

# Die Entwürfe der Eidgenössischen Justizabteilung über Miteigentum und Stockwerkeigentum

Autor(en): **Eggen, Gerhard**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Vermessung, Kulturtechnik und  
Photogrammetrie = Revue technique suisse des mensurations, du  
génie rural et de la photogrammétrie**

Band (Jahr): **58 (1960)**

Heft 3

PDF erstellt am: **11.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-216087>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

spatiales, judicieusement conçues, donnent lieu au même ellipsoïde d'erreur que celui résultant d'une compensation.

Il sera loisible aussi d'écrire l'équation de la sphère orthoptique qui joue un rôle dans le problème (en France dite sphère de Monge). Chaque point de cette surface est le sommet d'une infinité de trièdres trirectangles circonscrits à l'ellipsoïde.

Au préalable, pour conférer à la présente note un caractère plus général, on aurait pu assimiler les trois coordonnées du point, centre de la surface, à trois fonctions  $F$ ,  $F'$ ,  $F''$  et considérer l'ellipsoïde d'erreur comme moyen auxiliaire graphique d'interprétation des formules ([1] p. 206). Mais les développements, avec trois fonctions au lieu de deux, deviennent assez longs et présentent de ce fait un intérêt limité.

#### *Littérature:*

- [1] *C. F. Baeschlin*, Ausgleichungsrechnung und Landesvermessung (multigraphié).
- [2] *H. Bouasse*, Mathématiques générales, Paris, Delagrave).
- [3] *J. Holsen*, Das mittlere Fehlerellipsoid, Revue technique Suisse des Mensurations, du Génie rural et de Photogrammétrie, N° 9/1956.
- [4] *B. Niewenglowski*, Géométrie analytique III, Paris, Gauthier-Villars.
- [5] *Ringleb-Burklen*, Mathematische Formelsammlung, Sammlung Göschen.
- [6] *A. Ansermet*, Calcul semi-graphique d'ellipsoïdes d'erreur, Revue technique Suisse des Mensurations, du Génie rural et de Photogrammétrie, N° 12/1957.

## **Die Entwürfe der Eidgenössischen Justizabteilung über Miteigentum und Stockwerkeigentum<sup>1</sup>**

*Von Dr. Gerhard Eggen, Bern*

### *I. Einleitung*

Bei der Einführung des eidgenössischen Grundbuches sind im Verlaufe von bald fünfzig Jahren namentlich in den Kantonen Wallis und Tessin ungezählte Fälle alten kantonalrechtlichen Stockwerkeigentums in der Weise in Miteigentum des Zivilgesetzbuches umgewandelt worden, daß die örtliche Ausscheidung der Besitz- und Nutzungsverhältnisse unter den verschiedenen Miteigentümern durch gegenseitige Dienstbarkeiten erfolgte. Diese Prozedur, die auf der übereinstimmenden Lehrmeinung unserer großen Juristen mit *Eugen Huber* an ihrer Spitze beruhte, schien sich jahrzehntelang zu bewähren.

Namentlich nach dem Ende des zweiten Weltkrieges wurde angesichts des im ZGB verpönten Stockwerkeigentums vor allem in den größeren Städten der Westschweiz auch versucht, der großen Boden-

<sup>1</sup> Referat, gehalten am 26. September 1959 in Genf, an der Tagung des Verbandes Schweizerischer Grundbuchverwalter. Nachdruck aus der «Schweizerischen Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht», Heft 6, S. 321–336, November/Dezember 1959.

knappheit und den Schwierigkeiten der Baufinanzierung mit Hilfe von Mieteraktiengesellschaften zu begegnen, bei denen die Rechte des Aktionärs gegenüber der Gesellschaft wirtschaftlich auf eine Art Stockwerkeigentum hinausliefen.

Unter diesen Umständen war es sehr verständlich, daß im Jahre 1951 Nationalrat *Cottier* (Lausanne) die Wiedereinführung des Stockwerkeigentums postulierte und daß der bundesrätliche Sprecher zu verstehen gab, ein solcher Vorstoß erübrige sich angesichts der statthaften Ersatzform von Miteigentum und Dienstbarkeit.

Nachdem aber ein Kreisschreiben des Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartements an die kantonalen Aufsichtsbehörden in Grundbuchsachen, das auf diese Ersatzform hinwies, ein ganz unerwartet großes Echo gefunden hatte, beschloß der Verband Schweizerischer Grundbuchverwalter auf unsere Anregung hin, für seine Jahresversammlung 1953 das Stockwerkeigentum als Problem des schweizerischen Rechtes erneut zu überprüfen. Als deutschsprechenden Referenten wählte der Vorstand Prof. Peter *Liver* in Bern, der als gewesener Graubündner Regierungsrat, Sachenrechtsspezialist und Rechtshistoriker ganz besonders auch mit dem Rechte unserer Südkantone vertraut ist, und als Sprecher der französischen Schweiz den Franzosen Prof. *Flattet* in Lausanne, der sich bereits durch Propaganda für die Mieter-AG hervorgetan hatte.

Zu unserem Erstaunen lieferte Prof. *Liver* klipp und klar den Beweis, daß die Interessen der alten Stockwerkeigentümer bei der heutigen Miteigentumsordnung ganz und gar nicht gewahrt werden: Der Teilungsanspruch des Miteigentümers lasse sich nicht dauernd ausschließen, und Dienstbarkeiten, die die volle, ausschließliche Nutzung zum Gegenstand hätten, seien nach schweizerischem Recht nur als Nutznießung und Wohnrecht möglich, nämlich als für das Stockwerkeigentum untaugliche unübertragbare, unvererbliche persönliche Servituten (vgl. ZBGR 35, S. 3 ff., 65 ff.). Damit war die Doktrin widerlegt, und selbst das Bundesgericht ging in einem wichtigen Falle aus dem Kanton Wallis bei Prof. *Liver* in die Schule, indem es den Anspruch jedes Miteigentümers auf Teilung auch bei umgewandeltem Stockwerkeigentum bejahte (BGE 81, II, Nr. 91, S. 598 ff. = ZBGR 37, S. 62, Nr. 19). So stand man unversehens vor einem wahren Trümmerhaufen, stand man vor zerstörten Illusionen, und es war das Gegebene, daß das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement noch im Jahre 1955, nachdem die Frage der Wiedereinführung des Stockwerkeigentums auf eine Interpellation *Meili* hin erneut zur Sprache gekommen war, Prof. *Liver* beauftragte, auf Grund der Erfahrungen, die man in Europa, vorab in unseren Nachbarländern, mit dem Stockwerkeigentum beziehungsweise dem Eigentum an Wohnungen und Geschäftsräumen gemacht hat, zu versuchen, das Miteigentum auch als Grundlage für die Schaffung neuen Stockwerkeigentums auszugestalten.

Auf Anregung von Prof. *Liver* setzte während dessen Vorarbeiten ebenfalls der Schweizerische Juristenverein das Stockwerkeigentum für eine Tagung auf die Traktanden.

In nicht ganz anderthalb Jahren entledigte sich Prof. *Liver* seines Auftrages mit der Bitte, seine Vorschläge zunächst im engsten Kreise einiger Spezialisten des Sachenrechts diskutieren zu dürfen.

Was im Februar dieses Jahres als Entwurf der Justizabteilung über Miteigentum und Stockwerkeigentum den Kantonen, interessierten Verbänden der Wirtschaft, Behörden und Privaten in etwa tausend Exemplaren zur Vernehmlassung zugestellt wurde, ist die Frucht einer zweimaligen Beratung der Vorschläge in der genannten Kommission, der neben Prof. *Liver* Bundesrichter *Cavin*, Lausanne, Prof. *Deschenaux*, Freiburg, Advokat und Notar Prof. Dr. *Friedrich*, Basel, Notariats- und Grundbuchinspektor Dr. *Huber*, Zürich, und ich angehörten.

Die Entwürfe der Justizabteilung bestehen aus einem fast hundert Seiten starken Motivenbericht, das heißt einer Art Entwurf zu einer Botschaft, aus einer teilweisen Abänderung des ZGB über das Miteigentum, einer Ergänzung der Bestimmungen des ZGB über Inhalt und Beschränkungen des Grundeigentums durch einen dritten Abschnitt über das Stockwerkeigentum, der die Art. 712a bis 712n, also siebzehn Artikel, neu umfaßt, aus einer Ergänzung der Anwendungs- und Einführungsbestimmungen im Schlußtitel des ZGB, aus einem Bundesratsbeschuß über die Ergänzung der Grundbuchverordnung mit sieben neuen oder abgeänderten Artikeln. Die Entwürfe bestehen schließlich aus einem Reglement über Benutzung und Verwaltung, das den Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften als Muster für ihre Reglemente zur Verfügung gestellt werden soll und das allein aus nicht weniger als dreiundfünfzig zum Teil sehr ins Einzelne gehenden Paragraphen besteht. Dabei ist allerdings zu bemerken, daß es sich zum Teil um Wiederholungen, nämlich um redaktionell etwas freiere Zitate aus dem ZGB, namentlich aus dem Miteigentumsrecht, handelt. Bei dem beträchtlichen Umfang des Stoffes und der durch die Vernunft gebotenen Beschränkung eines mündlichen Vortrages auf eine verdauliche Länge werden entgegen der parlamentarischen Gewohnheit, sich sehr lange bei der Eintretensfrage aufzuhalten, die abgeänderten und neuen Artikel des Entwurfes im Vordergrund stehen müssen. Wir kommen aber nicht darum herum, uns zunächst Rechenschaft darüber zu geben, ob die Miteigentumsordnung des geltenden Rechtes wirklich der Revision bedarf; es gibt wohl Miteigentum, das nicht zu Stockwerkeigentum ausgearbeitet ist, aber kein Stockwerkeigentum, das vom Miteigentum unabhängig, das nicht ausschließlich oder doch teilweise Miteigentum wäre.

## II. Das geltende Miteigentum

1. *Miteigentum an Gebäuden* ist zum Beispiel im Kanton Graubünden sehr zahlreich, weil bei Erbteilungen die Gebäude nicht einem einzigen Erben zugewiesen werden können und eine Realteilung sich ebenfalls nicht bewerkstelligen läßt. Hier hat die Erfahrung gelehrt, daß wegen Mängel im Gesetz häufig entweder Prozesse geführt oder die Gebäude vernachlässigt werden.



2. *Das Mehrheitsprinzip*, das das geltende Recht beherrscht, befriedigt dann nicht, wenn nur die Minderheit an der Anordnung von mit Kosten verbundenen Ausbesserungen interessiert ist. Es genügt hier nicht, daß der einzelne Miteigentümer zu gewöhnlichen Verwaltungshandlungen befugt ist, solange die Mehrheit nicht anders beschließt; denn nur zu oft beschließt die Mehrheit eben anders.

Wenn nur zwei Miteigentümer da sind, und das ist der häufigste Fall, so kann es ja zudem gar nie eine Mehrheit geben: Wichtigere Verwaltungshandlungen lassen sich in diesem Falle nicht durchsetzen; und lassen sich zum Beispiel notwendige Hauptreparaturen, zum Beispiel wenn der Sturm das Haus abgedeckt hat, vom einzelnen Miteigentümer nicht erzwingen, so erschwert das Gesetz in unvernünftiger Weise die Verhinderung des Zerfalls des im Miteigentum stehenden Gebäudes.

3. *Der Interessenschutz des Miteigentümers im geltenden Recht ist ungenügend*, ganz abgesehen davon, daß in den wenigen Fällen, wo der Richter angerufen werden kann (ich denke daran, daß sich ein Beschluß der Miteigentümer nicht herbeiführen läßt), ein langwieriger, teurer Prozeß weder dem Frieden unter den Parteien noch der Miteigentumsordnung im ZGB dient.

4. Führt sich ein Miteigentümer unbotmäßig auf, so kann ihn ein anderer *nicht* etwa richterlich durch Auskauf aus der Gemeinschaft *ausschließen* lassen, er hat einzig das Recht, die Teilung des Miteigentums zu verlangen. Er riskiert dabei, wenn der Unbotmäßige finanzstärker ist als er (und ich frage Sie: sind nicht auffallend oft die Finanzstärkeren unbotmäßig?), daß nicht er, sondern der andere das Ganze zu übernehmen vermag, so daß der andere bleibt und er – der friedfertige Gute – das Feld zu räumen hat.

5. Das sind einige der Gründe, die nach der Meinung der Eidgenössischen Justizabteilung eine *Revision der Bestimmungen des ZGB über das Miteigentum nahelegen*.

### III. Das revidierte Miteigentum

Die neuen Vorschriften des Entwurfs versuchen zunächst, diese und weitere Mängel der heutigen Miteigentumsordnung wie folgt auszumerzen:

1. *Jeder Miteigentümer* soll befugt sein, auf Kosten aller die *Arbeiten* vorzunehmen oder anzuordnen, die *nötig und unaufschiebbar* sind, um die Sache zu gebrauchen oder vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, wie insbesondere Sicherungsarbeiten, Ausbesserungen, Anbau- und Erntearbeiten. Diese Vorschrift darf nicht durch abweichende Vereinbarungen der Miteigentümer ersetzt werden (Art. 647).

2. Für einen Beschluß über zwar *notwendige, aber nicht unaufschiebbare Verwaltungshandlungen*, wie Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten, bedarf es (nach Art. 647<sup>bis</sup>) der Zustimmung der einfachen Mehrheit der Eigentümer, doch hat jeder unter ihnen von Gesetzes wegen Anspruch darauf, daß diese Verwaltungshandlungen be-

schlossen und durchgeführt werden, und kann sich gegebenenfalls an den Richter wenden, der die Maßnahmen anordnet oder zu ihrer Anordnung und Durchführung einen Vertreter der Gemeinschaft ernennt.

3. Ist eine *Verwaltungshandlung nicht notwendig, aber doch nützlich*, nützlich, indem sie eine Wertsteigerung oder eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit bezweckt und verspricht, wie zum Beispiel eine Änderung der Kulturart oder der Benutzungsweise oder gewisse Erneuerungs- und Umbauarbeiten, so setzt (nach Art. 647<sup>ter</sup>) ein verbindlicher Beschluß voraus, daß ihm die einfache Mehrheit der Miteigentümer zustimmt, die wenigstens zwei Drittel der Miteigentumsanteile vertritt.

Dabei geht es aber nicht an, daß Änderungen, die einem Miteigentümer den Gebrauch zum bisherigen Zweck verunmöglichen oder auch nur erheblich erschweren oder unwirtschaftlich machen oder die von ihm Aufwendungen verlangen, die in einem Mißverhältnis zu seiner Leistungsfähigkeit stehen, ohne seine Zustimmung durchgeführt werden könnten.

4. Sollen *Aufwendungen* gemacht werden, die weder notwendig noch nützlich im umschriebenen Sinne sind, sondern die gewissermaßen *luxuriösen Charakter* haben, indem sie, wie der Entwurf in Art. 647<sup>quater</sup> sagt, lediglich oder vorwiegend der Verschönerung, der Bequemlichkeit des Gebrauchs oder der Ansehnlichkeit der Sache dienen, so sollen sie zu Lasten der Gemeinschaft nur mit Zustimmung aller Miteigentümer erfolgen dürfen. Nicht erforderlich ist dabei indessen die Zustimmung eines Miteigentümers, der in seinem Nutzungs- und Gebrauchsrecht nicht beeinträchtigt und dessen Kostenanteil von den übrigen Miteigentümern übernommen wird, wenn sich für die, wie gesagt, gewissermaßen luxuriöse Aufwendung wenigstens die einfache Mehrheit nach Personen, die zugleich zwei Drittel der Anteile vertritt, ausgesprochen hat, also das Quorum für nützliche Verwaltungshandlungen erreicht ist.

5. Die Miteigentümer *verwalten* die Sache *grundsätzlich gemeinsam*. Wenn nicht einer der bereits genannten Fälle vorliegt, so gilt (gemäß Art. 647, Abs. 1) die allgemeine Regel, daß Beschlüsse über gewöhnliche Verwaltungshandlungen mit der einfachen Mehrheit nach Personen und Beschlüsse über wichtigere Verwaltungshandlungen mit der Mehrheit nach Personen und Anteilen gefaßt werden. Diese Generalklausel ist in einer ganzen Reihe von Vernehmlassungen, die wir in letzter Zeit erhalten haben, als verwirrt und überflüssig abgelehnt worden.

Dem Einwand, diese Regelung der Verhältnisse unter den Miteigentümern sei reichlich kompliziert, wäre entgegenzuhalten, es sei durchaus nicht notwendig, daß man sie auswendig beherrsche, und im Dienste des Friedens und der Gerechtigkeit sei eine entwickelte Differenzierung kaum zu vermeiden.

6. In Art. 648, Abs. 3, des Entwurfs wird ein *altes Postulat* verwirklicht, daß das *Grundstück als Ganzes nicht mehr mit Pfandrechten oder Grundlasten beschwert werden darf, nachdem einmal Miteigentumsanteile verpfändet sind*: Bei einer Zwangsverwertung des Grundstückes als Ganzes erhält nämlich der Erwerber das Grundstück, und damit verschwinden die Miteigentumsanteile. Kann man das ganze Grundstück

verpfänden, wenn schon Miteigentumsanteile verpfändet sind, so schädigt man dadurch nachträglich den Gläubiger des Teilpfandrechtes, und bei der Zwangsvollstreckung in das ganze Grundstück wird überdies der Miteigentümer schwächer geschädigt, der durch Verpfändung seines Anteils einen Gegenwert erhielt, als der Miteigentümer, der von der Möglichkeit der Verpfändung seines Anteils nicht Gebrauch gemacht hat.

Wenn ein Bauhandwerker einen Auftrag von einer Miteigentümergeinschaft erhält, so kann er gegebenenfalls also ein Bauhandwerkerpfandrecht nicht auf das Grundstück als Ganzes legen, wenn einmal mindestens ein Anteil hypothekarisch belastet ist. Er wird die einzelnen Anteile belasten müssen beziehungsweise die Anteile der faulen Zahler.

Die vor der Verpfändung eines Anteils auf dem ganzen Grundstück lastenden Pfandrechte bleiben bestehen. Mit ihnen mußten aber die Miteigentümer rechnen. Im deutschen Recht wird das ursprüngliche Grundbuchblatt geschlossen, und die Grundpfandrechte werden automatisch als Gesamtpfand auf die einzelnen Miteigentumsanteile gelegt. Bei uns ginge das nicht, weil Gesamtpfandrecht gegenüber mehreren Schuldern Solidarschuld voraussetzt, was den Miteigentumsanteil über Gebühr belastete und deshalb dem Institut des Miteigentums und damit auch dem Stockwerkeigentum schaden würde.

7. Die *Miteigentümergeinschaft* ist keine juristische Person, aber wenn man die Interessenlage gerecht abwägt, muß man sich sagen, daß sie sich auf dem Wege dazu befinden soll: Bei einer reinen Einzelrechtsnachfolge würde der Nachfolger eines Miteigentümers an richterliche Urteile und Verfügungen, würde er an die von den Miteigentümern gefaßten Beschlüsse, wie zum Beispiel an die von ihnen vereinbarte Verwaltungs- und Benutzungsordnung, nicht gebunden sein.

Art. 649<sup>bis</sup> des Entwurfes sieht darum in Abwägung der Verhältnisse vor, daß der *Erwerber eines Anteils* – mit Einschluß des Erwerbers der Nutznießung oder eines Wohnrechtes an einem Miteigentumsanteil – *an solche Äußerungen des Gemeinschaftswillens gebunden* ist, wie man es zum Beispiel bezüglich der Statuten eines Vereins seit jeher praktiziert. Damit Dritte sich ins Bild setzen können, sind die Verwaltungs- und Benutzungsordnungen sowie ihre Abänderungen im Grundbuch anzumerken. Darauf macht besonders das Bundesjustizministerium in Bonn aufmerksam: Es wäre bedenklich, meint es, wenn Vereinbarungen ohne Anmerkung im Grundbuch gültig wären.

Ein weiterer Schritt auf dem Wege nach der Korporation besteht darin, daß in vielen Fällen Mehrheitsbeschlüsse möglich sind, also nicht die Zustimmung aller erforderlich ist.

8. Im Interesse des Friedens wird in Art. 649<sup>ter</sup> vorgesehen, daß ein *Miteigentümer durch den Richter aus der Gemeinschaft ausgeschlossen* werden kann, wenn er durch eigenes Verhalten oder das Betragen von Personen, denen er den Gebrauch der Sache überlassen hat oder für die er sonst verantwortlich ist, seine Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden darf.

Mit der Klage aller übrigen Miteigentümer oder der von ihnen durch Beschluß mit Mehrheit nach Personen und Anteilen dazu ermächtigten einzelnen Miteigentümer (der Beklagte fällt dabei weder nach Person noch nach Anteil in Betracht) ist von Gesetzes wegen die Verpflichtung zur Übernahme des Anteils des Beklagten zum Verkehrswert verbunden.

Umfaßt die Gemeinschaft nur zwei Miteigentümer, so steht jedem von ihnen das Klagerecht zu.

Den Miteigentumsanteil des ausgeschlossenen Beklagten spricht der Richter dem oder den Klägern zu, die sich zu dessen Übernahme verpflichtet haben, und setzt die Gegenleistung fest.

Die Zusprechung des Anteils wird nicht rechtskräftig, bevor die Gegenleistung erbracht ist.

Das Ausschlußverfahren kann auch gegenüber dem Nutznießer eines Anteils und dem Wohnberechtigten durchgeführt werden.

9. In einem Punkte setzen die Vorschläge über die Revision des Miteigentums ausdrücklich voraus, daß auch die *Ausweitung des Miteigentums zu Stockwerkeigentum* verwirklicht ist. In Art. 650, Abs. 1, wird nämlich in das Bestehende eingefügt, daß ein Teilungsanspruch unter anderem durch Aufteilen der Sache zu Stockwerkeigentum ausgeschlossen ist.

Das geltende Recht kennt, wie wir wissen, keinen Ausschluß aus der Miteigentümergeinschaft. Als Korrelat dazu war es fast gezwungen, vorzuschreiben, daß die Aufhebung der unter Umständen recht ungemütlichen Gemeinschaft durch Rechtsgeschäft auf höchstens zehn Jahre ausgeschlossen werden dürfe. Mit der Einführung des richterlichen Ausschlusses eines Miteigentümers kann der *Ausschluß der Aufhebung* nun füglich *bis auf dreißig Jahre* vereinbart werden. Er bedarf aber zu seiner Gültigkeit wegen seiner Bedeutung der öffentlichen Beurkundung und kann zur Erzielung der Wirksamkeit auch für Dritte, für Rechtsnachfolger in erster Linie, im Grundbuch vorgemerkt werden (Art. 650, Abs. 2).

10. Eine weitere Lücke des bestehenden Rechtes ist in Art. 682 auszufüllen. *Das gesetzliche Vorkaufsrecht unter Miteigentümern* gegenüber jedem Nichtmiteigentümer, der einen Anteil erwirbt, ist eine gesetzliche Eigentumsbeschränkung, die gemäß Art. 680 in öffentlich beurkundeter Form und durch Eintragung im Grundbuch *wegbedungen* werden kann, und zwar zeitlich unbegrenzt. Die Aufhebung dieses gesetzlichen Vorkaufsrechtes muß, um ihren Zweck zu erfüllen, gegenüber jedem Dritten, der einen Miteigentumsanteil erwirbt, gültig sein. Die Rechtswissenschaft hat aber erkannt, daß keine dienstbarkeitsgemäße Last vorliegt und daß auch sonst die Voraussetzungen für die in Art. 680 vorgesehene Eintragung im Grundbuch fehlen. Deshalb wird ausdrücklich bestimmt, daß Vereinbarungen über die Aufhebung oder Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung bedürfen und im Grundbuch vorgemerkt werden können.

11. Gleichzeitig wird schließlich im nämlichen Artikel (682) ein *Postulat* verwirklicht, das auf die *Revision der Baurechtsdienstbarkeit* Bezug hat. Es wird nämlich vorgesehen, daß der Grundeigentümer ein



*Vorkaufsrecht* hat, wenn ein selbständiges und dauerndes Baurecht, das auf dem Grundstück lastet, an einen Dritten verkauft wird, und umgekehrt der Baurechtsberechtigte ein gesetzliches Vorkaufsrecht an dem belasteten Grundstück, wenn es der Grundeigentümer veräußert.

#### *IV. Ermöglichung und Förderung der Begründung von Stockwerkeigentum?*

Es fehlt uns die Zeit, uns mit dieser rechtspolitischen Frage eingehend auseinanderzusetzen. Ich muß mich darauf beschränken, die acht Punkte vorzulesen, die der Bericht der Justizabteilung in zusammenfassender Beurteilung (S. 27 bis 29) hervorhebt:

«1. Die Ansicht, daß das StWE (Stockwerkeigentum) ein absterbendes Institut sei, dem bloß noch im Übergangsrecht ein Platz anzuweisen sei, hat sich als unrichtig herausgestellt. Altrechtliches StWE hat sich erhalten oder ist in Ersatzformen übergeführt worden, in denen es auch noch neu gebildet worden ist.

2. Die wirtschaftlichen und sozialen Wandlungen seit dem ersten Weltkrieg haben auch in unserem Lande dazu geführt, daß in weiten Kreisen des Volkes der Wunsch und Wille, ein eigenes Heim zu erwerben, der vor nicht allzulanger Zeit mit den vorhandenen Mitteln durch den Bau eines Einfamilienhäuschens hätte verwirklicht werden können, heute nicht mehr in gleicher Weise erfüllbar ist, weil das Bauland rar und teuer geworden und die Baupreise sehr stark gestiegen sind. Dagegen wäre dieses Ziel erreichbar, wenn die Möglichkeit des Erwerbs von Wohnungen zu Stockwerkeigentum bestünde. Die Schaffung dieser Möglichkeit entspricht in gleicher Weise wirtschaftlichen, sozialen und politischen Postulaten, welche allgemein anerkannt sind.

3. Mit einer Gesetzesrevision kann nur die rechtliche Möglichkeit des Erwerbs von StWE geschaffen werden. Ob und in welchem Umfang von ihr Gebrauch gemacht werden wird, hängt in erster Linie davon ab, ob die Wohnbautätigkeit sich tatsächlich in erheblichem Umfang auf die Erstellung von Gebäuden zur Abgabe der einzelnen Teile zu StWE verlegen wird. Im Vergleich zum Ausland sind die wirtschaftlichen Antriebe zu dieser Umstellung zweifellos geringer. Aber wenn auch nur mit einer langsamen und vielleicht nur sporadischen Ausbreitung des StWE gerechnet werden kann, ist das kein Grund, die rechtliche Möglichkeit zu ihr, wenn man sie an sich positiv wertet, den Interessenten zu versagen.

4. Es darf auch nicht ganz außer acht gelassen werden, daß das StWE in Fällen, die außerhalb der eigentlichen Wohnbaupolitik liegen, in sehr nützlicher Weise zur Anwendung kommen kann (Erstellung von unterirdischen Bauten, Erwerb von geschäftlichen und gewerblichen Raumeinheiten; Durchführung der Erbteilung durch Zuweisung von Stockwerken und anderes mehr).

5. Unerläßlich ist eine neue Regelung des StWE, ganz abgesehen von allen Erwartungen und Befürchtungen über seine künftige Verbreitung, um seiner gegenwärtigen Existenz willen in Tausenden von Fällen im



Kanton Wallis. Das alte Recht wird unanwendbar, weil seine Formen nicht mehr gehandhabt werden können; die Ersatzformen des neuen Rechts haben sich als unhaltbar erwiesen. Da das StWE in der einen oder der anderen dieser beiden Formen aber nicht auf das Wallis beschränkt ist, sondern sich in allen Teilen des Landes findet, wenn auch in viel geringerer Verbreitung, und seine Neubegründung nicht länger ausgeschlossen werden darf, dürfte ein Vorbehalt zugunsten des kantonalen Rechtes nicht in Frage kommen, welcher den einzelnen Kantonen das Recht gäbe, über das StWE zu legiferieren.

6. Wie es in allen unseren Nachbarstaaten der Fall war, ist es auch bei uns gegeben, daß die Regelung des StWE aus den gesetzlichen Bestimmungen über das Miteigentum entwickelt werden muß. Das Miteigentum an Gebäuden ist in einzelnen Teilen unseres Landes, wie besonders in Graubünden, sehr stark verbreitet. Die Miteigentumsordnung des ZGB reicht zu dessen Regelung nicht aus. Sie bedarf der Revision und wird dadurch auch zur tauglichen Grundlage der Regelung des StWE. Da das StWE aus dem Miteigentum herauswächst, können die beiden Institute nicht getrennt behandelt werden. Eine Revision muß beide umfassen. Aus diesem Grunde empfiehlt es sich auch nicht, durch ein Spezialgesetz das StWE zu ordnen und das Miteigentum unberührt zu lassen.

7. Der Haupteinwand materieller Natur gegen das StWE, es sei eine Quelle unablässiger Streitigkeiten, ist zwar nach wie vor ernst zu nehmen, hat aber aus den angeführten Gründen viel von seinem Gewicht verloren.

8. Dem Argument gegen das StWE, daß es nicht in das Grundbuch aufgenommen werden könne, weil in diesem nur die Bodenfläche (GBVo, Art. 1) dargestellt werden könne und im Interesse der Rechtssicherheit aus dem Eigentum am Boden auf das Eigentum an allen Bauten und Pflanzen sowie an den Quellen müsse geschlossen werden können, ist nicht richtig, einmal deshalb nicht, weil die Teilung nach Stockwerken nur zugelassen werden soll, indem sie durch das Grundbuch publik gemacht wird, sodann auch deshalb nicht, weil das Akzessionsprinzip durch das Baurecht als Servitut und durch das Leitungsbaurecht als gesetzliche Eigentumsbeschränkung oder Legalservitut ohnehin durchbrochen ist. Wenn schließlich die Darstellung des StWE im Grundbuch einer Ergänzung der grundbuchrechtlichen Bestimmungen bedarf, so kann das für die Stellungnahme zur Einführung des StWE nicht maßgebend sein. Das Grundbuch ist ja, wie *Leemann* in seinem Kommentar zum Sachenrecht (N. 41 zu Art. 730) sehr richtig bemerkt hat, nicht Selbstzweck, sondern Mittel zum Zweck, der Befriedigung der schutzwürdigen Interessen zu dienen.»

## V. Das Stockwerkeigentum

Nun kommen wir zum StWE, dem eigentlichen Kern- und Nierenstück unserer Ausführungen.

1. a) Es ist davon auszugehen, daß ein beträchtlicher Teil eines Ge-

bäudes von allen beteiligten Eigentümern gemeinsam genutzt und gemeinsam unterhalten wird, wie der Boden, die tragenden Mauern, das Treppenhaus, das Dach. Diese *gemeinsamen Teile*, die bei der heutigen Bauweise gegenüber früher viel mehr Bedeutung haben, müssen deshalb in gemeinschaftlichem Eigentum stehen, also in gewöhnlichem Miteigentum.

b) Im übrigen aber kann nach dem Entwurf (Art. 712a) den Miteigentumsteilen an einem Grundstück der Inhalt gegeben werden, daß die Miteigentümer einzelne Stockwerke oder Teile von Stockwerken, die als Wohnung oder Geschäftsräumeinheiten bautechnisch in sich abgeschlossen sind, samt den dazugehörenden getrennten Nebenräumen, wie Estrich, Keller, Garagen, *ausschließlich und auf eigene Rechnung nutzen, verwalten und unterhalten*.

Während heute noch ein Miteigentumsanteil lediglich eine abstrakte, unabgeteilte Wertquote, also eine Anwartschaft auf einen bestimmten Teil des Liquidationsergebnisses, ist, kann er nach dem Entwurf konkretisiert, das heißt auf einen ausgeschiedenen Teil eines Grundstückes, ein Stockwerk oder auf bestimmte Teile eines Stockwerkes, bezogen werden, die einem Sonderrecht unterstehen. Der Miteigentumsanteil kann daher nach dem Entwurf das gewöhnliche Miteigentum an den gemeinschaftlichen Teilen *und* die besondere Nutzung, Verwaltung und den besonderen Unterhalt an ausgeschiedenen Grundstücksteilen umfassen. Es handelt sich beim StWE um Sonderrecht, nicht um Sondereigentum, und das im Interesse einer systemgemäßen, möglichst einfachen Regelung!

Was ist der Unterschied? Wenn ein Stockwerkeigentümer einen Ofen einbaut und ihn später wieder entfernt, kann er ihn bei Sondereigentum als Eigentümer verkaufen, bei Sonderrecht nur als Vertreter der StWE-Gemeinschaft.

Abgesehen davon, daß es sehr schwierig wäre, das Miteigentum von dem postulierten Sondereigentum klar abzugrenzen, läßt sich der Entwurf von der Überzeugung leiten, es sei besser, *«dafür zu sorgen, daß der Stockwerkeigentümer um den Preis der Einordnung in die Miteigentumsgemeinschaft sein dadurch beschränktes Recht in Ruhe und Frieden ausüben könne, als daß ihm gestattet werde, sein Sonderrecht ohne Rücksicht auf seine Hausgenossen und auf die Gemeinschaft auszuüben, dadurch Streit und Feindschaft zu erregen und gegen die gemeinschaftlichen Interessen zu handeln*.

Die Befolgung dieser Maxime ist, auf die Dauer gesehen, der Verbreitung des StWE sicher förderlicher als eine laxer Regelung, mit der Spannungen zwischen den Stockwerkeigentümern weder hintangehalten noch gelöst werden können» (vgl. Bericht S. 49).

Das Gesetz stellt einen Katalog der gemeinschaftlichen Teile eines Grundstückes, die nicht zu Sonderrecht ausgeschieden werden können, auf und bestimmt, daß weitere Bestandteile des Gebäudes im Begründungsakt oder in gleicher Form auch durch nachherige Vereinbarung der Beteiligten als gemeinschaftlich erklärt werden können. Ist dies nicht geschehen, so gilt die Vermutung, daß sie zu Sonderrecht ausgeschieden sind: Im Zweifel gilt Sonderrecht!

In dem Entwurf eines Reglements für Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften, das das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement als Muster zur Verfügung stellt, das die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften also unverändert oder verändert übernehmen können, ist im § 2 vorgesehen, daß das Sonderrecht eines jeden Miteigentümers alle Bauteile innerhalb seines Stockwerks oder Stockwerkteils zum Gegenstande hat, die beseitigt oder umgestaltet werden können, ohne daß dadurch der Bestand, die Festigkeit, die konstruktive Gliederung oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert oder die Sonderrechte anderer Miteigentümer beeinträchtigt werden.

Im besonderen sind Gegenstände des Sonderrechts: die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben; Fußböden und die Decken außerhalb des Balken- und Sparrenwerkes; die Verkleidungen der Wände, auch der gemeinschaftlichen; die Fenster und Türen, einschließlich der Wohnungstüre; alle eingebauten Schränke, Küchen- und Badeeinrichtungen; die Leitungen von ihren Abzweigungen zu den einzelnen Räumen an, mit Ausnahme der Durchgangsleitungen.

2. Weil der Ausdruck Stockwerk ein Oberbegriff ist, der sowohl Wohnungen als auch Geschäftsraumeinheiten umfaßt, haben wir ihm bei der *Namengebung* den Vorzug eingeräumt, und zwar in der Überlegung, daß sich nur ein einziges Wort im Sprachgebrauch durchsetzen werde. Eigentum an Wohnungen und Geschäftsräumen, was richtig wäre, wird nicht populär werden können, und im Verhältnis zum Geschäftsraum ist der Ausdruck «Stockwerkeigentum» richtiger als der Ausdruck «Wohnungseigentum», und dazu kommt, daß «Stockwerkeigentum» im Gegensatz zum «Wohnungseigentum» bereits ein in allen drei Amtssprachen bekannter Begriff ist und nicht erst aus Deutschland oder Österreich eingeführt zu werden braucht.

Für das Sonderrecht, das nicht Wohnungen betrifft, hat man in Deutschland den viel zu allgemeinen Ausdruck Teileigentum geschaffen, den wir nicht übernehmen wollten.

Man wird übrigens die Bedeutung der Frage, wie das neue Rechtsgebilde heißen soll, nicht überschätzen dürfen: Ob das Kind nun Liseli oder Bethli genannt werde, ist nicht wichtig, wichtig ist, daß wir es gern haben.

3. Der *Stockwerkeigentümer* ist in der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung seiner eigenen Räume frei, soweit er keinem anderen Stockwerkeigentümer die Ausübung des gleichen Rechtes erschwert und soweit er die gemeinschaftlichen Bauteile, Anlagen und Einrichtungen in keiner Weise beschädigt oder beeinträchtigt. Er ist verpflichtet, seine Räume so zu unterhalten, wie es zur Erhaltung des Gebäudes in einwandfreiem baulichem Zustand und gutem Aussehen erforderlich ist (Art. 712b).

4. *Begründet* wird das StWE durch Eintragung im Grundbuch, und zwar unter Lebenden auf Grund eines öffentlich beurkundeten Rechtsgeschäftes und von Todes wegen oder bei Erbteilungen in der durch das Erbrecht vorgeschriebenen Form.

In einem zweiseitigen Rechtsgeschäft gestalten die Miteigentümer ihre Anteile zu StWE aus. Denkbar ist aber auch, daß der alleinige Eigentümer der Liegenschaft oder der Inhaber eines selbständigen und dauernden Baurechtes dem Grundbuchamt einseitig eine öffentlich beurkundete Erklärung über die Bildung von Miteigentumsanteilen und deren Ausgestaltung zu StWE abgibt.

Der Verkauf einzelner StWE-Anteile ist im Entwurf nicht ausdrücklich erwähnt worden; es ist aber anzunehmen, daß er auf Grund des eben genannten Tatbestandes möglich sein wird.

5. Damit man im *Grundbuch* sofort sieht, ob es sich um gewöhnliches Miteigentum oder um StWE handelt, wird verlangt, daß im Begründungsakt der Anteil einer jeden Stockwerkeinheit in Hundertsteln oder Tausendsteln des Wertes der Liegenschaft anzugeben ist; zu einer solchen Vorschrift haben uns die Erfahrungen im Ausland, besonders in Italien, veranlaßt. Daß man die Ausgestaltung zu StWE erst vornehmen kann, wenn die Baute erstellt ist, wird vom Bundesjustizministerium in Bonn kritisiert. Dem ist entgegenzuhalten, daß *vor* der Erstellung des Gebäudes gewöhnliches Miteigentum nach Maßgabe des Bauaufteilungsplanes möglich wäre und die Umwandlung des gewöhnlichen Miteigentums in StWE eine bloße Bagatelle, wenn nämlich der Bauaufteilungsplan richtig verwirklicht wird.

6. Wird ein *Gebäude beschädigt* – der Motivenbericht (S. 88) spricht von Sturm, Brand oder von einer Explosion –, so ist die *Wiederherstellung* ohne Rücksicht auf Versicherungsleistungen oder einen Ersatz durch Haftpflichtige eine notwendige Verwaltungshandlung, die sogar erzwingbar ist. Die Majorisierung einer nicht zustimmenden Minderheit kann nun aber unter Umständen sehr ins gute Tuch schneiden und eine Ungerechtigkeit bedeuten, wenn die Kosten vielleicht die Leistungsfähigkeit einzelner Miteigentümer bei weitem übersteigen. Im Bestreben, die Verhältnisse billig abzuwägen, sieht Art. 712d vor, daß die Aufhebung des StWE und seine Löschung im Grundbuch von jedem Stockwerkeigentümer verlangt werden kann, wenn das Gebäude zu mehr als der Hälfte zerstört worden ist und der Wiederaufbau nicht ohne eine schwer tragbare Belastung durchzuführen wäre. *Die Aufhebung des StWE* und damit die Teilung des Miteigentums können die Stockwerkeigentümer, die die Gemeinschaft fortsetzen wollen, durch Abfindung der übrigen abwenden.

Die Aufhebung des StWE kann ferner insbesondere vom Eigentümer verlangt werden, der alle Anteile in seiner Hand vereinigt; vorbehalten bleibt indessen die Zustimmung der an den einzelnen Stockwerken dinglich berechtigten Personen, deren Rechte nicht ohne Nachteil auf das ganze Grundstück übertragen werden können.

7. Nachdem wir gewissermaßen Wiege und Bahre unseres «Adoptivkindes» (Begründung und Aufhebung des StWE) umschrieben haben, wenden wir uns mit Interesse seinem Leben zu und nehmen zur Kenntnis, was uns der Entwurf über *Organisation und Tätigkeit* im wesentlichen unterbreitet.



a) Nach dem Vorbilde des Vereinsrechtes, das als oberstes Organ die Mitgliederversammlung und als ausführendes, untergeordnetes den Vorstand geschaffen hat, steht beim StWE die gemeinschaftliche Verwaltung der Eigentümerversammlung und dem Verwalter zu, wobei, soweit das Gesetz nicht besondere Bestimmungen enthält, die Vorschriften über die *Organe des Vereins* (Art. 64 bis 67 ZGB) und über die *Anfechtung von Vereinsbeschlüssen* (Art. 75 ZGB) sinngemäße Anwendung finden (Art. 712 e).

b) In Verwaltungsangelegenheiten, die nicht dem Verwalter übertragen sind, entscheidet die *Eigentümerversammlung*. Sie wird vom Verwalter einberufen und geleitet, falls die Eigentümerversammlung nicht einen Ausschuß oder Delegierte ernannt hat, die diese Geschäfte besorgen sollen (Art. 712 f).

Beschlußfähig ist die Eigentümerversammlung, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zur Hälfte am Wert der Liegenschaft beteiligt sind, mindestens aber zwei, anwesend oder vertreten sind. Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so kann sie unter Umständen auch schon durch eine besondere Klausel in der Einladung zum ersten Termin auf einen zweiten Termin einberufen werden, der mindestens drei Tage später liegen muß. In der zweiten Versammlung genügt es zur Beschlußfähigkeit, daß der dritte Teil der Stockwerkeigentümer, mindestens aber wiederum zwei, anwesend oder vertreten sind (Art. 712 g).

Wenn die Beschlußfähigkeit zu bejahen ist, können Beschlüsse gefaßt werden, und zwar gelten zur Beschlußfassung im Einzelfalle die Bestimmungen über das Miteigentum, wie wir sie kennengelernt haben. Die gesetzliche Ordnung über die Beschlußfassung beim gewöhnlichen Miteigentum ist für das StWE nicht unbedingt verbindlich. Sie kann für das StWE geändert werden, aber nur im öffentlich beurkundeten Begründungsakt oder durch einstimmigen Beschluß aller Stockwerkeigentümer. Die Vorschriften des gewöhnlichen Miteigentums über notwendige Verwaltungshandlungen werden davon nicht betroffen. Sie sind auch für das StWE absolut zwingend.

In der Eigentümerversammlung haben mehrere Personen, denen eine Stockwerkeinheit, also eine Wohnung oder eine Geschäftsräumlichkeit, gemeinsam zusteht, nur eine Stimme, die sie durch einen Vertreter abgeben (Art. 712 h).

c) Was den *Verwalter* angeht, so ist dieser mit Rücksicht auf kleine Verhältnisse, wie sie namentlich bei umgewandeltem altrechtlichem StWE, wie vor allem im Wallis, vorkommen, *nicht unbedingt erforderlich*. Die Bestellung eines Verwalters wird aber im Interesse des Friedens durch den Entwurf (Art. 712 i) *sehr gefördert*, indem über die *Bestellung* die Eigentümerversammlung beschließt und indem, wenn sie so nicht zustande kommt, jeder Stockwerkeigentümer die Ernennung eines Verwalters durch den Richter verlangen kann. Durch den Richter können sogar Außenstehende die Ernennung eines Verwalters verlangen, wenn sie ein berechtigtes Interesse daran geltend machen. Der Entwurf nennt insbesondere den Grundpfandgläubiger.



Dem Verwalter sind die Stockwerkeigentümer nicht unbedingt auf Gedeih und Verderb ausgeliefert: Durch Beschluß der Eigentümerversammlung kann der Verwalter nämlich jederzeit *abberufen* werden, unter Vorbehalt allerdings der ihm gegebenenfalls aus dem Vertragsverhältnis zustehenden Ansprüche. Lehnt die Versammlung die Abberufung ab, so kann sich jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist an den Richter wenden, der die Abberufung verfügt, wenn wichtige Gründe dafür vorliegen. Ein vom Richter eingesetzter Verwalter kann ebenfalls nur vom Richter abberufen werden (Art. 712k).

Der Verwalter hat sich zum Vollzug der gemeinschaftlichen Angelegenheiten an das Gesetz, an das Reglement, wenn sich die Stockwerkeigentümer ein solches gegeben haben, und an die Beschlüsse der Eigentümerversammlung zu halten. Von sich aus hat er alle dringlichen Vorgehen zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum drohenden Schadens oder zur Beseitigung schädigender Einwirkungen zu treffen (Art. 712l).

Um zu verhindern, daß die Aufteilung eines Gebäudes zu StWE den administrativen und geschäftlichen Verkehr mit den Stockwerkeigentümern als Grund- und Hausbesitzern erschwert, ist (in Art. 712m) vorgesehen worden, daß der Verwalter die Beiträge festsetzt, die die Stockwerkeigentümer der Gemeinschaft zur Ausführung ihrer Aufgaben und zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen zu leisten haben. Er zieht diese Beiträge ein und besorgt ihre Verwaltung und bestimmungsgemäße Verwendung.

Der Verwalter hat ferner die Zinsen und Kapitalabzahlungen für Pfandschulden, die auf dem Grundstück als Ganzem haften, auf die einzelnen Stockwerkeigentümer zu verteilen, einzuziehen und an den Gläubiger weiterzuleiten, desgleichen die Prämien für gemeinschaftliche Versicherungen und öffentliche Abgaben, die den Stockwerkeigentümern gesamthaft auferlegt sind.

Der Verwalter hat außerdem ein Aufsichts- und Kontrollrecht: Er wacht darüber, daß die gemeinsamen Einrichtungen nach Gesetz, Reglement und allfällig nach besonderer Hausordnung benutzt werden. Das gleiche gilt für die Ausübung der Sonderrechte (Art. 712n).

Dem Verwalter liegt schließlich die *Vertretung* der Gemeinschaft nach außen von Gesetzes wegen ob (Art. 712o): In allen Angelegenheiten, die zur *gemeinschaftlichen Verwaltung* im Sinne des Gesetzes gehören, vertritt der Verwalter die Gemeinschaft. Zur Vertretung der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer als Klägerin oder Beklagte im Zivilprozeß außerhalb des summarischen Verfahrens bedarf indessen der Verwalter der vorgängigen Ermächtigung durch die Eigentümerversammlung, vorbehaltlich dringender Fälle, in denen die Ermächtigung nachgeholt werden kann.

d) Die drei letzten Artikel im Abschnitt des Entwurfes über das StWE (Art. 712 p, q und r) beziehen sich auf die *Kostenverteilung*, die *Versicherung* und das *Reglement*.

Danach haben die Stockwerkeigentümer ihre *Beiträge* an die Kosten

und Lasten der Gemeinschaft nach Maßgabe ihrer Wertquoten zu leisten. Werden aber einzelne gemeinschaftliche Bauteile und Einrichtungen von den Stockwerkeigentümern in ganz ungleichem Maße oder von einzelnen von ihnen überhaupt nicht benutzt, wie Treppen oder Aufzüge in großen Baublöcken, so soll dies bei der Verteilung der Kosten berücksichtigt werden.

Die *Versicherung* gegen Brandschaden und andere Beschädigungen des Gebäudes, ferner auch die *Haftpflichtversicherung* des Werkeigentümers sind Aufgabe der gemeinschaftlichen Verwaltung durch die Eigentümerversammlung oder den Verwalter auf Rechnung der Gemeinschaft. Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit besonderem Aufwand baulich ausgestaltet hat, soll einen zusätzlichen Prämienanteil bezahlen, wenn er nicht auf eigene Rechnung eine Zusatzversicherung abschließt.

Will die Gemeinschaft ein Reglement, das die Benützung und Verwaltung des Grundstückes näher regelt und für das wir heute ebenfalls vor den Kantonen und interessierten Verbänden der Wirtschaft ein Muster zur Diskussion stellen, so bedarf dieses zu seiner Verbindlichkeit der Annahme durch die Mehrheit der Personen, die zugleich die Mehrheit aller Anteile vertritt. Das Reglement, das sich die Gemeinschaft im Rahmen zwingender Vorschriften des Gesetzes mit beliebigem Inhalt geben kann, ist im Grundbuch anzumerken. Bonn vermißt im Gesetz oder doch im Reglementsmuster eine Vorschrift über den Zwang zu Einlagen in einen *Erneuerungsfonds*.

Dieser Bemerkung ließe sich unschwer Nachachtung verschaffen.

8. Aus dem Gebiet des *Übergangsrechtes* schließlich und endlich mag interessieren, daß vom früheren kantonalen Recht beherrschtes StWE den neuen Vorschriften unterstellt sein soll, auch wenn die Stockwerke oder Stockwerkanteile nicht als Wohnung oder Geschäftsräumeinheiten so in sich abgeschlossen sind, wie es für die Begründung von StWE vorgeschrieben ist (Art. 20<sup>bis</sup> SchlT zum ZGB). Wir müssen hier fünf gerade sein lassen.

Die Kantone können auch StWE, das sie namentlich bei Einführung des eidgenössischen Grundbuches in Miteigentum mit Servituten über die Benutzung der Raumteile umgewandelt und in das Grundbuch eingetragen haben, den neuen Vorschriften über das StWE unterstellen (Art. 20<sup>ter</sup> SchlT zum ZGB).

## **Rechtliche Fragen zur Beurteilung von Hochhäusern**

*Bn.* Das Hochhaus, vor wenigen Jahren noch ein attraktives Kuriosum größerer Städte, beginnt sich immer mehr in kleineren Städten, ja sogar in Dörfern festzusetzen. Diese sind meist nicht in der Lage, sich gründlich mit den Einzelheiten zu befassen, sie sind auf den Rat der Fachleute, Ingenieure oder Architekten angewiesen. Nach welchen Gesichtspunkten soll nun aber der Fachmann die Gemeinde beraten?