz/Rey, Artt. 712a-712t in: Berner Kommentar 1988, Band IV, S. 21; Tuor et al. 2002, S. 867.

<sup>239</sup> Vgl. Art. 712l ZGB; Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 209.

---

werden, es fehlt es ihr an der Rechtsfähigkeit. Rechtsträger bleiben die einzelnen Stockwerkeigentümer.<sup>240</sup>

Es handelt sich also bei der Stockwerkeigentümergeinschaft technisch gesehen um eine Verwaltungsgemeinschaft,<sup>241</sup> trotzdem wird sie in bestimmten Bereichen wie eine juristische Person behandelt.<sup>242</sup> Die Gemeinschaft kann demnach das unter ihrer Verwaltungstätigkeit erwirtschaftete Vermögen unter ihrem eigenen Namen erwerben, sie ist also in diesem Bereich beschränkt vermögensfähig. Dieses Vermögen dient nach aussen hin auch als Haftungssubstrat und soll nach innen die gemeinschaftliche Verwaltung erleichtern.<sup>243</sup>

Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist ebenfalls beschränkt handlungs-, prozess und betreibungsfähig. In Fragen der gemeinschaftlichen Verwaltung ist die Gemeinschaft geschäfts- und sogar deliktsfähig und kann im Prozess und in der Zwangsvollstreckung wie ein selbständiger Rechtsträger behandelt werden.<sup>244</sup> Dies bedeutet, dass für alle Verpflichtungen, für welche die Stockwerkeigentümergeinschaft nun handlungs-, prozess, betreibungs- und vermögensfähig ist, keine unmittelbare, neben der Gemeinschaft bestehende, Haftung der einzelnen Stockwerkeigentümer besteht.<sup>245</sup>

---

<sup>240</sup> Vgl. BGE 125 II 348, S. 350; gerade weil der Wille zu einer gemeinsamen Zweckverfolgung fehlt, unterscheidet sich die Stockwerkeigentümergeinschaft von den Personengesellschaften und Körperschaften, vgl. Meier-Hayoz/Rey, Artt. 712a-712t in: Berner Kommentar 1988, Band IV, S. 49-50.

<sup>241</sup> Vgl. BGE 114 II 239, S. 241.

<sup>242</sup> Vgl. Rey 2007, Band I, S. 228.

<sup>243</sup> Vgl. Art. 712l Abs. 1 ZGB; Rey 2007, Band I, S. 233.

<sup>244</sup> Vgl. Art. 712l Abs. 2 ZGB; Meier-Hayoz/Rey, Artt. 712a-712t in: Berner Kommentar 1988, Band IV, S. 343-360.

<sup>245</sup> Vgl. BGE 119 II 404, S. 409-410; Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 209.

---

## 4 Ausgewählte Problemstellungen

### 4.1 Einleitung

Nachdem in den vorangegangenen Kapiteln die Aufgabenstellung und die Grundlagen über das ZGB und das Stockwerkeigentum vermittelt worden sind,<sup>246</sup> soll nun auf, eingangs der Arbeit erwähnte, ausgewählte Problemstellungen eingegangen werden. Diese werden sowohl unter Berücksichtigung juristischer wie auch immobilienökonomischer Aspekte behandelt sowie deren finanziellen Auswirkungen auf den Wert eines Stockwerkeigentums, als auch auf das Vermögen des einzelnen Eigentümers. Die Auswirkungen auf den Wohnungseigentümer, die diese Problemstellungen erst im Zusammenspiel untereinander haben können, werden in der Schlussbetrachtung der vorliegenden Arbeit behandelt.<sup>247</sup>

### 4.2 Asset-Liability-Management beim Erneuerungsfonds

Die Verbreitung von Stockwerkeigentum hat in den letzten Jahrzehnten, auch durch die weiterhin starke Neubautätigkeit<sup>248</sup>, rapide zugenommen.<sup>249</sup> Die Mehrheit der Wohnungseigentümer hat ihr Eigenheim in den letzten 20 Jahren bezogen. Viele bauliche Bestandteile dürften sich daher langsam am Ende ihres Lebenszyklus befinden. Somit steht bei vielen Stockwerkeigentümergeinschaften in den nächsten Jahren eine grössere Sanierung an.<sup>250</sup> Können sich die Stockwerkeigentümer dann, mangels Fachwissen oder individueller Vorlieben, nicht auf notwendige Sanierungsmassnahmen einigen, oder ist v.a. die nötige finanzielle Liquidität nicht vorhanden, so kann dies zu einem Unterhalts- und Investitionsstau führen, welcher zu einer Wertverminderung der Eigentumswohnung führt und somit auch den Wert der Vermögensanlage des Eigentümers in sein Wohneigentum vermindert.

---

<sup>246</sup> Vgl. oben 1.-3., S. 1-30.

<sup>247</sup> Vgl. unten 5., S. 55-58.

<sup>248</sup> Vgl. Wüest und Partner 2013, Immobilienmarkt Schweiz 2013/2, Nr. 2 2013, S. 3.

<sup>249</sup> Vgl. oben 1.2., S. 1-4.

<sup>250</sup> Vgl. Hotz, Wenn das Stockwerkeigentum in die Jahre kommt, wird es schwierig in: NZZ-Online 23.05.2008, o. S..

---

#### 4.2.1 Problemstellung

Wie oben ausgeführt,<sup>251</sup> befinden sich die Stockwerkeigentümer in einer Doppelfunktion. Sie sind auf der einen Seite Sonderrechtsinhaber an ihren eigenen Wohnungen und für deren Unterhalt selber verantwortlich, sogar gesetzlich dazu verpflichtet<sup>252</sup>, und auf der anderen Seite Eigentümer der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft und daher als Stockwerkeigentümer in der Gemeinschaft verantwortlich für deren Unterhalt.<sup>253</sup> Doch gerade bei dieser Aufteilung liegt die Problematik, denn die Gebäudeteile jeder Baute unterliegen einem Lebenszyklus. Nach spätestens 30 Jahren dürften diese das Ende erreicht haben und müssten somit ersetzt werden.<sup>254</sup> Betreffen diese Sanierungen den gemeinschaftlichen Bereich, so müsste, bei notwendigen Instandsetzungsarbeiten, die Mehrheit der Stockwerkeigentümer zustimmen.<sup>255</sup> Jedoch gehen die Vorstellungen der einzelnen Stockwerkeigentümer über die künftige Entwicklung der Liegenschaft sowie den Unterhalt der sonderrechtlichen als auch der gemeinschaftlichen Gebäudeteile auseinander. Es fehlt oft an einer strategischen Planung oder Konsens bzgl. Sanierungen. Diese werden oft erst an die Hand genommen, wenn sich die Erneuerungen konkret aufdrängen. Dies führt dazu, dass aufgrund der Kurzfristigkeit Investitionen nicht umfassend und nicht in einem Schritt getätigt werden können, da dann bei den Stockwerkeigentümern in einem solchen Moment oft nicht die finanziellen Mittel auf einmal verfügbar sind.<sup>256</sup> Denn fehlt eine vorausschauende Planung, so muss das Geld für die notwendigen Sanierungen sodann auf einen Schlag aufgetrieben werden. Weil dies oft schwierig ist, wird in einem solchen Fall häufig in Etappen saniert, was die Kosten in die Höhe treiben kann.<sup>257</sup>

Unterschiedliche Vorstellungen der Stockwerkeigentümer bzgl. der Sanierungsstrategie der Liegenschaft, zusammen mit finanziellen Engpässen in der Finanzierung dieser, führen zum Sanierungsstau. Dieser kann schlussendlich zu einem Wertverlust der Liegenschaft führen und somit das in das Wohnungseigentum angelegte Kapital des Stockwerkeigentümers vermindern. Zudem dürfte eine stark altersentwertete Liegenschaft am Markt schwierig und nur mit Verlust zu verkaufen sein, was das Problem zu-

---

<sup>251</sup> Vgl. oben 3.4., S. 22-30.

<sup>252</sup> Vgl. Art. 712a Abs. 3 ZGB.

<sup>253</sup> Vgl. Läderach in: Publikation des Swiss Finance Institute Nr. 307, 2007, S. 9.

<sup>254</sup> Vgl. UBS 2008, Durchschnittliche Nutzungsdauer von Gebäudeteilen, o. S..

<sup>255</sup> Vgl. Art. 647c ZGB.

<sup>256</sup> Vgl. Läderach in: Publikation des Swiss Finance Institute Nr. 307, 2007, S. 9.

<sup>257</sup> Vgl. GVB Hausinfo 2012, Erneuerungsfonds, 06.11.2012, o. S..

---

sätzlich verschärft. Um deshalb zumindest die finanziellen Ressourcen für künftige Sanierungen der gemeinschaftlichen Teile sicherzustellen, kann von der Stockwerkeigentümergeinschaft im Begründungsakt von Stockwerkeigentum, im Reglement oder durch Beschluss ein Erneuerungsfonds errichtet werden.<sup>258</sup>

Der Erneuerungsfonds ist ein durch einmalige oder periodische Beiträge der Stockwerkeigentümer geäuftetes zweckgebundenes Sondervermögen, welches die Ausführung künftiger grösserer Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten erleichtern soll.<sup>259</sup> Doch mit der Errichtung alleine ist es nicht getan. Die Stockwerkeigentümer haben eine Reihe wichtiger Fragen zu klären, so müssen die Einzahler definiert sowie die Perioden der Beitragszahlungen und v.a. deren Höhe geregelt werden.<sup>260</sup> Die Höhe der Beitragszahlungen richtet sich nach den zu erwartenden zukünftigen Sanierungsarbeiten, jedoch ist dieses bauliche Wissen in Stockwerkeigentümergeinschaften oft nicht vorhanden, wird nicht extern eingeholt, oder sie kann sich nicht darüber einigen, welche Arbeiten zukünftig durchgeführt werden müssen.

Hinzu kommt, dass das vorhandene Vermögen im Erneuerungsfonds oft nicht verwaltet wird, es wirft somit keine oder nur sehr wenig Rendite ab. Steigt dann die Inflation schneller an als die Verzinsung auf dem Kapital des Fonds, wird sogar Vermögen vernichtet.

Ein Kapitalmangel im Erneuerungsfonds führt also dazu, dass notwendige Sanierungsarbeiten, selbst bei einem Konsens darüber innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft, nicht beschlossen werden können. Die mangelnde Finanzkraft führt dann zu einem Sanierungsstau, mit der Konsequenz einer Wertverminderung des Wohnungseigentums.<sup>261</sup>

#### 4.2.2 Lösungsansatz

Der Erneuerungsfonds ist somit ein wichtiges Instrument für den Unterhalt eines Stockwerkeigentums und trägt damit nicht zuletzt auch für den Werterhalt des Wohneigentums bei, in welchem Wohnungseigentümer meist einen beträchtlichen Teil seines Vermögens investiert hat. Das Kapital hierzu sollte in möglichst tragbaren und jährlich

---

<sup>258</sup> Vgl. Wermelinger 2004, S. 402-403; Läderach in: Publikation des Swiss Finance Institute Nr. 307, 2007, S. 9; oben 3.4., S. 22-30.

<sup>259</sup> Vgl. Bloch 1988, S. 24; Wermelinger 2004, S. 402.

<sup>260</sup> Vgl. Läderach in: Publikation des Swiss Finance Institute Nr. 307, 2007, S. 19, Wermelinger 2004, S. 403.

<sup>261</sup> Vgl. Läderach in: Publikation des Swiss Finance Institute Nr. 307, 2007, S. 19.



wiederkehrenden Beitragszahlungen angespart und im Hinblick auf zukünftigen Kapitalbedarf verzinslich angelegt werden. So kann Konfliktpotential vermieden und eine langfristige Planung umgesetzt werden.<sup>262</sup>

Von zentraler Bedeutung ist hierbei die korrekte Festsetzung der Beiträge. Diese sollten nicht zu tief angesetzt werden, um nicht einen Liquiditätsengpass im Erneuerungsfonds entstehen zu lassen, andererseits auch nicht zu hoch, um nicht unnötig die Liquidität der Stockwerkeigentümer zu vermindern, da diese, wie noch zu erläutern sein wird<sup>263</sup>, weitere finanzielle Belastungen im Zusammenhang mit Erwerb und Unterhalt von Wohnungseigentum zu tragen haben. Bei der Festlegung der Beitragspflichten sollte deshalb als Faustregel jährlich ca. 0.2% - 0.5% des Gebäudeversicherungswertes als Gesamtbeitrag genommen werden.<sup>264</sup> Die Höhe der Beiträge für den einzelnen Stockwerkeigentümer wird dann anhand seiner Wertquote<sup>265</sup> bemessen.<sup>266</sup> Es empfiehlt sich auch, je nach dem vorhanden Wissen innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft, externen Rat einzuholen. Je nach Alter und Zustand des Gebäudes sollte sich somit der einzuzahlende Betrag am oberen oder unteren Ende orientieren, d.h. bei einem Altbau wäre eine jährliche Einlage, welche sich um bei 0.5% des Gebäudeversicherungswertes orientiert, angebracht.<sup>267</sup>

Fallen keine oder nur geringe Auszahlungen an, so steigt das Kapital im Erneuerungsfonds aufgrund der regelmässigen Beiträge kontinuierlich an. Im Stockwerkeigentum wird daher die maximale Höhe des Fonds üblicherweise auf 5 bis 10 Prozent des Gebäudeversicherungswertes festgelegt.<sup>268</sup> Bei einer Liegenschaft, bei welcher der Versicherungswert mehrere Millionen beträgt, können ein Fondsvermögen von 10% dieses Wertes schnell mehrere hunderttausend Franken bedeuten. Erstaunlich ist daher, dass bei solchen Beträgen nur sehr wenige Stockwerkeigentümerreglemente die Anlagepolitik des aufgelaufenen Vermögens im Erneuerungsfonds regeln.<sup>269</sup>

---

<sup>262</sup> Vgl. Bloch 1987, S. 20; Wermelinger 2004, S. 402; Läderach in: Publikation des Swiss Finance Institute Nr. 307, 2007, S. 19-20.

<sup>263</sup> Vgl. unten 4.3.-4.4., S. 36-48.

<sup>264</sup> Vgl. HEV Schweiz 2009, Erneuerungsfonds: Genügend Geld für Sanierungen, 29.04.2009, o. S.; ähnlich der Schweizer Stockwerkeigentümergeinschaft der einen Mindestbeitrag von 0.3% des Gebäudeversicherungswertes vorschlägt, vgl. Schweizer Stockwerkeigentümergeinschaft 2012, Alles rund ums Stockwerkeigentum, 2012, o. S.

<sup>265</sup> Vgl. oben 3.4.2., S. 24-26.

<sup>266</sup> Vgl. Art. 712h ZGB.

<sup>267</sup> Vgl. Läderach in: Publikation des Swiss Finance Institute Nr. 307, 2007, S. 20.

<sup>268</sup> Vgl. HEV Schweiz 2009, Erneuerungsfonds: Genügend Geld für Sanierungen, 29.04.2009, o. S..

<sup>269</sup> Bei einer nicht repräsentativen, stichprobenartigen Begutachtung von 20 Reglementen enthielt keines Bestimmungen bzgl. der Vermögensverwaltung des Guthabens im Erneuerungsfonds, vgl. Läderach in: Publikation des Swiss Finance Institute Nr. 307, 2007, S. 21.

Hat die Stockwerkeigentümergeinschaft einen externen Verwalter<sup>270</sup> bestellt, so ist dieser für das Einziehen der Beiträge verantwortlich und verwaltet i.d.R. im Auftrag der Stockwerkeigentümerschaft auch das Vermögen im Erneuerungsfonds.<sup>271</sup> Da die Vermögensverwaltung meist nicht zu der Kernkompetenz eines Verwalters einer Stockwerkeigentümergeinschaft zählt, dürften die Gelder auf gewöhnlichen Sparkonti, mit der momentan üblichen niedrigen Verzinsung von weit unter 1% pro Jahr,<sup>272</sup> parkiert werden.<sup>273</sup> Somit kann, wie oben angemerkt, bei steigender Inflation schnell Geld vernichtet werden.<sup>274</sup>

Empfehlenswert ist daher, dass das Reglement der Stockwerkeigentümer bei Bestimmungen über den Erneuerungsfonds vorsieht, wie die Gelder angelegt werden dürfen. Vorzugsweise sollte, auf der Grundlage der Bestimmungen über den Erneuerungsfonds im Reglement der Stockwerkeigentümer, ein separates «Vermögensanlagereglement» erlassen werden, in welchem u.a. die Anlagestrategie und die Modalitäten der Beschlussfassung hierüber geregelt sind sowie die Zusammenarbeit mit externen (Vermögens-)Verwaltern.<sup>275</sup>

Durch die Anlage der Guthaben in Kapitalanlageprodukte darf jedoch die Verfügbarkeit der Gelder, d.h. der Bezug für die notwendigen Sanierungen, durch Blockierung dieser in z. B. illiquiden Anlagen nicht verunmöglicht werden. Zu empfehlen wäre daher eine Anlagestrategie, welche sich am Zeithorizont der auszahlenden Beträge orientiert, denn nicht in jedem Jahr fallen Zahlungen aus dem Erneuerungsfonds an. In der Zwischenzeit könnte durch ein aktives Management des Fondsvermögens das Kapital vermehrt werden.<sup>276</sup> Denkbar wäre eine Staffelung der Anlagebeträge in kurz- und längerfristig verfügbare Vermögensanlagen im Bereich Fixed Income sowie Equity, es empfiehlt sich aber sicherheitshalber eine Liquiditätsreserve von 1% des Gebäudeversicherungswertes zu erhalten. Entsprechend sollten daher in der Zusammenarbeit mit Banken und sonstigen Vermögensverwaltern entsprechende Beratungsdienstleistungen durch die Stockwerkeigentümergeinschaft in Anspruch genommen werden.<sup>277</sup>

---

<sup>270</sup> Vgl. oben 3.4.4., S. 27-29.

<sup>271</sup> Vgl. Art. 712s ZGB.

<sup>272</sup> Vgl. comparis.ch 2013, Zinsen Sparkonto im Vergleich, 05.08.2013, o. S..

<sup>273</sup> Vgl. Läderach in: Publikation des Swiss Finance Institute Nr. 307, 2007, S. 43; Dies wurde auch während einer nicht repräsentativen Untersuchung von 100 Erneuerungsfonds-Konti festgestellt, 78% dieser waren Sparkonti, vgl. Läderach in: Publikation des Swiss Finance Institute Nr. 307, 2007, S. 20.

<sup>274</sup> Vgl. oben 4.2.1., S. 32-33.

<sup>275</sup> Vgl. Läderach in: Publikation des Swiss Finance Institute Nr. 307, 2007, S. 22.

<sup>276</sup> Vgl. Bloch 1988, S. 60.

<sup>277</sup> Vgl. Läderach in: Publikation des Swiss Finance Institute Nr. 307, 2007, S. 46.

### 4.3 Eigenkapitalrisiko bei Stockwerkeigentum

Neben rechtlichen und betriebswirtschaftlichen Problemstellungen, welche immer mehr oder weniger mit der Beschaffenheit der in Wohnungseigentum befindlichen Liegenschaft zusammenhängen, bestehen auch ökonomische Gefahren, welche nicht direkt vom Eigentümer beeinflusst werden können, aber einen so gravierenden Einfluss auf das Vermögen des Stockwerkeigentümers haben können, dass die Tragbarkeit seines Wohnungseigentums gefährdet sein könnte. Darunter fällt das Eigenkapitalrisiko des Stockwerkeigentümers. Es bezeichnet das Risiko einer marktbedingten Wertveränderung der Immobilie und damit der Vermehrung oder Verminderung des eingesetzten Eigenkapitals für sein Wohneigentum, dem ein Stockwerkeigentümer auch bei ordnungsgemässer Bestellung seines Eigentums immer ausgeliefert ist und sich nicht vermeiden lässt.

#### 4.3.1 Problemstellung

Neben den günstigen Konditionen mit welchen zurzeit Hypotheken zum Erwerb von Wohnungseigentum zu erhalten sind, suchen auch viele Private, welche von den im Niedrigzinsumfeld geringen Renditen in anderen Anlagemöglichkeiten enttäuscht sind, ihr Glück im Wohneigentum und gehen somit ein finanzielles Klumpenrisiko ein, denn vor dem Hintergrund einer möglichen Überhitzung des Immobilienmarktes in der Schweiz,<sup>278</sup> wird vergessen, dass aus gesamtwirtschaftlicher Sicht bei Immobilien, wie bei jeder anderen Vermögensanlageklasse, unabhängig vom jeweiligen Eigentümer und dem Marktzyklus, immer Risiken bestehen, welche sich nie ganz vermeiden, sondern nur besser diversifizieren lassen.<sup>279</sup>

Im Portfoliomanagement der Finanzwirtschaft wird daher zwischen unsystematischen und systematischen Risiken unterschieden. Unsystematische Risiken<sup>280</sup> können vermieden, überwältigt<sup>281</sup>, oder vermindert<sup>282</sup> werden. Systematische Risiken<sup>283</sup> hingegen können nicht vermieden oder überwältigt, lediglich, z. B. bei Immobilienanlagen, durch geo-

---

<sup>278</sup> Experten sind sich einig, dass wenn eine Gefahr der Überhitzung besteht, dann im Bereich der Wohnimmobilien, jedoch befindet sich der Immobilienmarkt noch nicht in einer Blase, aber in der Risikozone. Dies gilt v.a. für die Genfer-, Zürich-, Vierwaldstättersee Regionen sowie der Tourismushotspots im Berner Oberland und Graubünden, vgl. Holzhey/Saputelli 2013, UBS Bubble Index 1. Quartal 2013, S. 1.

<sup>279</sup> Vgl. Loepfe 2013, Luxembourg sei Dank in: Immobilien Business 04.2013, S. 29.

<sup>280</sup> Auch «spezifisches Risiko» genannt.

<sup>281</sup> Verlagern, Absichern, Engl. «Hedging».

<sup>282</sup> Neutralisieren, Streuen, sog. Diversifikation.

<sup>283</sup> Auch «Marktrisiko» genannt.

grafische Diversifikation, also der Erschliessung ausländischer Märkte mittels gezielter Investitionen, bis maximal zum globalen Systemrisiko hin reduziert werden, nie aber gänzlich. Es besteht also bei jeder Vermögensanlage immer ein gewisses Restrisiko von marktbedingten Wertschwankungen, das unabhängig vom eigentlichen Zustand der eigenen Wohnung besteht und nicht beeinflusst oder vermieden werden kann. Es ist aber auch dieses Restrisiko, welches schlussendlich vom Kapitalmarkt vergütet wird, da dieses vom Eigentümer und Investor übernommen und eingegangen werden muss.<sup>284</sup>

Die Preise von Immobilien unterliegen deshalb auch ohne Vorhandensein allfälligen einer Immobilienblase immer einer gewissen Marktschwankung. Diese Marktschwankung wird beschrieben als die positiven und negativen Abweichungen vom langfristigen Entwicklungspfad der erwarteten Renditen, die sog. Volatilität.<sup>285</sup> Diese Volatilität betrug bei Eigentumswohnungen im Fünf-Jahresdurchschnitt jährlich ca. 3.2%.<sup>286</sup> Dies bedeutet konkret, dass eine Eigentumswohnung die für CHF 1'000'000.- gekauft wurde, ein Jahr später entweder CHF 1'032'000.- oder noch CHF 968'000.- Wert hat. Verstärkend kommt hier hinzu, dass Immobilienmärkte und deren Preise immer einem mehrjährigen Trend folgen. Fallen zum Beispiel die Mietzinse aufgrund verminderter Nachfrage an Mietwohnungen, so fallen damit zusammenhängend auch die Immobilienpreise.<sup>287</sup> Da der Bestand an Bauten und Liegenschaften, der Immobilienpark, nun einmal vorhanden ist und nicht so einfach und so schnell wie Konsumgüter reduziert<sup>288</sup> werden kann, um das Marktgleichgewicht wieder herzustellen und die Preise zu stabilisieren, folgen Immobilien, aufgrund des längeren Zeitbedarfs<sup>289</sup> des Immobilienmarktes um sich auf veränderte Rahmenbedingungen einzustellen, immer einem mehrjährigen Aufwärts- oder Abwärtstrend. Die Wahrscheinlichkeit, dass der bspw. oben auf CHF 968'000.- gesunkene Wert der Eigentumswohnung im darauf folgenden Jahr weiter auf

---

<sup>284</sup> Das eingegangene unsystematische Risiko wird nicht vergütet, da vermeidbar. Zu den systematischen und unsystematischen Risiken, vgl. Gondring/Wagner 2010, S. 76-77, S. 205; Geltner et al. 2007, S. 568.

<sup>285</sup> Vgl. Geltner et al. 2007, S. 182-186.

<sup>286</sup> Vgl. SWX IAZI Condominium Price Index 2013, o. S..

<sup>287</sup> Geringere erwartete Mieteinnahmen verringern die Anfangsrendite (Engl. «Cap Rate») bei Renditeobjekten, dadurch verändert sich das Rendite/Risiko Profil für Investoren negativ (gesunkene Rendite, gestiegenes Risiko, z. B. Leerstandsrisiko). Um das Rendite/Risiko Profil wieder in ein Gleichgewicht zu bringen, wird eine höhere Anfangsrendite verlangt. Dies ist aber nur möglich mittels Steigerung der Mieteinnahmen (Cash Flow) oder Senkung des Kaufpreises für eine Liegenschaft. Da bei sinkender Mietnachfrage eine Erhöhung der Mietzinse das Leerstandsrisiko und somit das Gesamtrisiko noch erhöhen würde, bleibt nur die Senkung der Kaufpreise. Als Konsequenz geraten die Liegenschaftspreise unter Druck, vgl. Geltner et al. 2007, S. 14-16; zum Capital Asset Pricing Model, Geltner et al. 2007, S. 562-570.

<sup>288</sup> Da Immobilien nicht wie klassische Konsumgüter produziert werden, würde hier mit einer Reduktion des Immobilienparks wohl nur eine Umnutzung, Stilllegung oder Abriss in Frage kommen.

<sup>289</sup> Engl. «Lag».

CHF 936'000.- sinkt, ist also grösser, als dass er wieder auf CHF 1'000'000.- steigt. Dies bedeutet, dass das effektive Wertänderungsrisiko grösser ist, als üblicherweise vermutet wird.<sup>290</sup>

Dies ist deshalb problematisch, weil der Eigentümer im schlimmsten Falle mit einer längeren Phase sinkender Immobilienpreise rechnen muss. Hat er sein Eigentum mittels Fremdkapital mitfinanziert, so betrifft die Wertveränderung der Immobilie nur sein Eigenkapital, da die Hypothekarschuld als Nominalbetrag von einer Wertveränderung der Liegenschaft nicht berührt wird. Somit schlägt die Wertverminderung einzig auf seinen, im Verhältnis zum Gesamtwert der Immobilie geringen, Eigenkapitalanteil durch und hat daher eine verhältnismässig grössere, sog. gehebelte, Verminderung seines investierten Kapitals zur Folge. Mit anderen Worten bedeutet dies, dass wenn z. B. bei einer Fremdkapitalquote von 50% der Wert der Liegenschaft um 3.2% schwankt, sein investiertes Eigenkapital um den Faktor zwei mit 6.4% schwankt, wie von nachfolgender Abbildung veranschaulicht wird.

Wertveränderung der Immobilie am Ende der Periode	Leverage: Anteil des Fremdkapitals	Gearing: Hebel des Risikos	Veränderung des Eigenkapitals
-3.2%	0%	1	-3.2%
-3.2%	50%	2	-6.4%
-3.2%	80%	5	-16%
-3.2%	90%	10	-32%

Abb. 6: Eigenkapitalrisiko bei einer Wertveränderung der Immobilie bei unterschiedlichem Leverage, in Anlehnung an Loepfe 2013, Luxembourg sei Dank in: Immobilien Business, 04.2013, S. 29.

Bei einer Fremdkapitalisierung von 80%<sup>291</sup> steigt das Eigenkapitalrisiko selbst bei der obigen relativ niedrig erscheinenden Volatilität von 3.2% bereits auf 16%. Dies entspricht schon mehr als dem Fünf-Jahres-Risiko des börsenkotierten Schweizer Aktienmarktes mit 15.3%.<sup>292</sup> Kommt zum Marktrisiko im Falle von selbst genutztem Wohneigentum noch ein objektspezifisches Risiko von beispielsweise 2% hinzu, beträgt das gehebelte Gesamtrisiko bereits 26%. Der Wohneigentümer hätte ebenso gut in ein aggressives Aktienportfolio, oder sogar in einzelne Aktientitel investieren können. Bei einem Leverage von gar 90% würde das Risiko verzehnfacht. Somit hätte der Wohnei-

<sup>290</sup> Vgl. Loepfe 2013, Luxembourg sei Dank in: Immobilien Business 04.2013, S. 29.

<sup>291</sup> Sog. «Loan to Value» (LTV).

<sup>292</sup> Im laufenden Jahr (YTD) beträgt die Gesamtaktienmarktsvolatilität sogar nur 13.2%, vgl. SIX 2013, SPI - Der Index der Schweizer Aktien, o. S..

---

gentümer bei einer Wertveränderung seiner Immobilie von bspw. 10% nach einem Jahr das gesamte eingesetzte Eigenkapital entweder verdoppelt, oder im negativen Fall vollständig verloren. Im schlechteren Fall würde als Konsequenz dessen der Fremdkapitalgeber das ursprüngliche Eigenkapital-Fremdkapitalverhältnis mittels Nachamortisationszahlungen wieder herstellen wollen. Kann der Eigentümer diese zusätzlichen finanziellen Belastungen dann nicht leisten, kommt es in letzter Konsequenz zur Zwangsverwertung der Eigentumswohnung.<sup>293</sup>

#### 4.3.2 Lösungsansatz

Hat also der Wohnungseigentümer durch eine Wertverminderung seiner Immobilie einen grossen Teil seines Eigenkapitals verloren, so fallen, wie oben dargelegt, in den meisten Fällen noch zusätzliche Zahlungen für eine Nachamortisation an. Kommen zu diesen Zahlungen noch allgemein steigende Zinsen auf Fremdkapital hinzu, so sieht sich der Eigentümer schnell in seiner finanziellen Existenz bedroht, denn gerade für Private welche am Limit kalkulieren, ist dann oft ein nachträgliches Einbringen der benötigten Eigenmittel nicht mehr möglich. Es kommt zu Pfandverwertungen und im schlimmsten Falle zu Privatinsolvenzen.

Somit sollten Private welche entschlossen sind, sich Wohneigentum zu leisten, bei der Tragbarkeitsrechnung immer ein Sicherheitspolster schaffen. Personen die gerade einmal knapp die derzeitigen Zinsen bezahlen können und nur unter Beizug von Geld aus der Pensionskasse und der Verwandtschaft die Tragbarkeitskriterien erfüllen, ist daher von der Aufnahme eines Hypothekarkredits abzuraten.<sup>294</sup>

Dieser Lösungsansatz erscheint einleuchtend, doch könnte er, ökonomisch gesehen, zu kurz greifen, denn für viele Privatanleger geht es nicht nur um Wohnungseigentum. Für sie spielt neben dem Wunsch nach Wohneigentum auch der Wunsch nach einer langfristigen, sicheren Vermögensanlage eine Rolle. Doch genau sicherheitsorientierte Anleger welche sich aus scheinbar volatileren Aktienmärkten heraushalten möchten, sind sich nicht bewusst, dass sie, kombiniert mit einer hohen Fremdkapitalisierung, ein Risiko gleich oder mehr dem Aktienmarkt eingehen. Denn, wie oben ausgeführt, steigt das Wertschwankungsrisiko bei einem konservativen LTV von 60% bereits auf 8% jährlich. Dazu kommt, dass Stockwerkeigentum im Gegensatz zu Aktienanlagen oder Anleihen,

---

<sup>293</sup> Vgl. Loepfe 2013, Luxembourg sei Dank in: Immobilien Business 04.2013, S. 29.

<sup>294</sup> Vgl. Grundlehner, Den Inhabern von Libor-Hypotheken droht die Zinswende, in: NZZ-Online 18.02.2013, o. S..

keine Dividenden, Auszahlungen dergleichen, also Cash Flows, generiert.<sup>295</sup> Somit würde kaum je ein stark risikoaverser Investor in Stockwerkeigentum investieren, würde das gleiche Risiko wie im Aktienmarkt unterstellt.

Somit muss sich letztlich der Stockwerkeigentümer den gleichen Werkzeugen der Risikosteuerung<sup>296</sup> bedienen, denen sich alle am Finanzmarkt tätigen Akteure bedienen, die u.a. eine Diversifikation beinhalten, also Portfoliobildung mit negativ zueinander korrelierten Assets, innerhalb seines für Immobilienanlagen ausgeschiedenen Vermögensanteils, oder auf Gesamtvermögensebene sowie eine Reduktion des LTV. Dies dürfte aber für weniger vermögende Stockwerkeigentümer nicht ohne weiteres möglich sein, da eine Reduktion des Fremdkapitals mehr Eigenmittel bindet und dadurch das Klumpenrisiko erhöht. Eine Diversifikation andererseits setzt ebenfalls genügend Vermögen voraus, womit auch diese Möglichkeit nicht für alle Wohnungseigentümer eine Option sein dürfte.<sup>297</sup>

#### 4.4 Heimfall des Stockwerkeigentums im Baurecht und Baurechtszins

Der Wert des Baulandes stellt einen wesentlichen Anteil der Anlagekosten einer Immobilie dar. Somit könnte die Errichtung von Baurechten eine Gelegenheit für die Schaffung von günstigem Wohneigentum sein, denn Stockwerkeigentum im Baurecht ist eine Möglichkeit, die benötigten Eigenmittel für den Erwerb von Stockwerkeigentum zu reduzieren und somit die Zugänglichkeit zu Wohneigentum weiter zu erhöhen.<sup>298</sup> An der Verfügbarkeit dürfte es nicht mangeln, denn die öffentliche Hand sieht das Baurecht auch als ein Mittel der Bodenreservepolitik an und gibt deshalb ihre Liegenschaften vorzugsweise im Baurecht ab.<sup>299</sup> Während der Nutzungsdauer fällt aber zu den Unterhalts- und Betriebskosten von Stockwerkeigentum ein Baurechtszins an, welcher von der Stockwerkeigentümergeinschaft getragen werden muss.<sup>300</sup> Irgendeinmal fällt schliesslich aber das dem Stockwerkeigentum zugrunde liegende Baurecht anheim, der Wohnungseigentümer verliert dann sein Wohneigentum. Eine unzureichende Heimfallsentschädigungsregelung kann dann für die Stockwerkeigentümer zu Ungerechtig-

---

<sup>295</sup> Vgl. unten 5., S. 55-58.

<sup>296</sup> Vgl. Gondring/Wagner 2010, S. 41-42, S. 63.

<sup>297</sup> Zu Fragen insbesondere auch der Liquidität, vgl. unten 5., S. 55-58.

<sup>298</sup> Vgl. Gianora 2010, S. 3.

<sup>299</sup> Vgl. Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 284; BBl 1963, Band I, 969, S. 976-977.

<sup>300</sup> Die Zahlung des Baurechtszinses zählt zu den gemeinschaftlichen Lasten. Jeder Stockwerkeigentümer ist somit verpflichtet, an den Baurechtszins einen seiner Wertquote entsprechenden Beitrag zu leisten, vgl. BGE 117 II 40, S. 43; Tuor et al. 2002, S. 867.

---

keiten führen und birgt deshalb ein weiteres finanzielles Risiko für Wohnungseigentümer.

#### 4.4.1 Das Baurecht

Das Baurecht<sup>301</sup> ist eine Dienstbarkeit<sup>302</sup>, welche es dem Berechtigten erlaubt, auf oder unter in fremdem Eigentum befindlicher Bodenfläche einer Liegenschaft ein Bauwerk zu errichten und beizubehalten.<sup>303</sup> Somit können Bauwerke und andere Vorrichtungen die auf fremdem Boden eingegraben, aufgemauert oder sonstwie dauernd mit der Bodenfläche verbunden sind, einen fremden Eigentümer haben.<sup>304</sup> Im Gegensatz zum Stockwerkeigentum handelt es sich hier nicht um ein Sonderrecht, sondern um Sondereigentum. Dadurch wird das dem Sachenrecht zugrunde liegende Akzessionsprinzip<sup>305</sup> durchbrochen, da Eigentümer der Liegenschaft und Eigentümer der Baute auseinanderfallen.<sup>306</sup>

Ist es nicht zugunsten einer speziellen Person abgeschlossen und auf über 30 Jahre, so wird es als selbständig und dauernd bezeichnet und kann somit als Grundstück im technischen Sinne ins Grundbuch aufgenommen werden.<sup>307</sup> Es bedarf daher zu seiner Begründung der öffentlichen Beurkundung.<sup>308</sup> An einem solchen selbständigen und dauernden (Bau-)Recht kann nun Stockwerkeigentum, durch Erklärung des Baurechtsnehmers der Bildung von Miteigentumsanteilen und deren Ausgestaltung zu Stockwerkeigentum, begründet werden,<sup>309</sup> welches ebenfalls der öffentlichen Beurkundung bedarf.<sup>310</sup> Die Bestellung eines Baurechts an einem einzelnen Stockwerk ist nicht möglich, sondern nur an der ganzen Baute.<sup>311</sup> Es kann für maximal 100 Jahre abgeschlossen werden, kann jedoch wieder bis maximal auf 100 Jahre verlängert werden.<sup>312</sup> Während dieser Zeit kann der Grundeigentümer mit dem Baurechtsnehmer eine Vergütung für die Gewährung des Baurechtes in Form eines Baurechtszinses vereinbaren und diese mittels

---

<sup>301</sup> Vgl. Art. 675 ZGB; Artt. 779-779I ZGB.

<sup>302</sup> Vgl. oben Fn 72, S. 11.

<sup>303</sup> Vgl. Art. 779 Abs. 1 ZGB.

<sup>304</sup> Vgl. Stadlin/Olano, Stockwerkeigentum im Baurecht in: AJP 2006, S. 1.

<sup>305</sup> Zum Akzessionsprinzip, vgl. oben Fn 134, S. 18.

<sup>306</sup> Den Grundeigentum umfasst normalerweise den Luftraum und das Erdreich mitsamt allen Bauten, Pflanzen und Quellen, welche sich darauf befinden, vgl. Art. 667 ZGB; oben 2.6.2., S.19.

<sup>307</sup> Vgl. Art. 655 Abs. 3 ZGB; Art. 943 ZGB.

<sup>308</sup> Vgl. Tuor 2002, S. 961; Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 287.

<sup>309</sup> Vgl. Art. 712d Abs. 2 Ziff. 2 ZGB.

<sup>310</sup> Vgl. oben 3.4.2., S. 24-26.

<sup>311</sup> Vgl. Art. 675 Abs. 2 ZGB.

<sup>312</sup> Vgl. Art. 779I Abs. 2 ZGB.



---

der Errichtung eines Pfandrechtes sichern.<sup>313</sup> Nach Ablauf der Laufzeit eines Baurechtes fällt die Baute wieder dem Grundeigentümer zu und wird Bestandteil seiner Liegenschaft. Er hat dem Baurechtsnehmer für die heimfallenden Bauten eine angemessene Entschädigung zu bezahlen.<sup>314</sup>

#### 4.4.2 Problemstellung

Wie erwähnt, wird die Baute im Baurecht technisch als eigenes Grundstück behandelt und daher qualifiziertes Miteigentum, also Stockwerkeigentum, im Baurecht rechtlich möglich.<sup>315</sup> Dies bedeutet auch, dass die Rechte und Pflichten aus dem Baurechtsvertrag jeden Stockwerkeigentümer gleichermassen treffen. Ist also ein Baurechtszins vereinbart, so ist die Bezahlung dessen von den Stockwerkeigentümern während der Dauer des Bestehens des Baurechtes geschuldet. Diese werden den Stockwerkeigentümern als gemeinschaftliche Kosten und Lasten nach Massgabe ihrer Wertquoten belastet.<sup>316</sup> Ist ein solcher Zins vereinbart, so hat der Grundeigentümer Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechtes zur Sicherung seines Baurechtszinses in der Höhe von maximal drei Jahreszinsen.<sup>317</sup> Dieses kann solange noch eingetragen werden, wie das Baurecht besteht, die Eintragung ist an keine Frist gebunden.<sup>318</sup> Der Eintrag des Baurechtszinspfandrechtes kann aber verhindert werden durch die Leistung einer genügenden Sicherheit.<sup>319</sup> Wird dies getan, so kommen neben den Kosten für die Bezahlung des Baurechtszinses, die Leistung einer Sicherheit hinzu, welche das Stockwerkeigentum im Baurecht im Verhältnis zum Stockwerkeigentum ohne Baurecht insgesamt verteuern können, wie vorliegende vereinfachte Abbildung beispielhaft veranschaulichen soll.

---

<sup>313</sup> Vgl. Artt. 779i-779k ZGB.

<sup>314</sup> Vgl. Art. 779d ZGB.

<sup>315</sup> Vgl. Stadlin/Olano, Stockwerkeigentum im Baurecht in: AJP 2006, S. 3.

<sup>316</sup> Vgl. Art. 712h ZGB.

<sup>317</sup> Vgl. Art. 779i ZGB; Tuor et al. 2002, S. 963; Dieses Pfandrecht ist dem Bauhandwerkerpfandrecht nachempfunden, subsidiär kommen die Bestimmungen für das Errichten des Bauhandwerkerpfandrechtes zur Anwendung, vgl. Art. 779k ZGB; Tuor et al. 2002, S. 963.

<sup>318</sup> Vgl. Art. 779k Abs. 1 ZGB.

<sup>319</sup> Vgl. Art. 839 Abs. 3 ZGB.

## VERGLEICH DER GESAMTKOSTEN BAURECHT / VOLLEIGENTUM

**Volleigentum**

	Wertanteil	CHF	Finanzierungskosten p.a.	
Anlagekosten	100%	500'000		
Landwertanteil = Eigenkapital (EK)	20%	100'000	0%	0
Baukosten = Fremdkapital (FK)	80%	400'000	3%	12'000
Gesamtkosten p.a. (exkl. Amortisation, Unterhalt)				12'000

**Baurecht**

	Wertanteil	CHF	Finanzierungskosten p.a.	
Anlagekosten exkl. Landanteil	100%	400'000		
Landwertanteil	0%	0	im Baurecht	
Baukosten	100%	400'000		
			Finanzierungskosten p.a.	
EK (inkl. Baurechtszinspfand)	24%	95'000	0%	0
FK	76%	305'000	3%	9'150
Baurechtszins				5'000
Gesamtkosten p.a. (exkl. Amortisation, Unterhalt)				14'150

<b>Baurechtszins auf Landwert</b>	CHF
Landwert	100'000
Baurechtszinssatz	5%
Baurechtszins p.a.	5'000
Baurechtszinspfand (3x Jahreszins)	15'000
	2'150
	0.179166667

Abb. 7: Gesamtkostenvergleich Baurecht/Volleigentum, Gianora 2010, S. 65.

Wie oben angeführt, kann das Baurecht an einer Liegenschaft bis auf 100 Jahre bestellt werden. Ein Jahrhundert ist eine lange Zeit und es erscheint schwierig zukünftige Entwicklungen in weiter Ferne abzuschätzen. Deshalb dürfte in den Baurechtsverträgen regelmässig ein variabler Baurechtszins vereinbart werden, welcher eine Wertveränderung des Grund und Bodens mitberücksichtigt. Betrachtet man die Wertveränderung von Wohneigentum der letzten 10 Jahre, so ist festzustellen, dass sich die Preise um ca. 50% verteuert haben.<sup>320</sup> Unter Voraussetzung einer ähnlichen zukünftigen Wertentwicklung, bedeutet dies, dass sich der Baurechtszins in 10 Jahren weiter um 50% Prozent verteuern könnte und in 20 Jahren sogar verdoppeln. Erhöhen sich die Baurechtszinse, so wird der Grundeigentümer ebenfalls eine Sicherung dieser mittels Erhöhung der Sicherheitsleistung verlangen. Gemäss obiger Abbildung könnten sich daher die Bau-

<sup>320</sup> Vgl. IAZI 2013, IAZI SWX Private House Price Index, o. S..

rechtszinsen, zusätzlich zu den ohnehin schon zu leistenden Unterhalts- und Kapitalkosten auf das Fremdkapital, in 10 Jahren jährlich von CHF 5'000.- auf CHF 7'500.- und die Sicherheitsleistung einmalig von CHF 15'000.- auf CHF 22'500.- erhöhen. Eine solche Kostenentwicklung müsste vom Stockwerkeigentümer in seine Finanzplanung einberechnet werden.

Zusätzlich geht, wie ausgeführt, irgendwann einmal das Baurecht wieder unter und mit ihm das an ihm errichtete Stockwerkeigentum. Es fällt anheim und wird mitsamt der Baute wieder Bestandteil der Liegenschaft, resp. des Grundstücks im technischen Sinne, des Grundeigentümers.<sup>321</sup> Dies kann nach 100 Jahren oder je nach Restlaufzeit auch kürzer sein. Fällt das Baurecht anheim, so hat der Grundeigentümer dem Baurechtsnehmer für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung zu bezahlen.<sup>322</sup> Jedoch regelt das Gesetz nicht, wie hoch die Entschädigung konkret auszufallen hat.<sup>323</sup> Wird eine Entschädigungszahlung durch den Grundeigentümer ausgerichtet, so steht diese, bei einem zu Stockwerkeigentum ausgestalteten Baurecht, der Stockwerkeigentümergeinschaft als Ganzes zu.<sup>324</sup> Unter den Stockwerkeigentümern wird sodann die Entschädigung anhand deren Wertquote aufgeteilt, da diese den Anteil der Berechtigung am Wert eines Grundstücks wiedergibt.<sup>325</sup>

Während der Dauer des Stockwerkeigentums im Baurecht ist der Stockwerkeigentümer in der baulichen Ausgestaltung seiner zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume frei.<sup>326</sup> Hat er nun während dieser Zeit grosse wertvermehrnde Investitionen in seine Wohnung getätigt, welche zu einer starken Wertsteigerung seiner Räume geführt haben, so schlägt sich dies regelmässig auch auf den Verkehrswert der im Baurecht befindlichen Baute nieder. Wurde mit dem Grundeigentümer im Falle des Heimfalls z. B. eine Entschädigung in der Höhe des Verkehrswertes der Baute vereinbart, so sieht sich der Stockwerkeigentümer mit dem Problem konfrontiert, dass er nur im Rahmen seiner Wertquote am Gesamtwert der Baute entschädigt wird, nicht jedoch direkt am Verkehrswert seiner im Verhältnis zu den anderen Eigentumswohnungen deutlich finanziell

---

<sup>321</sup> Vgl. Art. 779c ZGB.

<sup>322</sup> Vgl. Art. 779d ZGB.

<sup>323</sup> In der Botschaft des Bundesrates zur Revision des Baurechts 1963 wurde immerhin erwähnt, dass sich die Höhe der Entschädigung in erster Linie nach dem baulichen Zustand der Baute richten sollte, so dass sich der gute Unterhalt lohne, vgl. BBl 1963, Band I, 969, S. 978.

<sup>324</sup> Vgl. oben 3.4.5., S. 29-30.

<sup>325</sup> Vgl. Art. 712e ZGB; oben 3.4.2., S. 24-26; Stadlin/Olano, Stockwerkeigentum am Baurecht in: AJP 2006, S. 3-4; Wermelinger 2004, S. 231.

<sup>326</sup> Vgl. oben, 3.4.3., S. 26-27.

wertvolleren Wohnung.<sup>327</sup> Folgende Abbildung soll als vereinfachtes Rechenbeispiel dienen.

Wert des Stockwerkeigentums beim Heimfall des Baurechts	Gesamtwert der Baute beim Heimfall des Baurechts	Entschädigungszahlung unter Annahme gleicher Wertquoten	Differenz
STWE 1: 1'000'000.-		1'100'000.-	+100'000.-
STWE 2: 1'000'000.-		1'100'000.-	+100'000.-
STWE 3: 1'300'000.-		1'100'000.-	-200'000.-
	3'300'000.-		

Abb. 8: Entschädigungszahlung beim Heimfall von Stockwerkeigentum im Baurecht, vom Verfasser erstellt.

Wie aus obiger Abbildung hervorgeht, profitieren also die anderen Stockwerkeigentümer beim Heimfall von der wertgesteigerten Wohnung, da es den Verkehrswert der gesamten Baute erhöht, an der sie mitbeteiligt sind, derjenige welcher die Wertsteigerungen in seiner Wohnung durchgeführt hat, erfährt einen Verlust.<sup>328</sup>

Unabhängig von der Diskussion über die Höhe der auszurichtenden Entschädigung beim Heimfall von Baurecht, kann das Baurecht auch vorzeitig, d.h. vor Ablauf der Restlaufzeit, heimfallen. Überschreitet der Baurechtsnehmer seine Rechte in grober Weise, oder verletzt er seine aus dem Baurechtsvertrag entstandenen Verpflichtungen schwer,<sup>329</sup> so kann der Grundeigentümer den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem er die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Pflichten auf sich selber verlangt.<sup>330</sup>

<sup>327</sup> Vgl. Stadlin/Olano, Stockwerkeigentum am Baurecht in: AJP 2006, S. 4.

<sup>328</sup> Vgl. Stadlin/Olano, Stockwerkeigentum am Baurecht in: AJP 2006, S. 4-5.

<sup>329</sup> Verlangt wird eine grobe Pflichtverletzung. Diese kann in der Überschreitung des Baurechtsvertrages bestehen z.B. indem der Baurechtsnehmer eine Baute in anderer Ausdehnung oder mit anderer Zweckbestimmung als die vereinbarte erstellt. Die Pflichtverletzung kann aber auch in der Missachtung obligatorischer Bestimmungen des Baurechtsvertrages bestehen, wie etwa den Gebäudeunterhalt, die Anlage und Pflege von Gärten, die Vermietung der Wohnungen und die Führung von gewerblichen Betrieben auf dem Baurechtsgrundstück, vgl. BB1 1963, Band I, S. 988; eine Nichtbezahlung des Baurechtszinses dürfte für sich alleine aber keinen ausreichenden Grund darstellen, zumal der Baurechtsnehmer Sicherheit dafür in der Höhe von drei Jahreszinsen geleistet hat, oder sonst der Baurechtsgeber zur Eintragung eines Pfandrechtes befugt ist, vgl. Isler 1973, S. 129, zit. in Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 292; die Nichtbezahlung des Baurechtszinses wird jedoch in der Praxis in Baurechtsverträgen häufig als vorzeitiger Heimfallsgrund vereinbart, exemplarisch vgl. Immobilien Basel-Stadt 2010, Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag Plus, S. 16.

<sup>330</sup> Vgl. Art. 779f ZGB; das Baurecht geht also nicht, wie beim ordentlichen Heimfall, unter, indem es zum Bestandteil der zugrunde liegenden Liegenschaft wird, sondern es besteht als Baurecht weiter mit dem Unterschied, dass der Grundeigentümer sowohl Baurechtsgeber wie auch Baurechtsnehmer ist. Es

Auch beim vorzeitigen Heimfall ist eine Entschädigungszahlung an den Baurechtsnehmer geschuldet.<sup>331</sup> Hat jedoch schweres Verschulden des Baurechtsnehmers zum Heimfall geführt, so kann die Entschädigungssumme entsprechend herabgesetzt werden.<sup>332</sup>

Wie schon eingangs erwähnt, treffen die Wirkungen des Baurechtsvertrages jeden einzelnen Stockwerkeigentümer und nicht die Stockwerkeigentümerschaft als Ganzes.<sup>333</sup>

Dies bedeutet nun auch, dass jeder Stockwerkeigentümer einen vorzeitigen Heimfall verschulden kann. Ist dies geschehen und verlangt nun der Baurechtsgeber eine Übertragung des Baurechts auf ihn selber, so betrifft dies die gesamte Baute mit all ihren in Stockwerkeigentum befindlichen Miteigentumsanteilen, d.h. alle Stockwerkeigentümer mitsamt ihren Wohnungen. Mit anderen Worten verlieren, durch einen Stockwerkeigentümer verschuldeten vorzeitigen Heimfall des Baurechtes in Stockwerkeigentum, alle Stockwerkeigentümer zusammen ihr Wohneigentum, da das Baurecht und somit die Nutzung der Baute auf den Grundeigentümer übergeht.<sup>334</sup>

Die Stockwerkeigentümer würden zwar in einem solchen Fall ebenfalls finanziell entschädigt, die oben erwähnten Probleme mit der Verteilung der Entschädigung bleiben auch hier dieselben, jedoch kann die Entschädigungszahlung je nach der Schwere des Verschuldens noch herabgesetzt werden und somit den finanziellen Ausgleich weiter schmälern. Geschieht der vorzeitige Heimfall obendrein während eines sich abwärts entwickelnden Marktumfeldes, so wird sich dies auch im verminderten Verkehrswert der Baute zeigen, was wiederum die Entschädigungszahlung schmälert.

Ein solches Vorkommnis kann daher für den einzelnen Stockwerkeigentümer, auch mangels Vorhersehbarkeit, massive finanzielle Konsequenzen mit sich ziehen, denn er verliert sein anscheinend sicheres Vermögensanlageobjekt vorzeitig.

#### 4.4.3 Lösungsansatz

Ist ein Baurechtszins vereinbart, so besteht dieser solange wie das Baurechtsverhältnis selber, also über Jahrzehnte. Während dieser Zeit kann sich der Wert des Grund und Bodens je nach den Verhältnissen auf dem Immobilienmarkt verändern. Mit der Wertveränderung des Bodens, dürfte sich auch der meist variabel gehaltene Baurechtszins

---

liegt ein Fall einer sog. Eigentümerdienstbarkeit vor, vgl. BBl 1963, Band I, S. 987; Tuor et al. 2002, S. 962.

<sup>331</sup> Vgl. Art. 779g ZGB.

<sup>332</sup> Vgl. Art. 779g ZGB.

<sup>333</sup> Vgl. oben 3.4.5., S. 29-30.

<sup>334</sup> Vgl. Simonius/Sutter 1990, S. 149; Von Segesser 1997, S. 82-83; Stadlin/Olano, Stockwerkeigentum am Baurecht in: AJP 2006, S. 3.

verändern. Stockwerkeigentümer sollten somit bei Restlaufzeiten von Baurechten, welche sich über Jahrzehnte erstrecken, die Möglichkeit von steigenden Baurechtszinsen einberechnen und diese in ihre Finanzplanung, zusätzlich zu den potentiell steigenden Kosten auf Fremdkapital sowie der üblichen Verwaltungs- und Unterhaltskosten bei Stockwerken, einbeziehen. Wie schon beim Eigenkapitalrisiko von Stockwerkeigentum oben angeführt,<sup>335</sup> ist daher Personen, welche am Limit kalkulieren, vom Erwerb von Stockwerkeigentum im Baurecht abzuraten.

Obige Darlegung der Heimfallsentschädigung hat gezeigt, dass es im ZGB keine explizite Regelung gibt, wie die Heimfallsentschädigung unter den Stockwerkeigentümern an einem Baurecht zu verteilen ist. Die Verteilung der Entschädigung anhand der Wertquoten,<sup>336</sup> wie bei normalem Stockwerkeigentum, kann bei einem Heimfall von Stockwerkeigentum, wie gezeigt, zu ungerechten Resultaten führen. Dies müsste nicht sein, denn bei der Verteilung der Kosten und Lasten der Stockwerkeigentümergeinschaft, quasi dem Gegenstück zur Berechtigung des Stockwerkeigentümers am Wert der Liegenschaft, ist es nach jetzigem Recht möglich diese Kosten entsprechend anders zu verteilen, da die gesetzlichen Bestimmungen dispositiver Natur sind.<sup>337</sup> Dies kann sowohl im Begründungsakt, wie im Reglement oder nachträglichen qualifizierten Beschluss geschehen.<sup>338</sup> Im Fall dass bestimmte gemeinschaftliche Bauteile, Anlagen oder einzelne Einrichtungen einzelnen Stockwerkeinheiten nicht oder nur in ganz geringem Masse dienen, ist eine Neuverteilung der Kosten sogar zwingend.<sup>339</sup>

Empfehlenswert ist daher das Wertquotenprinzip, wie bei der Verteilung der Kosten und Lasten, entsprechend auch bei der Berechtigung am Wert einer Liegenschaft zu relativieren, denn wenn ungleich intensive Nutzung von gemeinschaftlichem Miteigentum zu einem Abrücken vom Wertquotenprinzip führen kann, so sollte dies auch im Zusammenhang mit der Verteilung der Entschädigungssumme der Fall sein können. Es könnte bspw. die dem einzelnen Stockwerkeigentümer zustehende Heimfallsentschädigung aufgrund des Verkehrswertes jeder einzelnen Wohnung zugeteilt werden anstatt strikte nach Wertquoten.<sup>340</sup> Eine solche Regelung könnte, gleich wie bei der Umverteilung der Kosten und Lasten, im Begründungsakt von Stockwerkeigentum am Baurecht, im Reg-

---

<sup>335</sup> Vgl. oben 4.3.2., S. 39-40.

<sup>336</sup> Vgl. oben 3.4.2., S. 24-26.

<sup>337</sup> Vgl. Meier-Hayoz/Rey, Artt. 712a-712t in: Berner Kommentar 1988, Band IV, S. 276;

<sup>338</sup> Vgl. Stadlin/Olano, Stockwerkeigentum am Baurecht in: AJP 2006, S. 6.

<sup>339</sup> Vgl. BGE 107 II 141, S. 143-144; Schmid/Hürlimann-Kaup 2012, S. 208.

<sup>340</sup> Vgl. Von Segesser 1997, S. 86; Stadlin/Olano, Stockwerkeigentum am Baurecht in: AJP 2006, S. 5.

lement oder nachträglich mit qualifiziertem Beschluss verwirklicht werden. Ebenfalls kann es sinnvoll sein, eine solche Regelung über die Heimfallsentschädigung bereits im Baurechtsvertrag festzuhalten.<sup>341</sup>

Auch im Falle des vorzeitigen Heimfalls des Baurechts sollte bzgl. der Verteilung der Entschädigung gleich vorgegangen werden und eine solche Regelung im Begründungsakt, Reglement oder Baurechtsvertrag vereinbart werden. Um sich im Weiteren vor dem Risiko des durch einen Stockwerkeigentümer verschuldeten vorzeitigen Heimfalls einigermassen schützen zu können, sollte das Reglement in Ergänzung dazu eine Bestimmung enthalten, welche den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers aus der Gemeinschaft ermöglicht, der durch sein Verhalten den vorzeitigen Heimfall des Baurechts provoziert.<sup>342</sup>

#### 4.5 Das Raumrecht – die Zukunft des Stockwerkeigentums?

Wie bisher aufgezeigt worden ist, bestehen im Stockwerkeigentum Problemstellungen verschiedener Art, welche ein Wohnungseigentümer zu beachten hat. Dass diese mitunter einzeln oder in ihrer Gesamtheit die Tragbarkeit von Stockwerkeigentum und somit von Wohneigentum negativ beeinflussen können, dürfte dem Gesetzgeber und der Lehre nicht entgangen sein, ist es doch klares Ziel, sowohl in der damaligen Botschaft des Bundesrates zur Einführung des Stockwerkeigentums<sup>343</sup>, wie auch bei seither stattgefundenen Bestrebungen des Bundes<sup>344</sup> und mittels Volksinitiativen<sup>345</sup>, die Verfügbarkeit und den Erwerb von Wohneigentum zu fördern. In der Lehre wurden daher teils Anstrengungen unternommen, das in die Jahre gekommene Institut des Stockwerkeigentums weiterzuentwickeln und damit die vorhandenen Problemstellungen zu entschärfen. Der Basler Professor David Dürri sorgte im Vorfeld der Teilrevision des Sachenrechts<sup>346</sup> mit seinem Konzept des Raumrechts für Diskussionsstoff.

---

<sup>341</sup> Vgl. Von Segesser 1997, S. 86; Stadlin/Olano, Stockwerkeigentum am Baurecht in: AJP 2006, S. 6.

<sup>342</sup> Vgl. Von Segesser 1997, S. 83; Stadlin/Olano, Stockwerkeigentum am Baurecht in: AJP 2006, S. 6.

<sup>343</sup> Vgl. oben 3.2., S. 20-21.

<sup>344</sup> Der Bund hat einen Verfassungsauftrag zur Wohnbau- und Wohneigentumsförderung, vgl. Art. 108 BV.

<sup>345</sup> Exemplarisch die beiden (erfolglosen) Volksinitiativen «Bausparen» und «Sicheres Wohnen im Alter» über welche 2012 abgestimmt wurde, vgl. Schweizerische Bundeskanzlei 2013, o. S., online abrufbar unter: [http://www.admin.ch/ch/d/pore/vi/vis\\_2\\_2\\_5\\_7.html](http://www.admin.ch/ch/d/pore/vi/vis_2_2_5_7.html), [zuletzt abgerufen am 01.08.2013].

<sup>346</sup> Vgl. EJPD 2011, Teilrevision des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts, o. S., online abrufbar unter: [http://www.ejpd.admin.ch/content/ejpd/de/home/themen/wirtschaft/ref\\_gesetzgebung/ref\\_abgeschlossene\\_projekte/ref\\_immobiliarsachenrecht.html](http://www.ejpd.admin.ch/content/ejpd/de/home/themen/wirtschaft/ref_gesetzgebung/ref_abgeschlossene_projekte/ref_immobiliarsachenrecht.html), [zuletzt abgerufen 01.08.2013].

## 4.5.1 Das Konzept

Mit dem Institut des Raumrechts soll die Möglichkeit geschaffen werden, eine Wohnung zu Eigentum zu erwerben, ohne dass man, wie bisher zwingend, gleichzeitig auch einen Miteigentumsanteil an den allgemeinen Liegenschaftsteilen, also z. B. tragende Teile des Gebäudes, Treppenhaus, Lift, Dach, Grund und Boden, kaufen musste.<sup>347</sup>

Der Wohnungseigentümer kauft also bildlich gesprochen, bloss eine «Schublade», erwirbt also nur die Wohnung zu Eigentum, während das «Kommodengestell», die Baute mit den gemeinschaftlichen Teilen und der Infrastruktur, einem anderen Eigentümer gehören bspw. einem institutionellen Investor oder einem gemeinnützigen Wohnbauträger.<sup>348</sup>

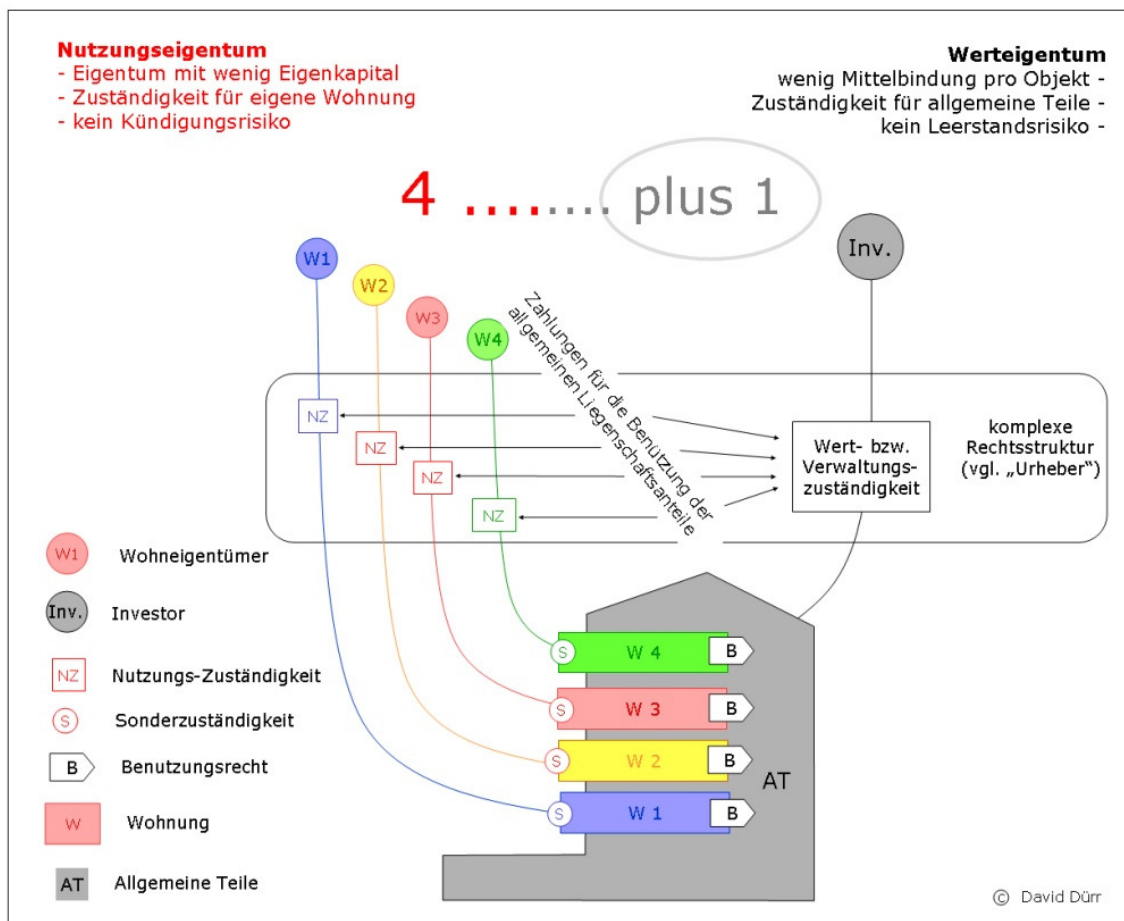


Abb. 9: Das Institut des Raumrechts im Überblick, Dürr, Win-Win auf einen Blick in: propertylight.ch 2013, o. S..

<sup>347</sup> Vgl. oben 3.3., S. 21-22; 3.4., S. 22-30; Dürr, Das Modell in: propertylight.ch 2013, o. S.; Dürr, Zusammenstellung der Vernehmlassung in: EJPD 2005, Teilrevision des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Immobiliarsachen- und Grundbuchrecht), S. 103.

<sup>348</sup> Vgl. Dürr, Das Modell in: propertylight.ch 2013, o. S.; zur grafischen Darstellung, vgl. unten Abb. 9, S. 49.



Der Wohnungseigentümer oder «Schubladen»-Eigentümer erwirbt also, technisch gesprochen, das Recht einen bestimmten Teil einer bestehenden oder zu erstellenden Baute ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.<sup>349</sup>

Der Investor oder «Kommoden»-Eigentümer kann entweder nur die Baute erwerben, oder er kann, wie bisher, die gesamte Liegenschaft, also den Grund und Boden inklusive der Baute,<sup>350</sup> zu Eigentum erwerben, ausser den Wohnungen. Er ist in diesem Fall Grundeigentümer mit allen Rechten und Pflichten mit Ausnahme eben der Wohnungen, welche analog dem Baurecht in Sondereigentum stehen. Der Grundeigentümer oder «Kommoden»-Eigentümer gibt daher nicht die Baute im Baurecht ab, sondern die Räume im «Raumrecht».<sup>351</sup> Das Raumrecht als beschränktes dingliches Recht ist selbstständig und dauernd, also technisch gesehen ein Grundstück, und würde im Grundbuch mit einem eigenen Grundbuchblatt versehen.<sup>352</sup> Im Unterschied zum Baurecht ist aber kein Heimfall vorgesehen, es verbleibt im fremden Eigentum. Das Raumrecht ist jedoch nicht zu verwechseln mit der Begründung von Baurecht an einem Stockwerk, denn dies ist, wie schon gezeigt,<sup>353</sup> durch das ZGB explizit untersagt.<sup>354</sup> Die Regelungen des Baurechts für das Raumrecht wären nur sinngemäss anwendbar.<sup>355</sup>

Durch das beim Raumrecht nur eine Wohnung ohne Miteigentumsanteile an der Liegenschaft gekauft wird, ist das Kaufobjekt räumlich kleiner als beim heutigen Stockwerkeigentum und damit günstiger im Preis. Durch diese geringere Grösse wird es deshalb auch «kleines Wohnungseigentum» genannt.<sup>356</sup>

Indem also der «Kommoden»-Eigentümer einen Anteil an den Gesamtanlagekosten übernimmt, wird er sozusagen zum Finanzpartner des «Schubladen»-Eigentümers. Die beiden teilen sich die insgesamt anfallende Investition. Als Finanzpartner haben sie auch beide einen Anspruch auf Rendite. Nun benutzt aber bloss einer der beiden Partner, der «Schubladen»-Partner nämlich, die Wohnung und ebenso, zusammen mit den anderen Hausbewohnern, die allgemeinen Liegenschaftsteile, während der «Kommo-

---

<sup>349</sup> Vgl. Art. 779m Abs. 1 VE-ZGB.

<sup>350</sup> Vgl. Art. 667 Abs. 2 ZGB; vgl. oben 2.6.2., S. 19.

<sup>351</sup> Deshalb auch die Bezeichnung Raumrecht.

<sup>352</sup> Zu den Grundstücken im sachenrechtlichen Sinn, vgl. oben 2.6.1., S.18.

<sup>353</sup> Vgl. oben 4.4.1., S. 41-42.

<sup>354</sup> Vgl. Art. 675 Abs. 2 ZGB.

<sup>355</sup> Vgl. Dürr, Zusammenstellung der Vernehmlassung in: EJPD 2005, Teilrevision des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Immobilien- und Grundbuchrecht), S. 107; zur damals vorgesehenen Ausgestaltung des Raumrechts im ZGB, vgl. Artt. 779m-779r VE-ZGB.

<sup>356</sup> Vgl. Dürr, Das Modell in: propertylight.ch 2013, o. S.; man kann deshalb von Eigentum «light» (Property light) sprechen oder, weil als Neuheit der «Kommodenbesitzer» als Partner dazu stösst, vom Modell «Plus 1», vgl. Dürr, Das Modell in: propertylight.ch 2013, o. S..

den»-Partner keinerlei Nutzung hat. Aus diesem Grund hat jener dem «Kommoden»-Partner eine entsprechende, laufende Ausgleichszahlung<sup>357</sup> zu entrichten. Dies bedeutet, dass der eine Partner eine Rendite in Form von Nutzung, der andere in Form von Geld bezieht.<sup>358</sup>

Nebst der finanziellen Partnerschaft gibt es auch eine funktionale Abgrenzung. Für die gekaufte Wohnung als solche ist ausschliesslich der betreffende «Schubladen»-Eigentümer zuständig, also bzgl. Verwaltung, Bewirtschaftung sowie der gesamten Kostentragung. Für die allgemeinen Liegenschaftsteile ergibt sich hingegen eine differenziertere Zuständigkeitsordnung, denn die Benützung als solche steht den Wohnungseigentümern, also den «Schubladen»-Besitzern ebenfalls zu. Sie haben aber zusätzlich einen Anspruch darauf, dass die allgemeinen Liegenschaftsteile sorgfältig vom «Kommoden»-Besitzer verwaltet und bewirtschaftet werden. Insofern haben sie genau die gleiche Rechtsstellung wie beim konventionellen Stockwerkeigentum. Der Unterschied liegt aber darin, dass sich dieser Verwaltungs- und Bewirtschaftungsanspruch nicht gegen die Stockwerkeigentümergeinschaft, sondern gegen den «Kommoden»-Eigentümer richtet.<sup>359</sup>

Man könnte demnach auch von den «Nutzungseigentümern» und vom «Verwaltungseigentümer» sprechen. Die «Nutzungseigentümer» haben dem «Verwaltungseigentümer» für seine Verwaltungsaufwendungen eine laufende Vergütung<sup>360</sup> zu entrichten und zwar zusätzlich zu den Ausgleichszahlungen für die nicht mögliche Nutzung der Wohnungen durch den «Kommoden» resp. «Verwaltungseigentümer».<sup>361</sup>

Dies bedeutet für die Wohnkosten, dass sie zwar nicht grundsätzlich tiefer sind als beim konventionellen Stockwerkeigentum, aber jener Teil der Baute, welcher gekauft wird, ist kleiner. Dadurch braucht man für den Erwerb von Wohnungseigentum weniger Eigenkapital. Zudem entfällt das nicht selten konfliktreiche Zusammenleben und Ent-

---

<sup>357</sup> Die Vergütung für die nicht mögliche Nutzung der Wohnungen und die Verwaltungsaufwendungen zusammen wurde im Bericht zum Vorentwurf des ZGB (VE-ZGB) zu dessen Teilrevision «Raumrechtszins» genannt. Mit dieser Zinszahlung werden, ähnlich wie beim Mietzins, die Verzinsung und Amortisation des investierten Kapitals sowie der Unterhalt und die Verwaltung der allgemeinen Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen abgegolten. In der Regel soll dieser Raumrechtszins in periodischen, d.h. monatlichen oder jährlichen Leistungen ausgerichtet werden, vgl. EJPD 2004, Teilrevision des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Immobiliarsachen- und Grundbuchrecht), Bericht zum Vernehmlassungsentwurf, S. 35.

<sup>358</sup> Vgl. Dürr, Das Modell in: propertylight.ch 2013, o. S..

<sup>359</sup> Vgl. Dürr, Das Modell in: propertylight.ch 2013, o. S., zu den Bestimmungen zur Verwaltung und Benutzung von Stockwerkeigentum, vgl. oben 3.4.3., S. 26-27.

<sup>360</sup> Vgl. oben Fn 357, S. 51.

<sup>361</sup> Vgl. Dürr, Das Modell in: propertylight.ch 2013, o. S..

---

schlussfassung innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft, denn der «Verwaltungseigentümer» ist eben kein «Nutzungseigentümer». Er wird im Rahmen des vereinbarten Leistungsreglements den Renovationsentscheid selbst treffen, ohne von eigenen oder fremden Nutzervorlieben oder Nachteilen beeinflusst zu sein. Was auch bedeutet, dass sollte er, analog zu den Regeln über den Verwalter bei Stockwerkeigentum,<sup>362</sup> seinen Pflichten nicht nachkommen, ihn die «Nutzungseigentümer» mit verschiedenen reglementarischen Instrumenten dazu zwingen können.<sup>363</sup>

Der Anreiz für einen potentiellen «Verwaltungseigentümer» an einer solchen Finanzpartnerschaft mitzumachen, ohne aber die Möglichkeit die Wohnungen selber nutzen zu können, ist vergleichbar mit dem der Vermögensanlage in ein Mehrfamilienhaus zur Fremdvermietung, nämlich die Rendite. Nur hat im Vergleich zur Vermietung der «Verwaltungseigentümer» im Konzept Raumrecht<sup>364</sup> aber den grossen Vorteil, dass seine Kunden nicht Mieter, sondern ebenfalls (Wohnungs-)Eigentümer sind. Diese Kundschaft geht aus eigenem Interesse sorgfältiger mit dem Objekt um, sorgt sich selbst um das Innere der Wohnungen, zieht nicht aus, ohne ihre Wohnung vorher verkauft zu haben, womit für den «Verwaltungseigentümer» kein Leerstandsrisiko besteht, und ihr Wohnbudget liegt generell höher als bei Mietern. Hinzu kommt, dass die Anlagekosten für den «Verwaltungseigentümer» pro Objekt geringer sind, da er nur den Preis für die Allgemeinen Teile der Baute bezahlen muss. Die Kosten für die Wohnungen werden von den Wohnungseigentümern eingebracht.<sup>365</sup>

Durch das Institut des Raumrechts werden somit zwei Marktsegmente miteinander verknüpft, die bisher gänzlich getrennt waren, die Immobilienanlage einerseits und Wohnungseigentum andererseits.<sup>366</sup>

#### 4.5.2 Kritik

Die Einführung des Raumrechts als neues Institut im Sachenrecht des ZGB im Rahmen der Teilrevision, stiess während der Vernehmlassung zum Gesetzesentwurf sowohl im Parlament, der Immobilienwirtschaft, wie auch in der Lehre grösstenteils auf Ablehnung. Zwar wurde die Grundidee begrüsst, damit den Zugang zu Wohneigentum weiter

---

<sup>362</sup> Vgl. oben 3.4.4., S. 27-29.

<sup>363</sup> Vgl. Dürr, Das Modell in: propertylight.ch 2013, o. S.; Dürr, Zusammenstellung der Vernehmlassung in: EJPD 2005, Teilrevision des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Immobiliarsachen- und Grundbuchrecht), S. 104-105.

<sup>364</sup> Oder auch «System Property light – Plus 1», vgl. oben Fn 356, S. 50.

<sup>365</sup> Vgl. Dürr, Das Modell in: propertylight.ch 2013, o. S..

<sup>366</sup> Vgl. Dürr, Das Modell in: propertylight.ch 2013, o. S..

erleichtern zu wollen, jedoch waren noch viele Fragen ungeklärt und es wurde befürchtet mit der Einführung dieses neuen Instituts seinerseits wieder den neue Problemstellungen im Zusammenhang mit Wohnungseigentum zu erschaffen.<sup>367</sup>

Juristisch gesehen, gibt es kein Wohnungs- resp. Stockwerkeigentum ohne Miteigentumsanteil an der Liegenschaft. Die Einführung des Raumrechts würde, neben dem Baurecht, eine weitere Durchbrechung des vom ZGB relativ strikt angewendeten Akzessionsprinzips<sup>368</sup> bedeuten.<sup>369</sup> Zudem lässt sich dieses Rechtsinstitut nur schwer einordnen, da es Elemente des Mietrechts, des Baurechts und des Stockwerkeigentums enthält und diese miteinander vermischt. Durch die zahlreichen Verweise auf die entsprechenden Gesetzesbestimmungen wird die Lesbarkeit und die in der Konzeption des ZGB erwünschte Verständlichkeit erschwert.<sup>370</sup>

Viel mehr noch als lediglich der Bruch mit dem Akzessionsprinzip ist die finanzielle Gesamtbelastung beim Raumrecht für den Wohnungseigentümer nicht geringer. Wie selbst von Prof. Dürr in seinen Erläuterungen des Konzepts anführt, findet bloss eine Verlagerung der Anfangsinvestition auf die Raumrechtszinsen statt.<sup>371</sup> Die Wohnkosten werden dadurch nicht gesenkt. Bezüglich der Raumrechtszinsen bestehen Unklarheiten bei der Festsetzung dieser als auch bei deren nachträglicher Änderung. Es wurde daher von Mieterverbänden gefordert, Streitigkeiten über Raumrechtszinse, wie bei Mietzinsen, ebenfalls der Zuständigkeit der Schlichtungsstellen zu unterstellen.<sup>372</sup>

Ökonomisch betrachtet, besteht die Substanz des Raumrechts und somit auch der Wert der Vermögensanlage für den «Nutzungseigentümer» nur in den eingebauten Einrichtungen und dem Innenleben seiner Wohnung,<sup>373</sup> welche einer raschen Wertverminderung unterliegen können. Der Raumrechtsberechtigte ist weder am Wertzuwachs des Grund und Bodens noch an demjenigen des Gebäudes beteiligt. Ein Raumrecht kann daher, wenn z. B. stark altersentwertet, schwer verkäuflich sowie der Erlös bei einer Zwangsverwertung ungewiss sein, was die Banken bei der Gewährung von Hypothekarkrediten zu entsprechender Zurückhaltung veranlassen könnte. Auch bestehen in der

---

<sup>367</sup> Vgl. EJPD 2005, Teilrevision des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Immobiliarsachen- und Grundbuchrecht), Zusammenstellung der Vernehmlassung, S. 13-14, S. 100-150.

<sup>368</sup> Vgl. oben Fn 134, S. 18.

<sup>369</sup> Vgl. EJPD 2004, Teilrevision des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Immobiliarsachen- und Grundbuchrecht), Bericht zum Vernehmlassungsentwurf, S. 17.

<sup>370</sup> Vgl. EJPD 2005, Teilrevision des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Immobiliarsachen- und Grundbuchrecht), Zusammenstellung der Vernehmlassung, S. 13-14.

<sup>371</sup> Vgl. oben 4.5.1., S. 49-52.

<sup>372</sup> Vgl. EJPD 2005, Teilrevision des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Immobiliarsachen- und Grundbuchrecht), Zusammenstellung der Vernehmlassung, S. 14.

<sup>373</sup> Vgl. Art. 779m Abs. 1 VE-ZGB, Art. 779n Abs. 3 VE-ZGB.

---

Abgrenzung des Eigentums an den Inneneinrichtungen von demjenigen an den allgemeinen Liegenschaftsteilen im Detail viele ungelöste Fragen.<sup>374</sup>

Solche Fragestellungen und die mehrheitliche Zurückhaltung der Beitragenden der Vernehmlassung über den Vorentwurf des ZGB bzgl. des Raumrechts trugen schlussendlich dazu bei, dass das Institut des Raumrechts für den Entwurf zum ZGB im Jahr 2007 nicht weiter berücksichtigt wurde.<sup>375</sup>

---

<sup>374</sup> Vgl. EJPD 2005, Teilrevision des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Immobiliarsachen- und Grundbuchrecht), Zusammenstellung der Vernehmlassung, S. 14.

<sup>375</sup> Vgl. BBl 2007, 5283, S. 5294.

---

## 5 Schlussbetrachtung

### 5.1 Erkenntnisse

Wie im vorangegangenen Kapitel dargestellt wurde,<sup>376</sup> bestehen im Stockwerkeigentum Problemstellungen verschiedener Art. Zu diesen behandelten Problemstellungen wurden jeweils Lösungsansätze diskutiert, wie deren Auswirkungen auf die Wohnungseigentümer abgemildert oder sogar vermieden werden könnten.

Neben der Behandlung der spezifischen Fragen bei den einzelnen Problemstellungen, wurde insgesamt festgestellt, dass, wenn die vorhandenen Problemstellungen nicht konsequent angegangen werden, diese regelmässig einen wertvermindernden Einfluss auf das Wohnungseigentum haben können. Da der Stockwerkeigentümer in der Regel einen grossen Anteil seines Privatvermögens darin investiert haben dürfte, bedeutet dies somit auch eine Vernichtung seines Kapitals. So können, je nach Intensität eines nicht angegangen oder nicht einmal antizipierten Problems, die negativen Auswirkungen auf das Vermögen des Stockwerkeigentümers erhebliche Ausmasse annehmen.

Doch was passiert, wenn mehrere Problemstellungen zusammen auftreten und ihre wertvermindernden Auswirkungen auf das Vermögen zeitigen? Wenn z. B. zum jährlichen marktbedingten Wertschwankungsrisiko der Liegenschaft von 8%<sup>377</sup> jedes Jahr pauschal noch 1% zusätzlich durch schleichende Altersentwertung einer, mangels Liquidität der Stockwerkeigentümer nicht ordentlich unterhaltenen, Liegenschaft dazu kommt,<sup>378</sup> oder, zu allem Unglück, ein vorzeitiger Heimfall von Stockwerkeigentum im Baurecht<sup>379</sup>, was unter Umständen eine weitere Wertvernichtung seines Kapitals für den betroffenen Stockwerkeigentümer zur Folge haben kann, so können solch zusammen auftretende Vorkommnisse schnell einmal gravierende finanzielle Auswirkungen auf den Einzelnen haben, die bei manchen weniger Kapitalkräftigen Eigentümern auch existentielle Ausmasse annehmen dürften.

Die Stockwerkeigentümer müssen also, neben der Behandlung der spezifischen Fragen der einzelnen Problemstellungen, immer auch das gleichzeitige Auftreten solcher antizipieren. Dies bedingt somit, dass die Stockwerkeigentümer neben der eigentlichen Problembehandlung genügend finanzielle Rücklagen bilden sollten, um im schlimmsten

---

<sup>376</sup> Vgl. oben 4., S. 31-54.

<sup>377</sup> Bei einem konservativen LTV von 60%, vgl. oben 4.3.1., S. 36-39.

<sup>378</sup> Vgl. oben 4.2.1., S. 32-33.

<sup>379</sup> Vgl. oben 4.4.2., S. 42-46.

---

Fall einen starken Wertverlust ihres Vermögensanlageobjekts finanziell ausgleichen zu können. Ist dies nicht möglich, oder sind die finanziellen Mittel nicht vorhanden, sollte nur mit Zurückhaltung Wohnungseigentum gekauft werden.

## 5.2 Folgerungen

Wie gezeigt werden konnte, kann Wohnungseigentum starken Wertschwankungen unterliegen, umso mehr, als mehrere Problemstellungen zusammenwirken. Es wird darüber hinaus vergessen, dass gerade bei der marktbedingten Wertschwankung, die Volatilität in der sog. Standardabweichung<sup>380</sup> gemessen wird. Finanzmathematisch bedeutet dies, dass mit einer Drittel Wahrscheinlichkeit obige Wertschwankung von 8% sogar doppelt so hoch ausfällt, zuzüglich der Altersentwertung beläuft sich das Risiko dann auf insgesamt 17%.<sup>381</sup> Dies bei einem LTV von nur 60%. Zwar setzt sich bei den Eigentumswohnungen der positive Preistrend, und damit das Potential für eine Wertvermehrung, noch fort,<sup>382</sup> dennoch ist eine gewisse Marktberuhigung spürbar. So konnten in Boomgebieten wie der Genferseeregion und Tourismus-Hotspots in letzter Zeit nur noch unterdurchschnittliche Anstiege beobachtet werden. Auch in Teilen der Inner-schweiz bewegen sich die Angebotspreise derzeit auf hohem Niveau seitwärts. Angesichts der anhaltenden Neubautätigkeit ist damit zu rechnen, dass im laufenden Jahr die Preisentwicklung weiter unter Druck geraten wird.<sup>383</sup>

Ungeachtet von einem allfälligen Wertzuwachs oder Wertverminderung des Eigenkapitals und sonstiger Problemstellungen sind Zinsen auf das geliehene Fremdkapital geschuldet, welches zur Finanzierung von Wohneigentum herangezogen wurde. Hier wird aber aufgrund der Unsicherheiten über die zukünftige Zinspolitik der Notenbanken schon im nächsten Jahr ein langsames Anziehen v.a. der Fix-Hypothekenzinsen erwartet, mit der Konsequenz, dass damit ebenfalls die Kosten für die Stockwerkeigentümer steigen.<sup>384</sup> Auch dürften die Banken die zusätzlichen Kosten für das Abkommen Basel III<sup>385</sup> auf deren Kunden, also den Hypothekarnehmern, überwälzen, was zu einer weite-

---

<sup>380</sup> Vgl. Gondring/Wagner 2010, S. 246, S. 248.

<sup>381</sup> Mit ca. 4%iger Wahrscheinlichkeit, also statistisch gesehen alle 25 Jahre, sogar dreimal so hoch.

<sup>382</sup> Ende des zweiten Quartals 2013 befanden sich die durchschnittlichen Preise für Wohnungseigentum auf eine Drei-Jahres-Hoch, vgl. IAZI 2013, SWX IAZI Condominium Price Index, o. S.

<sup>383</sup> Vgl. Wüest und Partner 2013, Immobilienmarkt Schweiz 2013/2, Nr. 2 2013, S. 3.

<sup>384</sup> Vgl. Credit Suisse 2013, Hypothekenzinsprognose, S. 1.

<sup>385</sup> Vgl. [www.news.admin.ch](http://www.news.admin.ch), Bundesrätliches Paket zur Bankenregulierung, 01.06.2012, o. S., online abrufbar unter, <http://www.news.admin.ch/message/index.html?lang=de&msg-id=4478>, [zuletzt abgerufen am 01.08.2013]

---

ren Verteuerung der Hypothekarzinsen führen wird.<sup>386</sup> Bei steigenden Zinsen erhöhen sich nicht nur die Kapitalkosten, sondern sie machen Wohneigentum mit einer hohen Fremdfinanzierungsquote zunehmend unattraktiv. Somit werden bei steigenden Zinsen die Wohnungspreise kontinuierlich sinken und damit auch der Verkehrswert der Wohnungen der Stockwerkeigentümer.<sup>387</sup>

Ein wichtiger Faktor bei Anlageentscheiden stellt neben dem Risiko-/Renditeprofil und den Kosten auf Fremdkapital auch die sog. Liquidität dar, also die Möglichkeit bei Bedarf Kapital schnell wieder abziehen zu können. Braucht nun ein Stockwerkeigentümer innert kurzer Frist das in Wohneigentum investierte Kapital, so muss er es verkaufen. In einem sich abwärts entwickelnden Marktumfeld oder bei einer stark altersentwerteten Wohnung kann sich das aber als schwierig erweisen und es könnte Monate oder Jahre dauern bis diese verkauft und das Geld verfügbar wird. Somit erscheint Wohnungseigentum für Private mit einem hohen Liquiditätsbedürfnis nicht als geeignete Anlageform.

So würden wohl, in Anbetracht der in dieser Arbeit angesprochenen Risiken, risikoscheue Privatanleger, wären sie sich derer bewusst, Stockwerkeigentum nicht mehr als sichere Vermögensanlage per se bezeichnen und in eine entweder weniger risikoreiche oder bei gleichem Risiko renditeträchtigere alternative Anlagemöglichkeit investieren. Durch das bei anderen Anlageformen oft eine Stückelung auf verschiedene Beteiligungen möglich ist, verschwindet somit auch das Klumpenrisiko eines Single Assets, wie es bei einem einzigen direkt gehaltenen Stockwerkeigentum der Fall ist.

### 5.3 Fazit

Es kann somit gesamthaft festgehalten werden, dass, aufgrund der bestehenden Probleme, Stockwerkeigentum für weniger vermögende sowie für sicherheitsorientierte Privatanleger nicht als langfristig sichere Vermögensanlage bezeichnet werden kann. Es ist daher in jedem Einzelfall zu prüfen, ob nicht eine alternative Vermögensanlageform vorzuziehen wäre.

Auf jeden Fall erscheint das damalige Ziel, mit der Einführung des Instituts des Stockwerkeigentums im ZGB «(...) einer grossen Zahl von Einzelpersonen die Beteiligung am Hauseigentum zu ermöglichen (...)»<sup>388</sup>, zumindest für weniger kapitalkräftige

---

<sup>386</sup> Vgl. Swiss Banking 2012, Eigenmittelunterlegung im Hypothekargeschäft, 12. Januar 2012, S. 2.

<sup>387</sup> Vgl. Grundlehner, Den Inhabern von Libor-Hypotheken droht die Zinswende, in: NZZ-Online, o. S..

<sup>388</sup> BBl 1962, Band II, 1461, S. 1470; vgl. auch BBl 1962, Band II, 1461, S. 1471-1474.



---

Stockwerkeigentümer als fraglich, mehr noch, ist man daran, «(...) tausende von künftig frustrierten Stockwerkeigentümern heranzuzüchten.»<sup>389</sup>

---

<sup>389</sup> Dr. Martin Neff, Credit Suisse, zit. in Läderach in: Publikation des Swiss Finance Institute Nr. 307 2007, S. 48.

---

## Literatur- und Quellenverzeichnis

Baumgartner, R. (2007): Zinssätze und Renditen, in: Schweizerische Nationalbank (Hrsg.): Historische Zeitreihen, Nr. 4 11.2007

Bloch, P. (1988): Le fonds de rénovation dans la propriété par étages, Tolochenaz 1988, (zugl. Diss. Univ. Lausanne)

Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Abänderung des vierten Teils des Zivilgesetzbuches (Miteigentum und Stockwerkeigentum) (1962) in: Bundesblatt Nr. 51 1962, Band II, S. 1461-1535

Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Änderung der Vorschriften des Zivilgesetzbuches und des Obligationenrechtes betreffend das Baurecht und den Grundstückverkehr (1963) in: Bundesblatt Nr. 17 1963, Band I, S. 969-1012

Botschaft zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht) (2007) in: Bundesblatt Nr. 30 2007, S. 5283-5346

Bundesamt für Statistik (2013): Strukturhebung der eidgenössischen Volkszählung 2010, 9 Bau und Wohnungswesen in: Bundesamt für Statistik (Hrsg.): Medienmitteilung BFS, 28.03.2013

Bundesamt für Wohnungswesen (2005): Wie viele Haushalte haben in der Schweiz Wohneigentum und warum sind es nicht mehr? in: Briefing Wohneigentum, 05.2005

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement (2004): Teilrevision des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Immobiliarsachen- und Grundbuchrecht), Bericht zum Vorentwurf, 03.2004

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement (2005): Teilrevision des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Immobiliarsachen- und Grundbuchrecht), Zusammenstellung der Vernehmlassung, 2005

- 
- Gauch, P./Schluep, W. R./Schmid, J./Emmenegger, S. (2008): Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 9. ergänzte und nachgeführte Aufl., Zürich 2008
- Geltner, D. M./Miller, N. G./Clayton, J./Eichholtz, P. (2007): Commercial Real Estate, Analysis & Investments, 2. Aufl., Minnesota 2007
- Gianora, Th. (2010): Stockwerkeigentum im Baurecht in der Schweiz, Zürich 2010 (zugl. Masterarb. Univ. Zürich)
- Gondring, H/Wagner, Th (2010): Real Estate Asset Management, München 2010
- Holzhey, M./Saputelli, C. (2013): UBS Bubble Index 1. Quartal 2013 in: UBS Schweizer Immobilien, 05.2013
- Islar, P. (1973): Der Baurechtsvertrag und seine Ausgestaltung, Bern 1973 (zugl. Diss. Univ. Zürich)
- Kramer, E. (2010): Juristische Methodenlehre, 3. Aufl., Basel 2010
- Läderach, D. (2007): Asset-and-Liability-Management im Stockwerkeigentümer-Erneuerungsfonds in: Publikation des Swiss Finance Institute Zürich Nr. 307, Bern/Stuttgart/Wien 2007 (zugl. Diplomarb. Swiss Finance Institute)
- Meier-Hayoz, A. (1974): Eigentum, Artt. 641-654 in: Hausheer, H. (Hrsg.): Berner Kommentar, Band IV, Bern 1974
- Meier-Hayoz, A. (1981): Eigentum, Artt. 655-679 in: Hausheer, H. (Hrsg.): Berner Kommentar, Band IV, Bern 1981
- Meier-Hayoz, A./Rey, H. (1988): Eigentum, Artt. 712a-712t in: Hausheer, H. (Hrsg.): Berner Kommentar 1988, Band IV, Bern 1988
- Morger, M./Baur, M./Donini, F./Enzler, Ch./Hader, M./Méry, J./Nydegger, L./Piegai, J./Schneider, L. (2010): Wohneigentumspolitik in der Schweiz in: Eidgenössisches Finanzdepartement (Hrsg.): Bericht der Eidgenössischen Steuerverwaltung, des Bundesamtes für Sozialversicherungen und des Bundesamtes für Wohnungswesen, 07.2010

- 
- Rey, H. (2007): Die Grundlagen des Sachenrechts und des Eigentums, Band I, 3. ergänzte und überarbeitete Aufl., Bern 2007
- Schmid, J./Hürlimann-Kaup, B. (2012): Sachenrecht, 4. ergänzte, verbesserte und nachgeführte Aufl., Zürich 2012
- Schwenzer, I. (2012): Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 6. überarbeitete und ergänzte Aufl., Bern 2012
- Simonius, P./Sutter, Th. (1990): Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, Band II, Basel/Frankfurt a.M. 1990
- Stadlin, M./Olano, O. (2006): Stockwerkeigentum am Baurecht – Regelung der Heimfallsentschädigung im allgemeinen und im speziellen bezüglich «gemischt» genutzter Sonderrechtseinheiten in: Aktuelle Juristische Praxis, Nr, 5 2006, S. 1-7
- Sutter, Th. (1998): Auf dem Weg zur Rechtseinheit im schweizerischen Zivilprozessrecht, Freiburg i. Ue./Zürich 1998
- Tuor, P./Schyder, B./Schmid, J./Rumo-Jungo, A. (2002): Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 12. Aufl., Zürich 2002
- Von Segesser, A. (1997): Stockwerkeigentum an Baurechtspartellen, Zürich 1997 (zugl. Diss. Univ. Basel)
- Wermelinger, A. (2004): Das Stockwerkeigentum, Zürich 2004

### **Internetquellen**

- Bundesamt für Statistik (2013): Wohneigentumsquote in den Kantonen 2011, Neuchâtel 2013, online abrufbar unter: [http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/03/blank/key/bewohnertypen/nach\\_region.html](http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/03/blank/key/bewohnertypen/nach_region.html), [zuletzt abgerufen am 01.08.2013]
- Comparis.ch (2013): Zinsen Sparkonto im Vergleich, 05.08.2013, online abrufbar unter: <https://www.comparis.ch/sparzinsen/vergleich->

---

konto.aspx?account1=sparkonto&amount=5000&canton=\*\*&duration=10, [zuletzt abgerufen am 05.08.2013]

Credit Suisse (2013): Hypothekenzinsprognose Juli 2013, Zürich 2013, online abrufbar unter: <https://www.credit-suisse.com/ch/de/privatkunden/hypotheiken/news-/prognosen.html>, [zuletzt abgerufen am 01.08.2013]

David Dürr (2013): Property light – Plus 1 in: propertylight.ch 2013, online abrufbar unter: <http://www.propertylight.ch/index.asp?language=1&fileid=4>, [zuletzt besucht am 01.08.2013]

Grundlehner, W. (2013): Den Inhabern von Libor-Hypotheiken droht die Zinswende, in: NZZ-Online, 18.02.2013, online abrufbar unter: [http://www.nzz.ch/finanzen/strukturierte\\_produkte/uebersicht/den-inhabern-von-libor-hypotheiken-droht-die-zinswende-1.18007678](http://www.nzz.ch/finanzen/strukturierte_produkte/uebersicht/den-inhabern-von-libor-hypotheiken-droht-die-zinswende-1.18007678), [zuletzt abgerufen am 01.08.2013]

GVB Hausinfo (2012): Erneuerungsfonds, 06.11.2013, online abrufbar unter: <http://www.hausinfo.ch/de/home/recht/stockwerkeigentum/regelung-stockwerkeigentum/erneuerungsfonds.html>, [zuletzt abgerufen am 01.08.2013]

HEV Schweiz (2009): Erneuerungsfonds: Genügend Geld für Sanierungen, 29.04.2009, online abrufbar unter: [http://www.hev-schweiz.ch/recht-steuern/stweuebersicht/artikel/?tx\\_ttnews%5Btt\\_news%5D=3003&cHash=45fa38694fac47f91848d3bc71ee9b48](http://www.hev-schweiz.ch/recht-steuern/stweuebersicht/artikel/?tx_ttnews%5Btt_news%5D=3003&cHash=45fa38694fac47f91848d3bc71ee9b48), [zuletzt abgerufen am 01.08.2013]

Hotz, St. (2008): Wenn das Stockwerkeigentum in die Jahre kommt, wird es schwierig, in: NZZ-Online, 23.05.2008, online abrufbar unter: <http://www.nzz.ch/aktuell/startseite/wenn-das-stockwerkeigentum-in-die-jahre-kommt-wird-es-schwierig-1.740547>, [zuletzt abgerufen am 01.08.2013]

IAZI (2013): SWX IAZI Condominium Price Index, 06.2013, online abrufbar unter: <http://www.iazicifi.ch/de/swx-iazi-condominium-price-index.php>, [zuletzt abgerufen am 01.08.2013]

- 
- IAZI (2013): SWX IAZI Private House Price Index, 06.2013, online abrufbar unter: <http://www.iazicifi.ch/de/swx-iazi-private-house-price-index.php>, [zuletzt abgerufen am 01.08.2013]
- Immobilien Basel-Stadt (2010): Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag Plus, 08.2010, online abrufbar unter: [http://www.immobilien.bs.ch/baurechtsvertrag\\_plus\\_broschuere.pdf](http://www.immobilien.bs.ch/baurechtsvertrag_plus_broschuere.pdf), [zuletzt abgerufen am 01.08.2013]
- Schleicher, J. (2013): Absolute und relative Rechte in: Grundbegriffe des Rechts für die Soziale Arbeit, 2013, online abrufbar unter: [http://www.schleicher.ch/wp-content/uploads/2013/03/Absolutes-und-relatives-Recht-2013\\_01\\_0.pdf](http://www.schleicher.ch/wp-content/uploads/2013/03/Absolutes-und-relatives-Recht-2013_01_0.pdf), [zuletzt abgerufen am 01.08.2013]
- Schweizerische Nationalbank (2012): Vermögen der privaten Haushalte 2011, 11.2012, online abrufbar unter: <http://www.snb.ch/de/i/about/stat/statpub/vph/stats/wph>, [zuletzt abgerufen am 01.08.2013]
- SIX Swiss Exchange (2013): SPI – Der Index der Schweizer Aktien, 08.2013, online abrufbar unter: [http://www.six-swiss-exchange.com/indices/shares/spi\\_de.html](http://www.six-swiss-exchange.com/indices/shares/spi_de.html), [zuletzt abgerufen am 01.08.2013]
- Schweizer Stockwerkeigentümergeverband (2012): Alles rund ums Stockwerkeigentum, 2012, online abrufbar unter: <http://www.stockwerk.ch/>, [zuletzt abgerufen am 01.08.2013]
- Swiss Banking (2012): Eigenmittelunterlegung im Hypothekengeschäft, 16.01.2012, online abrufbar unter: [http://www.swissbanking.org/201120116-3300-veranhoerung\\_erv\\_em\\_hypos\\_def-akn.pdf](http://www.swissbanking.org/201120116-3300-veranhoerung_erv_em_hypos_def-akn.pdf), [zuletzt abgerufen am 01.08.2013]
- Universität Luzern (2012): Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2012, Luzern 2012, online abrufbar unter: [http://www.unilu.ch/files/Flyer\\_Stockwerkeigentum-2012.pdf](http://www.unilu.ch/files/Flyer_Stockwerkeigentum-2012.pdf), [zuletzt abgerufen am 01.08.2013]
- UBS (2008): Durchschnittliche Nutzungsdauer von Gebäudeteilen, 10.2008, online abrufbar unter: [http://www.ubs.com/ch/de/swissbank/privatkunden/finanzieren/besitz-von-wohneigentum/unterhalt/\\_jcr\\_content/par/linklist\\_37e7/link.1187869714.file-](http://www.ubs.com/ch/de/swissbank/privatkunden/finanzieren/besitz-von-wohneigentum/unterhalt/_jcr_content/par/linklist_37e7/link.1187869714.file-)

---

/bGluay9wYXRoPS9jb250ZW50L2-  
RhbS91YnMvY2gvc3dpc3NiYW5rL3ByaXZhdGUvMTUyNjAwX0ZTX051dHp1  
bmdzZGF1ZXJHZWJhdWRlX0QucGRm-  
/152600\_FS\_NutzungsdauerGebaude\_D.pdf [zuletzt abgerufen am 01.08.2013]

Wüest und Partner (2013): Immobilienmarkt Schweiz 2013/2, Nr. 2 2013, online abrufbar unter: [http://www.wuestundpartner.com/studien\\_reports-/immobilienmarkt\\_schweiz/dokumente/immobilienmarkt\\_schweiz\\_13\\_2\\_dt.pdf](http://www.wuestundpartner.com/studien_reports-/immobilienmarkt_schweiz/dokumente/immobilienmarkt_schweiz_13_2_dt.pdf), [zuletzt abgerufen am 01.08.2013]

Zürcher Kantonalbank (2013): Historische Zinssätze, 03.2013, online abrufbar unter: [http://www.zkb.ch/de/startseite/privatkunden/hypotheiken\\_und\\_kredite/hypotheiken/zinssaetze/historische\\_zinssaetze/festhypotheik.html](http://www.zkb.ch/de/startseite/privatkunden/hypotheiken_und_kredite/hypotheiken/zinssaetze/historische_zinssaetze/festhypotheik.html), [zuletzt abgerufen am 01.08.2013]

### **Rechtsprechung**

BGE 85 II 275, S. 275-281

BGE 103 Ib 76, S. 76-82

BGE 103 II 176, S. 176-186

BGE 107 II 141, S. 141-144

BGE 113 II 146, S. 146-151

BGE 114 II 239, S. 239-249

BGE 116 II 55, S. 55-63

BGE 117 II 40, S. 40-43

BGE 119 II 330, S. 330-333

BGE 119 II 404, S.404-411

BGE 122 II 349, S. 349-358

BGE 122 IV 179, S. 179-185

BGE 124 III 370, S. 370-374

BGE 125 II 348, S. 348-355

BGE 127 III 506, S. 506-514



## **Ehrenwörtliche Erklärung**

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema «Das Stockwerkeigentum – Ausgewählte Problemstellungen des Stockwerkeigentums» selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.

Alle Stellen die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Zürich, den 12.08.2013



---

Lucas Schlageter