

# KOMMENTAR ZUM STOCK- WERKEIGENTUM

## ► ZWEITE AUFLAGE NACH NEUN JAHREN

Der Autor des hier besprochenen Buches, Amédéo Wermelinger, ist Titularprofessor an der Universität Freiburg und Lehrbeauftragter an der Universität Luzern; zudem ist er praktizierender Rechtsanwalt mit eigener Kanzlei (Kanzlei am Bahnhof GmbH in Rothenburg LU). Ein guter Bekannter stellt sich vor – nach neun Jahren nun in der 2. Auflage. Vorstellen muss man ihn eigentlich nicht, den auflagestarken Standardkommentar zum Stockwerkeigentum. Wichtig aber ist zu wissen, dass die 2. Auflage aktuell erschienen ist. Sie berücksichtigt sämtliche Änderungen in Gesetzgebung, Rechtsprechung und Literatur bis zum 1. Februar 2019.

Die Bestimmungen über das Stockwerkeigentum sind am 1. Januar 1965 in Kraft getreten. Seither sind beinahe 55 Jahre vergangen. In den letzten Jahren haben zahlreiche Entwicklungen stattgefunden, insbesondere auch auf dem Gebiet der Rechtsetzung und der Rechtsprechung. So finden sich im Buch beispielsweise Hinweise zu Airbnb (Noten 175c ff. zu den Vorbemerkungen), wozu sich kürzlich auch das Bundesgericht geäußert hat (Urteil Nr. 5A\_436/2018 vom 4.4.2019), oder zum Zweitwohnungsrecht (Noten 175h ff. zu den Vorbemerkungen). Auch wurde die Totalrevision der Grundbuchverordnung (in Kraft ab 1.1.2012) berücksichtigt.

## UNTERSCHIEDUNG ZWISCHEN SONDERRECHT UND DEM GEMEINSAMEN RECHT

Einige Schwerpunkte habe ich herausgegriffen: Beim Stockwerkeigentum wird zwischen dem individuellen Sonderrecht des jeweiligen Stockwerkeigentümers (Noten 31 ff. zu Art. 712b) und dem gemeinsamen Recht der Stockwerkeigentümer an den gemeinschaftlichen Gebäudeteilen und Anlagen unterschieden (Noten 113 ff. zu Art. 712b). Das Reglement kann dem einzelnen Stockwerkeigentümer zusätzlich besondere Nutzungsrechte an bestimmten gemeinschaftlichen Teilen einräumen. Man spricht von reglementarischen Sondernutzungsrechten, welche als persönliche Rechte ausgestaltet werden oder mit dem Eigentum an einer Stockwerkeinheit verbunden sind (Noten 176 ff. der Vorbemerkungen). Ein solches reglementarisches Sonder-

nutzungsrecht kann nicht eigenmächtig vom Berechtigten mit einer Dienstbarkeit belastet werden. Es gilt die Regel, dass die Begründung eines dinglichen Rechts an einer obligationenrechtlichen Berechtigung ausgeschlossen ist (Note 194 der Vorbemerkungen).

Innerhalb der gemeinschaftlichen Teile gibt es auch Anlagen oder Einrichtungen, die von den Stockwerkeigentümern nicht gleichzeitig genutzt werden können (z. B. Parkplätze oder Waschküche) oder aufgrund ihrer Lage oder ihrer Funktion nur bestimmten Stockwerkeigentümern wirklich dienen. Die Benutzung dieser gemeinschaftlichen Teile ist von der Gemeinschaft zu regeln, damit sämtliche Interessen berücksichtigt werden. Meist geschieht dies durch die Erstellung eines Benutzungsplans (Note 120 zu Art. 712a ZGB).

Die Abgrenzung zwischen Sonderrecht und gemeinschaftlichen Gebäudeteilen ist oft nicht einfach. Eine wertvolle diesbezügliche Kasuistik findet sich in den Noten 56 ff. zu Art. 712b.

## VERLÄNGERUNG DES BAURECHTS MUSS EINSTIMMIG SEIN

Wichtig sind die Bemerkungen zum Stockwerkeigentum an einem Baurechtsgrundstück (Noten 161 ff. bei den Vorbemerkungen). Hier ist zu bedenken, dass bei einer Verlängerung des Baurechts alle Stockwerkeigentümer zustimmen müssen (Einstimmigkeit), was der Autor zu Recht als unbefriedigend bezeichnet. Es besteht hier somit gesetzgeberischer Handlungsbedarf, der bereits durch zwei Motionen im Parlament dokumentiert wird. Es wird die Revision des Stockwerkeigentums im Allgemeinen verlangt, und zwar mit der Motion Nr. 19.3410 vom 22.3.2019 von Ständerat Andrea Caroni (FDP, AR) sowie mit der Motion Nr. 19.3347 vom 22.3.2019 von Nationalrat Beat Flach (GLP, AG).

Komplexe Fragen stellen sich bei der Eintragung des Bauhandwerkerpfand-

Der Zürcher Kommentar zum Stockwerkeigentum ist in 2. Auflage erschienen. Der aktuell nachgeführte Kommentar umfasst die Entwicklung, Rechtsetzung und Rechtsprechung des Stockwerkeigentums der letzten 55 Jahre. TEXT – ROLAND PFÄFFLI\*

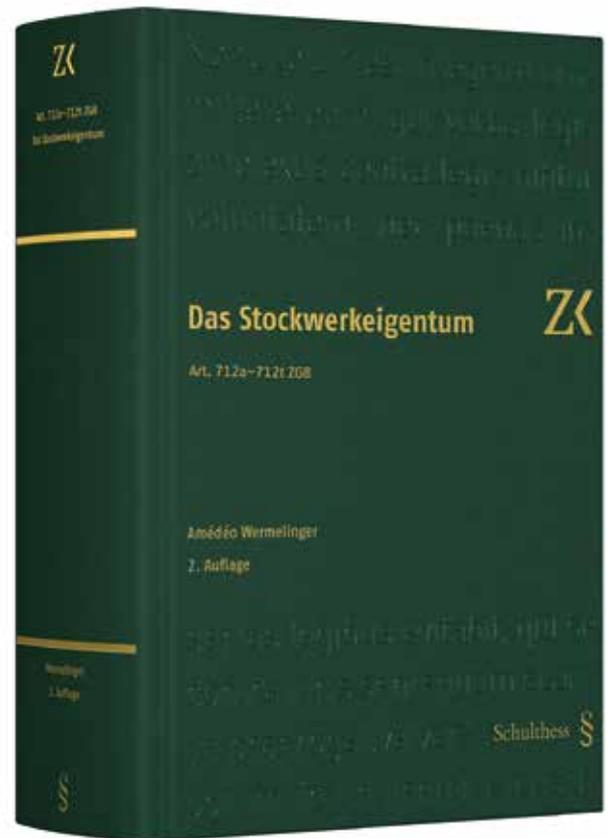


BILD: ZVG

rechts (Noten 118 ff. zu Art. 712c). Insbesondere muss hier berücksichtigt werden, dass die Sache selbst, also das Stammgrundstück, nur dann mit einem Pfandrecht belastet werden kann, wenn noch kein Stockwerkanteil mit einem Grundpfandrecht oder einer Grundlast belastet ist (Art. 648 Abs. 3 ZGB).

Wertvoll sind auch die Ausführungen über den zwingenden und den fakultativen Inhalt des Begründungsaktes (Noten 47 ff. zu Art. 712d) sowie des Reglements (Noten 148 ff. zu Art. 712g). Eingehend wird die Organisation (Stockwerkeigentümergeinschaft und Verwalter) behandelt. Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist zwar keine juristische Person, sie verfügt allerdings von Gesetzes wegen über eine gewisse Autonomie. Ihre Handlungsfähigkeit versagt jedoch in allen Belangen, die nicht die gemeinschaftliche Verwaltung des Stockwerkeigentums zum Gegenstand haben (Noten 7 ff. zu Art. 712l). Die wissenschaftliche Kommentierung verliert nie den Bezug zur praktischen Umsetzung: Es gefallen Übersichtlichkeit und Systematik,

ohne dass dabei die Ausführlichkeit oder relevante Rechtsprechungshinweise vernachlässigt worden wären. Zu jeder Frage lässt sich leicht und übersichtlich eine Antwort finden. Die Auffindbarkeit ist dank dem umfassenden, sorgfältig zusammengestellten Sachregister gewährleistet.

#### **WEITERHIN DAS STANDARDWERK ÜBER STOCKWERKEIGENTUM**

Der Kommentar Wermelinger ist ein Zeugnis der gehaltvollen wie beeindruckenden Kommentierung und widerspiegelt damit die gesamte Bandreihe des Zürcher Kommentars. Das Werk hat somit einen festen Platz in der Bibliothek. Wer immer sich mit dem Stockwerkeigentum beschäftigt, findet hier einen umfassenden und aktuellen Ratgeber.

Dem Autor ist hohes Lob und Anerkennung auszusprechen. Er hat alle Arbei-

ten im Alleingang selbst (ohne Assistierende) erledigt (Schreiben, Lektorieren, Lesen der Druckfahnen usw.). Hinzu kommt die Erschwernis, dass gegenüber der 1. Auflage alle Hinweise und Zitate im Zürcher Kommentar neu als Fussnoten dargestellt werden und somit nicht mehr im fortlaufenden Text enthalten sind, was mit zusätzlichem Aufwand verbunden war. Benutzerfreundlich ist, dass die bisherige Nummerierung der Randnoten beibehalten wurde, wobei, sofern notwendig, zusätzliche Noten unter der gleichen Nummer eingefügt wurden.

Wer schon die gute 1. Auflage hat, sollte sich dennoch nicht scheuen, rasch zur aktuellen Ausgabe zu greifen. «Der Wermelinger» ist erste Wahl, wenn es um Stockwerkeigentum geht und deshalb unverzichtbar für Richter, Grundbuchverwalter, Anwälte, Notare und Verwal-

ter von Stockwerkeigentum. Jeder Praktiker hat damit ein Werk in der Hand, das er in seiner täglichen Arbeit nicht missen möchte. Nachdem die 1. Auflage aus dem Jahr 2010 rasch ausverkauft war, gilt für die 2. Auflage der Grundsatz: Kaufen Sie das Buch, bevor es vergriffen ist. ■

#### **BUCHINFORMATION**

AMÉDÉO WERMELINGER, ZÜRCHER KOMMENTAR, ZIVILGESETZBUCH, DAS STOCKWERKEIGENTUM, ART. 712A-712T ZGB, 2. AUFLAGE, 1528 SEITEN, ZÜRICH/BASEL/GENÈVE (SCHULTHESS) 2019, 398 CHF, ISBN 978-3-7255-7679-1



#### **\*PROF. DR. ROLAND PFÄFFLI**

Der Autor ist Notar, em. Titularprofessor an der Universität Freiburg sowie Konsulent bei Von Graffenried Recht in Bern.

ANZEIGE

# 2 MIO. UNIQUE USERS

Inserieren Sie dort, wo die meisten Schweizerinnen und Schweizer ein neues Zuhause suchen. Mit über 2 Millionen Unique Users\* pro Monat und mehr als 100'000 Objekten ist homegate.ch der grösste Immobilienmarktplatz der Schweiz und eine der meistbesuchten Schweizer Websites überhaupt.

\* Quelle: Google Analytics

**X homegate.ch**

Bei uns finden Ihre Kunden ein Zuhause.