

Inhaltsübersicht

Vorwort.....	VII
Inhaltsübersicht.....	IX
Inhaltsverzeichnis	XV
Literaturverzeichnis	XXIX
Abkürzungsverzeichnis.....	LIX
Materialienverzeichnis.....	LXV
Einleitung.....	1
Kapitel 1: Einführung und Grundlegung	3
§ 1 Begriff und Wesen des Stockwerkeigentums.....	3
I. Schweizerische Form des Stockwerkeigentums	3
1. Rechtsnatur des Stockwerkeigentums	3
2. Mehrfach geteilte Rechtsausübungsbefugnis.....	8
3. Besondere Ausgestaltungsformen	9
II. Gegenstand des Stockwerkeigentums	11
1. Grundlagen	11
2. Räumliche Ausscheidung der Bauteile.....	14
3. Objekte des Sonderrechts	33
4. Objekte der gemeinschaftlichen Gebäudeteile	43
5. Problemfelder bei der räumlichen Abgrenzung.....	50
6. Besondere Nutzungsrechte	57
III. Zusammenfassung.....	66
§ 2 Stockwerkeigentümergemeinschaft.....	67
I. Grundlagen.....	67
1. Übersicht.....	67
2. Aufgaben der Stockwerkeigentümergemeinschaft	67
3. Entstehung und Dauer	68
4. Mitglieder der Stockwerkeigentümergemeinschaft	69

II.	Aspekte der Selbständigkeit	71
1.	Rechts-, Vermögens-, Handlungs- und Deliktsfähigkeit	71
2.	Partei-, Prozess- und Betreibungsfähigkeit	78
III.	Organisation	81
1.	Organe der Gemeinschaft.....	81
2.	Weitere Organisationseinheiten	85
IV.	Zusammenfassung.....	92
Kapitel 2: Gemeinschaftliche Kosten und Lasten.....		95
§ 1	Kosten und Lasten im Überblick	95
I.	Grundlagen.....	95
1.	Übersicht.....	95
2.	Begriff.....	96
3.	Rechtsnatur	96
4.	Grundvoraussetzungen.....	97
II.	Individuelle Kosten und Lasten.....	105
1.	Vorbemerkungen.....	105
2.	Kosten infolge Ausübung der Sonderrechtsbefugnisse.....	106
3.	Kosten als direkte Folge der Eigentümerstellung	125
III.	Allgemeine gemeinschaftliche Kosten und Lasten	143
1.	Vorbemerkungen.....	143
2.	Kosten für Unterhalt und Mängelbehebung.....	144
3.	Kosten für die Verwaltungstätigkeit	171
4.	Öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern	173
5.	Zins- und Amortisationszahlungen	176
IV.	Besondere gemeinschaftliche Kosten.....	180
1.	Vorbemerkungen.....	180
2.	Baurechtszins	181
3.	Ausservertragliche Haftpflichtansprüche.....	184

4. Betriebskosten	194
5. Bauliche Massnahmen.....	196
V. Zusammenfassung.....	197
§ 2 Begründung gemeinschaftlicher Kosten	204
I. Grundlagen.....	204
1. Übersicht.....	204
2. Anwendbares Recht.....	205
II. Ordentliche Begründung.....	212
1. Kompetenzen der Stockwerkeigentümerversammlung	212
2. Kompetenzen des Verwalters	224
3. Kompetenzen der Stockwerkeigentümer	231
4. Kompetenzen weiterer «Personen»	234
III. Ausserordentliche Begründung.....	237
1. Eigenmächtig veranlasste Ausgaben	237
2. Widerrechtliche räumliche Ausscheidung.....	246
3. Durchsetzung von Sachgewährleistungsansprüchen	250
IV. Zusammenfassung.....	260
Kapitel 3: Verteilung von Kosten und Lasten	271
§ 1 Buchführung im Stockwerkeigentum	271
I. Grundlagen.....	271
1. Übersicht.....	271
2. Pflicht zur Buchführung	272
3. Grundsätze der Buchführung.....	273
4. Rechtsnatur	278
II. Umsetzung der Buchführungsaufgaben.....	279
1. Zuständigkeit	279
2. Bestandteile der Buchführung	284
III. Zusammenfassung.....	289

§ 2 Ordentliche Kostenverteilung	296
I. Grundlagen.....	296
1. Übersicht.....	296
2. Gegenstand der Kostenverteilung	297
II. Ordentlicher Kostenverteilungsschlüssel.....	300
1. Grundlagen.....	300
2. Kostenverteilung nach Massgabe der Wertquote.....	303
III. Änderung des ordentlichen Verteilungsschlüssels.....	310
1. Grundlagen.....	310
2. Formelle Voraussetzungen.....	315
3. Materielle Voraussetzungen.....	320
IV. Parteiautonomer Kostenverteilungsschlüssel.....	336
1. Grundlagen.....	336
2. Mögliche Arten von Verteilungsschlüsseln.....	337
V. Beschlussfassung über die Kostenverteilung	351
1. Vorbereitung der Kostenverteilung.....	351
2. Durchführung der Kostenverteilung	357
VI. Zusammenfassung.....	366
§ 3 Ausserordentliche Kostenverteilung.....	382
I. Vorbemerkungen.....	382
II. Ausserordentliche Kostenverteilungsschlüssel	383
1. Berücksichtigung des Nutzens und Gebrauchs	383
2. Weitere besondere gesetzliche Verteilregeln	407
III. Finanzierung durch den Erneuerungsfonds	416
1. Rechtsnatur des Erneuerungsfonds	416
2. Mittelverwendung beim Erneuerungsfonds	419
IV. Zusammenfassung.....	422

Kapitel 4: Haftungsordnung und Sicherung	431
§ 1 Haftung im Innenverhältnis	431
I. Vorbemerkungen.....	431
II. Gegenstand der Beitragsforderung.....	432
1. Grundlagen	432
2. Gegenstand der Beitragsschuld.....	435
III. Haftung für die Beitragsforderung.....	447
1. Grundsatz.....	447
2. Besondere Anwendungsfälle	449
IV. Zusammenfassung.....	457
§ 2 Haftung im Aussenverhältnis.....	465
I. Vorbemerkungen.....	465
II. Haftung für gemeinschaftliche Schulden.....	466
1. Haftung der Gemeinschaft.....	466
2. Haftung der Stockwerkeigentümer	469
III. Zusammenfassung.....	483
§ 3 Sicherung der Beitragsforderungen	486
I. Vorbemerkungen.....	486
II. Gemeinschaftspfandrecht.....	486
1. Grundlagen	486
2. Begründung des Gemeinschaftspfandrechts.....	490
III. Retentionsrecht	504
1. Grundlagen	504
2. Begründung des Retentionsrechts.....	512
IV. Zusammenfassung.....	518

Zusammenfassung in Thesen.....	525
I. Einführung und Grundlegung.....	525
II. Gemeinschaftliche Kosten und Lasten	526
III. Verteilung von Kosten und Lasten	530
IV. Haftungsordnung und Sicherung.....	535
Sachregister.....	541