

**Vierter Teil: Das Sachenrecht**  
**Erste Abteilung: Das Eigentum**  
**Achtzehnter Titel: Allgemeine Bestimmungen**

**I Miteigentum**

**Art. 646**

1 Haben mehrere Personen eine Sache nach Bruchteilen und ohne äusserliche Abteilung in ihrem Eigentum, so sind sie Miteigentümer.

2 Ist es nicht anders festgestellt, so sind sie Miteigentümer zu gleichen Teilen.

3 Jeder Miteigentümer hat für seinen Anteil die Rechte und Pflichten eines Eigentümers, und es kann dieser Anteil von ihm veräussert und verpfändet und von seinen Gläubigern gepfändet werden.

II. Natürliche

Früchte

III. Zugehör

1. Umschreibung

2. Ausschluss

C. Gemein-schaftliches

Eigentum

I. Miteigentum

1. Verhältnis der

Miteigentümer

**Art. 647**<sup>286</sup>

1 Die Miteigentümer können eine von den gesetzlichen Bestimmungen abweichende Nutzungs- und Verwaltungsordnung vereinbaren und im Grundbuch anmerken lassen.

2 Nicht aufheben oder beschränken können sie die jedem Miteigentümer zustehenden Befugnisse:

1. zu verlangen, dass die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache notwendigen Verwaltungshandlungen durchgeführt und nötigenfalls vom Gericht angeordnet werden;

2. von sich aus auf Kosten aller Miteigentümer die Massnahmen zu ergreifen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren.

**Art. 647a**<sup>287</sup>

1 Zu den gewöhnlichen Verwaltungshandlungen ist jeder Miteigentümer befugt, insbesondere zur Vornahme von Ausbesserungen, Anbau- und Erntearbeiten, zur kurzfristigen Verwahrung und Aufsicht sowie zum Abschluss der dazu dienenden Verträge und zur Ausübung der Befugnisse, die sich aus ihnen und aus den Miet-, Pacht- und Werkverträgen ergeben, einschliesslich der Bezahlung und Entgegennahme von Geldbeträgen für die Gesamtheit.

2 Mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer kann die Zuständigkeit zu diesen Verwaltungshandlungen unter Vorbehalt der Bestimmungen des Gesetzes über die notwendigen und dringlichen Massnahmen anders geregelt werden.

**Art. 647b**<sup>288</sup>

1 Mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt, können wichtigere Verwaltungshandlungen durchgeführt werden, insbesondere die Änderung der Kulturart oder Benutzungsweise, der Abschluss und die Auflösung von Miet- und Pachtverträgen, die Beteiligung an Bodenverbesserungen und die Bestellung eines Verwalters, dessen Zuständigkeit nicht auf gewöhnliche Verwaltungshandlungen beschränkt ist.

2 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die notwendigen *bau-lichen* Massnahmen.

<sup>286</sup> Fassung gemäss Ziff. I des BG vom 19. Dez. 1963, in Kraft seit 1. Jan. 1965

(AS 1964 993 1005; BBl 1962 II 1461). <sup>287</sup> Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 19. Dez. 1963, in Kraft seit 1. Jan. 1965

(AS 1964 993 1005; BBl 1962 II 1461). <sup>288</sup> Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 19. Dez. 1963, in Kraft seit 1. Jan. 1965

(AS 1964 993 1005; BBl 1962 II 1461).

2. Nutzungs-

und Verwal-tungsordnung

3. Gewöhnliche

Verwaltungs-handlungen

4. Wichtigere

Verwaltungs-handlungen

**Art. 647c** 289

*Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten*, die für die *Erhaltung des Wertes* und der Gebrauchsfähigkeit der Sache nötig sind, können mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer ausgeführt werden, soweit sie nicht als gewöhnliche Verwaltungshandlungen von jedem einzelnen vorgenommen werden dürfen.

**Art. 647d** 290

1 *Erneuerungs- und Umbauarbeiten*, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache bezwecken, bedürfen der Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt.

2 *Änderungen*, die einem Miteigentümer den Gebrauch oder die Benutzung der Sache zum bisherigen Zweck erheblich und dauernd erschweren oder unwirtschaftlich machen, können nicht ohne seine Zustimmung durchgeführt werden. also zu Beginn machen

3 Verlangt die Änderung von einem Miteigentümer Aufwendungen, die ihm *nicht zumutbar* sind, insbesondere weil sie in einem Missverhältnis zum Vermögenswert seines Anteils stehen, so kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Miteigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt.

**Art. 647e** 291

1 *Bauarbeiten*, die lediglich der Verschönerung, der Ansehnlichkeit der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, dürfen nur mit Zustimmung aller Miteigentümer ausgeführt werden.

2 Werden solche Arbeiten mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt, angeordnet, so können sie auch gegen den Willen eines nicht zustimmenden Miteigentümers ausgeführt werden, sofern dieser durch sie in seinem Nutzungs- und Gebrauchsrecht nicht dauernd beeinträchtigt wird, und die übrigen Miteigentümer ihm für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen.

289 Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 19. Dez. 1963, in Kraft seit 1. Jan. 1965

(AS 1964 993 1005; BBl 1962 II 1461). 290 Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 19. Dez. 1963, in Kraft seit 1. Jan. 1965

(AS 1964 993 1005; BBl 1962 II 1461). 291 Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 19. Dez. 1963, in Kraft seit 1. Jan. 1965

(AS 1964 993 1005; BBl 1962 II 1461).

5. Bauliche

Massnahmen

a. Notwendige

b. Nützliche

c. Der Verschönerung

und

Bequemlichkeit

dienende

**Art. 648** <sup>292</sup>

1 Jeder Miteigentümer ist befugt, die Sache insoweit zu vertreten, zu gebrauchen und zu nutzen, als es mit den Rechten der andern verträglich ist.

2 *Zur Veräusserung oder Belastung der Sache sowie zur Veränderung ihrer Zweckbestimmung bedarf es der Übereinstimmung aller Miteigentümer, soweit diese nicht einstimmig eine andere Ordnung vereinbart haben.*

3 Bestehen Grundpfandrechte oder Grundlasten an Miteigentumsanteilen, so können die Miteigentümer die Sache selbst nicht mehr mit solchen Rechten belasten.

**Art. 649** <sup>293</sup>

1 Die *Verwaltungskosten*, Steuern und anderen Lasten, die aus dem Miteigentum erwachsen oder auf der gemeinschaftlichen Sache ruhen, werden von den Miteigentümern, wo es nicht anders bestimmt ist, im Verhältnis ihrer Anteile getragen.

2 *Hat ein Miteigentümer solche Ausgaben über diesen Anteil hinaus getragen, so kann er von den anderen nach dem gleichen Verhältnis Ersatz verlangen.*

**Art. 649a** <sup>294</sup>

Die von den Miteigentümern vereinbarte Nutzungs- und Verwaltungsordnung und die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie die gerichtlichen Urteile und Verfügungen sind *auch für den Rechtsnachfolger eines Miteigentümers und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einem Miteigentumsanteil verbindlich.*

**Art. 649b** <sup>295</sup>

1 Der Miteigentümer kann durch gerichtliches Urteil aus der Gemeinschaft *ausgeschlossen* werden, wenn durch sein Verhalten oder das Verhalten von Personen, denen er den Gebrauch der Sache überlassen oder für die er einzustehen hat, Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt werden, dass diesen die *Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.*

<sup>292</sup> Fassung gemäss Ziff. I des BG vom 19. Dez. 1963, in Kraft seit 1. Jan. 1965

(AS **1964** 993 1005; BBl **1962** II 1461). <sup>293</sup> Fassung gemäss Ziff. I des BG vom 19. Dez. 1963, in Kraft seit 1. Jan. 1965

(AS **1964** 993 1005; BBl **1962** II 1461). <sup>294</sup> Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 19. Dez. 1963, in Kraft seit 1. Jan. 1965

(AS **1964** 993 1005; BBl **1962** II 1461). <sup>295</sup> Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 19. Dez. 1963, in Kraft seit 1. Jan. 1965

(AS **1964** 993 1005; BBl **1962** II 1461).

6. Verfügung  
über die Sache

7. Tragung  
der Kosten  
und Lasten

8. Eintritt des  
Erwerbers  
eines Anteils

9. Ausschluss  
aus der Gemeinschaft

a. Miteigentümer

2 Umfasst die Gemeinschaft nur zwei Miteigentümer, so steht jedem das Klagerecht zu; im übrigen bedarf es zur Klage, wenn nichts anderes vereinbart ist, der Ermächtigung durch einen Mehrheitsbeschluss aller Miteigentümer mit Ausnahme des Beklagten.

3 Erkennt das Gericht auf Ausschluss des Beklagten, so verurteilt es ihn zur Veräusserung seines Anteils und ordnet für den Fall, dass der Anteil nicht binnen der angesetzten Frist veräussert wird, dessen öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken an unter Ausschluss der Bestimmungen über die Auflösung des Miteigentumsverhältnisses.

**Art. 649c** <sup>296</sup>

Die Bestimmungen über den Ausschluss eines Miteigentümers sind auf den Nutzniesser und auf den Inhaber eines anderen dinglichen oder vorgemerkten persönlichen Nutzungsrechtes an einem Miteigentumsanteil sinngemäss anwendbar.

**Art. 650** <sup>297</sup>

1 Jeder Miteigentümer hat das *Recht, die Aufhebung des Miteigentums zu verlangen*, wenn sie nicht durch ein Rechtsgeschäft, durch Aufteilung zu Stockwerkeigentum oder durch die Bestimmung der Sache für einen dauernden Zweck ausgeschlossen ist.

2 Die Aufhebung kann auf höchstens 30 Jahre durch eine Vereinbarung ausgeschlossen werden, die für Grundstücke zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung bedarf und im Grundbuch vorgemerkt werden kann.

3 Die Aufhebung darf nicht zur Unzeit verlangt werden.

**Art. 651**

1 *Die Aufhebung erfolgt durch körperliche Teilung, durch Verkauf aus freier Hand oder auf dem Wege der Versteigerung mit Teilung des Erlöses oder durch Übertragung der ganzen Sache auf einen oder mehrere der Miteigentümer unter Auskauf der übrigen.*

2 Können sich die Miteigentümer über die Art der Aufhebung nicht einigen, so wird nach Anordnung des Gerichts die Sache körperlich geteilt oder, wenn dies ohne wesentliche Verminderung ihres Wertes nicht möglich ist, öffentlich oder unter den Miteigentümern versteigert.

<sup>296</sup> Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 19. Dez. 1963, in Kraft seit 1. Jan. 1965 (AS 1964 993 1005; BBl 1962 II 1461). <sup>297</sup> Fassung gemäss Ziff. I des BG vom 19. Dez. 1963, in Kraft seit 1. Jan. 1965 (AS 1964 993 1005; BBl 1962 II 1461).

b. Andere  
Berechtigte  
10. Aufhebung  
a. Anspruch  
auf Teilung  
b. Art der  
Teilung

-----  
**Art. 800**

1 Steht ein Grundstück in Miteigentum, so kann jeder Eigentümer seinen Anteil verpfänden.

2 Steht ein Grundstück in Gesamteigentum, so kann es nur insgesamt und im Namen aller Eigentümer verpfändet werden.

2. Bei gemeinschaftlichem  
Eigentum

## **II Gesamteigentum**

### **Art. 652**

*Haben mehrere Personen, die durch Gesetzesvorschrift oder Vertrag zu einer Gemeinschaft verbunden sind, eine Sache kraft ihrer Gemeinschaft zu Eigentum, so sind sie Gesamteigentümer, und es geht das Recht eines jeden auf die ganze Sache.*

### **Art. 653**

1 Die Rechte und Pflichten der *Gesamteigentümer* richten sich nach den Regeln, unter denen ihre gesetzliche oder vertragsmäßige Gemeinschaft steht.

2 Besteht keine andere Vorschrift, so bedarf es zur Ausübung des Eigentums und insbesondere zur Verfügung über die Sache des einstimmigen Beschlusses aller Gesamteigentümer.

3 Solange die Gemeinschaft dauert, ist ein Recht auf Teilung oder die Verfügung über einen Bruchteil der Sache ausgeschlossen.

### **Art. 654**

1 Die Aufhebung erfolgt mit der Veräußerung der Sache oder dem Ende der Gemeinschaft.

2 Die Teilung geschieht, wo es nicht anders bestimmt ist, nach den Vorschriften über das Miteigentum.

298 Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 4. Okt. 2002 (Grundsatzartikel Tiere), in Kraft seit

1. April 2003 (AS **2003** 463 466; BBl **2002** 4164 5806).

c. Tiere des

häuslichen

Bereichs

II. Gesamteigentum

1. Voraussetzung

2. Wirkung

3. Aufhebung

**Art. 681** <sup>309</sup>

1 Gesetzliche Vorkaufsrechte können auch bei der Zwangsversteigerung ausgeübt werden, aber nur an der Steigerung selbst und zu den Bedingungen, zu welchen das Grundstück dem Ersteigerer zugeschlagen wird; im übrigen können die gesetzlichen Vorkaufsrechte unter den Voraussetzungen geltend gemacht werden, die für die vertraglichen Vorkaufsrechte gelten.

2 Das Vorkaufsrecht entfällt, wenn das Grundstück an eine Person veräussert wird, der ein Vorkaufsrecht im gleichen oder in einem vorde- ren Rang zusteht.

3 Gesetzliche Vorkaufsrechte können weder vererbt noch abgetreten werden. Sie gehen den vertraglichen Vorkaufsrechten vor.

**Art. 681a** <sup>310</sup>

1 Der Verkäufer muss die Vorkaufsberechtigten über den Abschluss und den Inhalt des Kaufvertrags in Kenntnis setzen.

2 Will der Vorkaufsberechtigte sein Recht ausüben, so muss er es innert dreier Monate seit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Ver- trages geltend machen. Nach Ablauf von zwei Jahren seit der Eintra- gung des neuen Eigentümers in das Grundbuch kann das Recht nicht mehr geltend gemacht werden.

3 Der Vorkaufsberechtigte kann seinen Anspruch innerhalb dieser Fris- ten gegenüber jedem Eigentümer des Grundstücks geltend machen.

**Art. 681b** <sup>311</sup>

1 Die Vereinbarung, mit welcher ein gesetzliches Vorkaufsrecht ausge- schlossen oder abgeändert wird, bedarf zu ihrer Gültigkeit der öffentli- chen Beurkundung. Sie kann im Grundbuch vorgemerkt werden, wenn das Vorkaufsrecht dem jeweiligen Eigentümer eines andern Grund- stücks zusteht.

2 Nach Eintritt des Vorkaufsfalls kann der Berechtigte schriftlich auf die Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts verzichten.

309 Fassung gemäss Ziff. I des BG vom 4. Okt. 1991 über die Teilrevision des Zivil-gesetzbuches

(Immobiliarsachenrecht) und des Obligationenrechts (Grundstückkauf), in Kraft seit 1. Jan. 1994 (AS 1993 1404 1409; BB1 1988 III 953). 310 Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 4. Okt. 1991 über die Teilrevision des

Zivil-gesetzbuches (Immobiliarsachenrecht) und des Obligationenrechts (Grundstückkauf), in Kraft seit 1. Jan. 1994 (AS 1993 1404 1409; BB1 1988 III 953). 311 Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 4. Okt. 1991 über die Teilrevision des

Zivil-gesetzbuches (Immobiliarsachenrecht) und des Obligationenrechts (Grundstückkauf), in Kraft seit 1. Jan. 1994 (AS 1993 1404 1409; BB1 1988 III 953).

II. Veräusse- rungsbeschrän- kungen;

gesetz- liche

Vorkaufs- rechte

1. Grundsätze

2. Ausübung

3. Abänderung,

Verzicht

**Art. 682** <sup>312</sup>

*1 Miteigentümer haben ein Vorkaufsrecht gegenüber jedem Nichtmit-eigentümer, **müssen wir trotzdem regeln, sonst fallen 2x handänderungsgsteuern an: miteigentümer sollen sagen können, ob ihnen ein nachmieter passt oder nicht***

*der einen Anteil erwirbt. Machen mehrere Miteigentümer ihr Vorkaufsrecht geltend, so wird ihnen der Anteil im Verhältnis ihrer bisherigen Miteigentumsanteile zugewiesen.*<sup>314</sup>

*2 Ein Vorkaufsrecht gegenüber jedem Erwerber haben auch der Eigentümer eines Grundstückes, das mit einem selbständigen und dauernden Baurecht belastet ist, an diesem Recht und der Inhaber dieses Rechts am belasteten Grundstück, soweit dieses durch die Ausübung seines Rechtes in Anspruch genommen wird.*

*3 ...*<sup>315</sup>

**Art. 682a** <sup>316</sup>

Für die Vorkaufsrechte an landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken gilt zudem das Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 <sup>317</sup> über das bäuerliche Bodenrecht.

**Art. 683** <sup>318</sup>**Art. 684**

*1 Jedermann ist verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums, wie namentlich bei dem Betrieb eines Gewerbes auf seinem Grundstück, sich aller übermässigen Einwirkung auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten.*

*2 Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch oder Russ, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterung.*

<sup>312</sup> Fassung gemäss Ziff. I des BG vom 19. Dez. 1963, in Kraft seit 1. Jan. 1965

(AS **1964** 993 1005; BBl **1962** II 1461). <sup>313</sup> Fassung gemäss Ziff. I des BG vom 4. Okt. 1991 über die Teilrevision des Zivilgesetzbuches (Immobiliarsachenrecht) und des Obligationenrechts (Grundstückkauf),

in Kraft seit 1. Jan. 1994 (AS **1993** 1404 1409; BBl **1988** III 953). <sup>314</sup> Fassung gemäss Ziff. I des BG vom 4. Okt. 1991 über die Teilrevision des Zivilgesetzbuches

(Immobiliarsachenrecht) und des Obligationenrechts (Grundstückkauf),

in Kraft seit 1. Jan. 1994 (AS **1993** 1404 1409; BBl **1988** III 953). <sup>315</sup> Aufgehoben durch Ziff. I des BG vom 4. Okt. 1991 über die Teilrevision des Zivilgesetzbuches

(Immobiliarsachenrecht) und des Obligationenrechts (Grundstückkauf)

(AS **1993** 1404; BBl **1988** III 953). <sup>316</sup> Eingefügt durch Art. 92 Ziff. 1 des BG vom 4. Okt. 1991 über das bäuerliche Bodenrecht,

in Kraft seit 1. Jan. 1994 (SR **211.412.11**). <sup>317</sup> SR **211.412.11** <sup>318</sup> Aufgehoben durch Ziff. I des BG vom 4. Okt. 1991 über die Teilrevision des Zivilgesetzbuches

(Immobiliarsachenrecht) und des Obligationenrechts (Grundstückkauf)

(AS **1993** 1404; BBl **1988** III 953).

4. Im Miteigentums

und im

Baurechtsverhältnis

<sup>313</sup>

5. Vorkaufsrecht

an landwirtschaftlichen

Gewerben

und

Grundstücken

III. Nachbarrecht

1. Art der

Bewirtschaftung

### **III Das Stockwerkeigentum**

#### **Art. 712a**

1 Stockwerkeigentum ist der *Miteigentumsanteil* an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das *Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen* und innen auszubauen.

2 Der Stockwerkeigentümer ist in der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung seiner eigenen Räume frei, darf jedoch keinem anderen Stockwerkeigentümer die Ausübung des gleichen Rechtes erschweren und die gemeinschaftlichen Bauteile, Anlagen und Einrichtungen in keiner Weise beschädigen oder in ihrer Funktion und äusseren Erscheinung beeinträchtigen.

3 Er ist verpflichtet, seine Räume so zu unterhalten, wie es zur Erhaltung des Gebäudes in einwandfreiem Zustand und gutem Aussehen erforderlich ist.

#### **Art. 712b**

1 Gegenstand des Sonderrechts können einzelne Stockwerke oder Teile von Stockwerken sein, die als Wohnungen oder als Einheiten von Räumen zu geschäftlichen oder anderen Zwecken mit eigenem Zugang in sich abgeschlossen sein müssen, aber getrennte Nebenräume umfassen können.

2 Dem Stockwerkeigentümer können *nicht zu Sonderrecht zugeschrieben* werden:

1. der Boden der Liegenschaft und das Baurecht, kraft dessen gegebenenfalls das Gebäude erstellt wird;

2. die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind oder die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen;

3. die *Anlagen und Einrichtungen, die auch den andern Stockwerkeigentümern für die Benutzung ihrer Räume dienen*.

3 Andere Bestandteile des Gebäudes können im Begründungsakt und in gleicher Form auch durch nachherige Vereinbarung der Stockwerk-

321 Eingefügt durch Ziff. II des BG vom 19. Dez. 1963, in Kraft seit 1. Jan. 1965 (AS 1964 993 1005; BBl 1962 II 1461).

2. Des Bodens

A. Inhalt und

Gegenstand

I. Inhalt

II. Gegenstand

eigentümer als *gemeinschaftlich erklärt werden*; ist dies nicht geschehen, (**ersetzt wohl 2. rechtsform**) so gilt die Vermutung, dass sie zu Sonderrecht ausgeschieden sind.

**Art. 712c**

1 Von Gesetzes wegen hat der Stockwerkeigentümer kein Vorkaufsrecht gegenüber jedem Dritten, der einen Anteil erwirbt, doch kann es im Begründungsakt oder durch nachherige Vereinbarung errichtet und im Grundbuch vorgemerkt werden.

2 *In gleicher Weise kann bestimmt werden, dass die Veräußerung eines Stockwerkes, dessen Belastung mit einer Nutzniessung oder einem Wohnrecht sowie die Vermietung nur rechtsgültig ist, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer dagegen nicht auf Grund eines von ihnen gefassten Beschlusses binnen 14 Tagen seit der ihnen gemachten Mitteilung Einsprache erhoben haben.*

3 Die Einsprache ist *unwirksam, wenn sie ohne wichtigen Grund erhoben* worden ist, worüber auf Begehren des Einspruchsgegners das Gericht im summarischen Verfahren entscheidet.

**Art. 712d**

1 Das Stockwerkeigentum wird durch Eintragung im Grundbuch begründet.

2 Die Eintragung kann verlangt werden:

1. auf Grund eines *Vertrages der Miteigentümer* über die Ausgestaltung ihrer Anteile zu Stockwerkeigentum;
2. auf Grund einer Erklärung des Eigentümers der Liegenschaft oder des Inhabers eines selbständigen und dauernden Baurechtes über die Bildung von Miteigentumsanteilen und deren Ausgestaltung zu Stockwerkeigentum.

3 Das Rechtsgeschäft bedarf zu seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung oder, wenn es eine Verfügung von Todes wegen oder ein Erbteilungsvertrag ist, der im Erbrecht vorgeschriebenen Form.

**Art. 712e**

1 Im Begründungsakt ist ausser der räumlichen Ausscheidung der Anteil eines jeden Stockwerkes in Hundertsteln oder Tausendsteln des Wertes der Liegenschaft oder des Baurechts anzugeben.

2 Änderungen der Wertquoten bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer; doch hat jeder Stockwerkeigentümer Anspruch auf Berichtigung, wenn seine Quote aus Irrtum unrichtig festgesetzt wurde

- III. Verfügung
- B. Begründung und Untergang
- I. Begründungsakt
- II. Wertquoten

oder infolge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden ist.

**Art. 712f**

1 Das Stockwerkeigentum endigt mit dem Untergang der Liegenschaft oder des Baurechtes und mit der Löschung im Grundbuch.

2 Die Löschung kann auf Grund einer Aufhebungsvereinbarung und ohne solche von einem Stockwerkeigentümer, der alle Anteile in seiner Hand vereinigt, verlangt werden, bedarf jedoch der Zustimmung der an den einzelnen Stockwerken dinglich berechtigten Personen, deren Rechte nicht ohne Nachteil auf das ganze Grundstück übertragen werden können.

3 Die Aufhebung kann von jedem Stockwerkeigentümer verlangt werden, wenn das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und der Wiederaufbau nicht ohne eine für ihn schwer tragbare Belastung durchführbar ist; doch können die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, die Aufhebung durch Abfindung der übrigen abwenden.

**Art. 712g**

1 Für die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und baulichen Massnahmen gelten die Bestimmungen über das Miteigentum.

2 Soweit diese Bestimmungen es nicht selber ausschliessen, können sie durch eine andere Ordnung ersetzt werden, jedoch nur im Begründungsakt oder mit einstimmigem Beschluss aller Stockwerkeigentümer.

3 *Im übrigen kann jeder Stockwerkeigentümer verlangen, dass ein Reglement über die Verwaltung und Benutzung aufgestellt und im Grundbuch angemerkt werde*, das zu seiner Verbindlichkeit der Annahme durch Beschluss mit der *Mehrheit der Stockwerkeigentümer*, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt ist, bedarf und mit dieser Mehrheit, auch wenn es im Begründungsvertrag aufgestellt worden ist, geändert werden kann.

**Art. 712h**

1 Die Stockwerkeigentümer haben an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die *Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung* Beiträge nach Massgabe ihrer Wertquoten zu leisten.

2 Solche Lasten und Kosten sind namentlich:

1. die Auslagen für den laufenden Unterhalt, für Reparaturen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile des Grundstückes und Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;

III. Untergang

C. Verwaltung

und Benutzung

I. Die anwendbaren

Bestimmungen

II. Gemeinschaftliche

Kosten und

Lasten

1. Bestand

und Verteilung

2. die *Kosten der Verwaltungstätigkeit* einschliesslich der Entschädigung des Verwalters;

3. die den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegten öffentlich-rechtlichen Beiträge und Steuern;

4. die *Zins- und Amortisationszahlungen* an Pfandgläubiger, denen die Liegenschaft haftet oder denen sich die Stockwerkeigentümer solidarisch verpflichtet haben.

3 Dienen bestimmte *gemeinschaftliche Bauteile*, Anlagen oder Einrichtungen einzelnen Stockwerkeinheiten nicht oder nur in ganz geringem Masse, so ist dies bei der Verteilung der Kosten zu berücksichtigen.

**Art. 712i**

1 Die Gemeinschaft hat für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen Anspruch gegenüber jedem jeweiligen Stockwerkeigentümer auf Errichtung eines Pfandrechtes an dessen Anteil.

2 Die Eintragung kann vom Verwalter oder, wenn ein solcher nicht bestellt ist, von jedem dazu durch Mehrheitsbeschluss oder durch das Gericht ermächtigten Stockwerkeigentümer und vom Gläubiger, für den die Beitragsforderung gepfändet ist, verlangt werden.

3 Im Übrigen sind die Bestimmungen über die Errichtung des Bauhandwerkerpfandrechts sinngemäss anwendbar.

**Art. 712k**

Die Gemeinschaft hat für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen an den beweglichen Sachen, die sich in den Räumen eines Stockwerkeigentümers befinden und zu deren Einrichtung oder Benutzung gehören, ein Retentionsrecht wie ein Vermieter.

**Art. 712l**

1 Unter ihrem eigenen Namen erwirbt die Gemeinschaft das sich aus ihrer Verwaltungstätigkeit ergebende Vermögen, wie namentlich die Beitragsforderungen und die aus ihnen erzielten verfügbaren Mittel, wie den Erneuerungsfonds.

2 Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer kann unter ihrem Namen klagen und betreiben sowie beklagt und betrieben werden.<sup>322</sup>

<sup>322</sup> Fassung gemäss Anhang Ziff. 2 des Gerichtsstandsgesetzes vom 24. März 2000, in Kraft seit 1. Jan. 2001 (SR 272).

2. Haftung

für Beiträge

a. Gesetzliches

Pfandrecht

b. Retentionsrecht

III. Handlungsfähigkeit

der

Gemeinschaft

**Art. 712m**

1 Ausser den in andern Bestimmungen genannten hat die *Versammlung* der Stockwerkeigentümer insbesondere die folgenden *Befugnisse*:

1. in allen *Verwaltungsangelegenheiten*, die nicht dem Verwalter zustehen, zu entscheiden;
2. den *Verwalter zu bestellen* und die Aufsicht über dessen Tätigkeit zu führen;
3. einen *Ausschuss* oder einen Abgeordneten zu wählen, dem sie Verwaltungsangelegenheiten übertragen kann, wie namentlich die Aufgabe, dem Verwalter beratend zur Seite zu stehen, dessen Geschäftsführung zu prüfen und der Versammlung darüber Bericht zu erstatten und Antrag zu stellen;
4. jährlich den Kostenvoranschlag, die *Rechnung* und die Verteilung der Kosten unter den Eigentümern zu genehmigen;
5. über die Schaffung eines *Erneuerungsfonds* für Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten zu befinden;
6. das Gebäude gegen Feuer und andere Gefahren zu *versichern* und die üblichen Haftpflichtversicherungen abzuschliessen, ferner den Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausser-ordentlichen Aufwendungen baulich ausgestaltet hat, zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils zu verpflichten, wenn er nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst.

2 Soweit das Gesetz nicht besondere Bestimmungen enthält, finden auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer und auf den Ausschuss die Vorschriften über die *Organe des Vereins* und über die Anfechtung von Vereinsbeschlüssen Anwendung. **(int. organisation wie ein verein)**

**Art. 712n**

1 Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wird vom Verwalter einberufen und geleitet, wenn sie nicht anders beschlossen hat.

2 Die Beschlüsse sind zu protokollieren, und das Protokoll ist vom Verwalter oder von dem den Vorsitz führenden Stockwerkeigentümer aufzubewahren.

**Art. 712o**

1 *Mehrere Personen, denen ein Stockwerk gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme*, die sie durch einen Vertreter abgeben.

2 Ebenso haben sich der Eigentümer und der Nutzniesser eines Stockwerkes über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen, ansonst der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung mit Ausnahme der

D. Organisation

I. Versammlung der Stockwerk-eigentümer

1. Zuständigkeit und rechtliche Stellung

2. Einberufung und Leitung

3. Ausübung

des Stimmrechtes

bloss nützlichen oder der Verschönerung und Bequemlichkeit dienen-den baulichen Massnahmen als stimmberechtigt gilt.

**Art. 712p**

1 Die Versammlung der Stockwerkeigentümer ist *beschlussfähig*, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigt ist, mindestens aber zwei Stockwerkeigentümer, anwesend oder vertreten sind.

2 Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von zehn Tagen seit der ersten stattfinden darf.

3 Die zweite Versammlung ist *beschlussfähig*, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer, mindestens aber zwei, anwesend oder vertreten sind.

**Art. 712q**

1 Kommt die Bestellung des Verwalters durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht zustande, so kann jeder Stockwerkeigentümer die *Ernennung des Verwalters durch das Gericht* verlangen.

2 Das gleiche Recht steht auch demjenigen zu, der ein berechtigtes Interesse daran hat, wie dem Pfandgläubiger und dem Versicherer.

**Art. 712r**

1 Durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer kann der Verwalter unter Vorbehalt allfälliger Entschädigungsansprüche jederzeit abberufen werden.

2 Lehnt die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die *gerichtliche Abberufung* verlangen.

3 Ein Verwalter, der vom Gericht eingesetzt wurde, kann ohne dessen Bewilligung vor Ablauf der Zeit, für die er eingesetzt ist, nicht abberufen werden.

**Art. 712s**

1 Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung gemäss den Vorschriften des Gesetzes und des Reglementes sowie gemäss den Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer und trifft von sich aus alle dringlichen Massnahmen zur Abwehr oder Beseitigung von Schädigungen.

4. Beschlussfähigkeit

II. Der

Verwalter

1. Bestellung

2. Abberufung

3. Aufgaben

a. Ausführung der Bestimmungen und

Beschlüsse über die Verwaltung

und Benutzung

187 (*Verwalter*)

2 Er verteilt die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer, stellt ihnen Rechnung, zieht ihre Beiträge ein und besorgt die Verwaltung und bestimmungsgemässe Verwendung der vorhandenen Geldmittel.

3 Er wacht darüber, dass in der Ausübung der Sonderrechte und in der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile des Grundstückes und Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Einrichtungen die Vorschriften des Gesetzes, des Reglementes und der Hausordnung befolgt werden.

**Art. 712t**

1 Der *Verwalter* vertritt in allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung, die in den Bereich seiner gesetzlichen Aufgaben fallen, sowohl die Gemeinschaft als auch die Stockwerkeigentümer nach aussen.

2 Zur Führung eines anzuhebenden oder vom Gegner eingeleiteten Zivilprozesses bedarf der *Verwalter* ausserhalb des summarischen Verfahrens der vorgängigen Ermächtigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer, unter Vorbehalt dringender Fälle, in denen die Ermächtigung nachgeholt werden kann.

3 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.

.....