

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	VII
Inhaltsübersicht.....	IX
Inhaltsverzeichnis.....	XI
Abkürzungsverzeichnis.....	XXV
Literaturverzeichnis.....	XXXI
Materialienverzeichnis.....	XLV
Einleitung.....	1
Teil I: Die Grundlagen.....	3
1. Kapitel: Das Stockwerkeigentum und seine Unterteilung.....	3
I. Das Stockwerkeigentum.....	3
1. Definition und Einordnung.....	3
2. Gemeinschaftliche Teile und Sonderrechtsteile.....	6
A. Allgemeines.....	6
B. Die gemeinschaftlichen Teile.....	7
a) Übersicht und Definition.....	7
b) Zwingend gemeinschaftliche Teile.....	8
aa) Allgemeines.....	8
bb) Der Boden und das Baurecht (Art. 712b Abs. 2 Ziff. 1 ZGB).....	8
cc) Essenzielle Gebäudeteile (Art. 712b Abs. 2 Ziff. 2 ZGB).....	9
dd) Gebäudeteile über die äussere Gestalt (Art. 712b Abs. 2 Ziff. 2 ZGB).....	10
ee) Gemeinsame Anlagen und Einrichtungen (Art. 712b Abs. 2 Ziff. 3 ZGB) ..	11
c) «Gewillkürte» gemeinschaftliche Teile.....	12
aa) Übersicht und Definition.....	12
bb) Die Grenzen der gewillkürten Zuweisung.....	12
C. Das Sonderrecht und das besondere Nutzungsrecht.....	13
a) Übersicht.....	13
b) Der Begriff des Sonderrechts.....	14
c) Die Voraussetzungen der Sonderrechtsfähigkeit.....	15
d) Die Schranken und Einschränkungen des Sonderrechts.....	16
aa) Allgemeines.....	16
bb) Die allgemeinen gesetzlichen Schranken.....	16

	cc)	Der Grundsatz der schonenden Rechtsausübung (Art. 712a Abs. 2 ZGB) ...	17
	dd)	Die Unterhaltspflicht (Art. 712a Abs. 3 ZGB)	19
	ee)	Die gewillkürten Einschränkungen	20
	e)	Die besonderen Nutzungsrechte («Sondernutzungsrechte»).....	20
	D.	Fazit.....	21
2.		Kapitel: Die Organisation des Stockwerkeigentums.....	21
I.		Die Verwaltung und Organisation von Stockwerkeigentum.....	22
1.		Die gemeinschaftliche Verwaltung von Stockwerkeigentum	23
	A.	Die gesetzliche Systematik	23
	B.	Die Definition der Verwaltung	25
	C.	Die (verschiedenen) Verwaltungsmassnahmen.....	26
	a)	Notwendige Verwaltungshandlungen (Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB)	27
	b)	Dringliche Verwaltungshandlungen (Art. 647 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB)	29
	c)	Gewöhnliche Verwaltungshandlungen (Art. 647a ZGB).....	31
	d)	Wichtigere Verwaltungshandlungen (Art. 647b ZGB).....	33
	e)	Bauliche Verwaltungshandlungen (Art. 647c – 647e ZGB)	34
	aa)	Allgemeines	34
	bb)	Notwendige bauliche Massnahmen (Art. 647c ZGB).....	36
	cc)	Nützliche bauliche Massnahmen (Art. 647d ZGB)	38
	dd)	Luxuriöse bauliche Massnahmen (Art. 647e ZGB).....	39
	2.	Fazit	40
II.		Die Organisationselemente	42
1.		Die Stockwerkeigentümerversammlung.....	44
	A.	Allgemeines.....	44
	B.	Die gesetzlichen Zuständigkeiten	46
	a)	Überblick.....	46
	b)	Die subsidiäre Kompetenzzuweisung im Besonderen (Art. 712m Abs. 1 Ziff. 1 ZGB).....	47
	c)	Die Bestellung und Abberufung des Verwalters im Besonderen (Art. 712m Abs. 1 Ziff. 2 und Art. 712r ZGB).....	48
	d)	Die Bestellung und Beaufsichtigung weiterer Organisationselemente (Art. 712m Abs. 1 Ziff. 3 ZGB).....	49
2.		Der Verwalter.....	50
	A.	Die gesetzliche Normierung	50
	B.	Die Definition und Rechtsnatur	51

C.	Die Aufgaben im Überblick.....	52
III.	Fazit	54
Teil 2: Die Ernennung des Verwalters (die <i>organschaftliche</i> Komponente)		57
I.	Kapitel: Die <i>rechtsgeschäftliche</i> Bestellung des Verwalters.....	57
I.	Einleitende Bemerkungen	57
II.	Die Voraussetzungen der rechtsgeschäftlichen Bestellung.....	58
1.	Die Zuständigkeit.....	58
A.	Die Beschlusszuständigkeiten.....	58
a)	Die sog. <i>Bestellungsbeschluss-</i> und <i>Wahlbeschlusszuständigkeit</i>	58
b)	Die Vorausbindung und Vorausbeschränkung der Wahlbeschlusszuständigkeit gegenüber (externen) Dritten	60
B.	Die Versammlung der Stockwerkeigentümer	62
a)	Der Willensbildungs- und Beschlussfassungsvorgang	62
aa)	Allgemeines	62
bb)	Der Zeitpunkt und die Berechtigung zur Einberufung.....	62
cc)	Die Form der Einberufung	64
b)	Das Beschlussquorum	65
aa)	Allgemeines	65
bb)	Spezialfall: Der Stockwerkeigentümer als Verwalter.....	66
c)	Die besonderen Beschlussarten	66
aa)	Der Zirkulationsbeschluss.....	66
bb)	Die Urabstimmung.....	67
d)	Die Verwalterernennung durch <i>einseitige</i> Erklärung.....	69
2.	Das Bestellungsverfahren.....	70
A.	Allgemeines	70
B.	Die Traktandierung.....	70
a)	Die gehörige Ankündigung	70
b)	Die Beschlussanfechtung aufgrund formeller Mängel.....	73
C.	Die Beschlussfassung	74
a)	Die Debatte	74
b)	Gegenanträge und Gegenkandidaturen	75
c)	Die Ausübung des Stimmrechts	76
D.	Der Bestätigungsakt des Verwalters	78
a)	Allgemeines	78

	b)	Die Wahlannahme durch den Verwalter.....	78
	c)	Der Abschluss des Verwaltungsvertrages.....	79
	d)	Die Anmerkung des Verwalters im Grundbuch.....	80
2.		Kapitel: Die <i>gerichtliche</i> Bestellung des Verwalters	80
I.		Allgemeines zur sog. «Bestellungsklage»	80
II.		Die gerichtliche Bestellung auf Begehren eines Stockwerkeigentümers (Art. 712q Abs. 1 ZGB).....	83
	1.	Die materiellen Voraussetzungen.....	83
	A.	Allgemeines.....	83
	B.	<i>Voraussetzung Eins</i> : Das Fehlen eines Verwalters	84
		a) Die erstmalige Bestellung eines Verwalters	85
		b) Der Abberufungsbeschluss und die Demissionierung	85
		c) Die Auflösung des Vertragsverhältnisses	85
		aa) Auflösung durch Zeitablauf (bei befristetem Vertrag)	85
		bb) Auflösung durch Kündigung (bei unbefristetem Vertrag).....	86
		cc) Ausserordentliche Auflösung.....	86
		dd) Die Unmöglichkeit (Art. 20, 97 und 119 OR).....	86
		ee) Die Resolutivbedingung.....	87
		d) Die Auflösung der Rechtspersönlichkeit	88
		e) Das Fehlen der Handlungsfähigkeit des Verwalters	88
		aa) Die Handlungsfähigkeit	88
		bb) Die « <i>tatsächliche Handlungsfähigkeit</i> » (Unvermögen).....	90
		f) Der «Scheinverwalter».....	90
	C.	<i>Voraussetzung Zwei</i> : Das Misslingen der Bestellung durch die Stockwerkeigentümerversammlung.....	91
		a) Allgemeines	91
		b) Die Ablehnung der Wahl oder eines Kandidaten.....	91
		c) Die Verweigerung des Traktandums	92
		d) Die Beschlussunfähigkeit der Stockwerkeigentümerversammlung	92
		e) Die Weigerung der Einberufung.....	93
		f) Die mangelhafte Bestellung	94
		aa) Allgemeines	94
		bb) Die Nichtigkeit.....	94
		cc) Die Anfechtbarkeit.....	96
		g) Die Bestellungsklage ohne vorgängigen Bestellaantrag.....	98
		aa) Der Verzicht auf Bestellaantrag im Allgemeinen	98

bb)	Die Bestellung als «dringliche Verwaltungsmaßnahme» nach Art. 647 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB.....	100
D.	Das Bestehen einer Stockwerkeigentümergeinschaft als zusätzliche materielle Voraussetzung.....	106
2.	Die Klagelegitimation.....	106
A.	Allgemeines.....	106
B.	Die Aktivlegitimation nach Art. 712q Abs. 1 ZGB.....	107
a)	Allgemeines.....	107
b)	Die Thematik der Streitgenossenschaft.....	109
C.	Die Passivlegitimation.....	110
a)	Allgemeines.....	110
b)	Die «zweigliedrige» Stockwerkeigentümergeinschaft.....	110
3.	Prozessuales.....	111
A.	Allgemeines.....	111
B.	Die prozessualen Aspekte im Einzelnen.....	111
a)	Die Verfahrensart.....	111
b)	Der Gerichtsstand.....	112
c)	Der Streitwert.....	112
d)	Die Klagefrist.....	113
e)	Das Rechtsbegehren.....	116
f)	Die Rechtsmittel.....	117
4.	Das richterliche Urteil.....	118
A.	Allgemeines.....	118
a)	Die Bezeichnung des Verwalters.....	119
b)	Die Art des Rechtsverhältnisses.....	121
c)	Die Dauer des Rechtsverhältnisses.....	123
d)	Die Erstellung des Pflichtenhefts.....	125
B.	Die Wirkungen des Bestellsurteils.....	126
III.	Die gerichtliche Bestellung auf Begehren eines Dritten (Art. 712q Abs. 2 ZGB).....	129
1.	Einleitende Bemerkungen.....	129
2.	Die materiellen Voraussetzungen.....	130
A.	Der Umfang von Art. 712q Abs. 2 ZGB.....	130
B.	<i>Voraussetzung Eins:</i> Das Fehlen eines Verwalters.....	131

C.	<i>Voraussetzung Zwei: Das Misslingen einer Bestellung durch die Stockwerkeigentümersammlung</i>	134
D.	<i>Voraussetzung Drei: Das Vorliegen eines berechtigten Interesses durch einen Dritten</i>	135
a)	Der Begriff und Umfang des «berechtigten Interesses»	135
b)	Der Begriff des «Dritten» (Aktivlegitimation)	137
c)	Fazit	139
3.	Prozessuales	139
IV.	Eine abschliessende Würdigung	139
Teil 3: Das vertragliche Verwaltungsverhältnis (die <i>schuldrechtliche</i> Komponente).....		141
I.	Kapitel: Die Charakterisierung des Verwaltungsverhältnisses	142
I.	Das Anforderungsprofil des Verwalters	142
1.	Einleitende Bemerkungen	142
2.	Die <i>notwendigen</i> Eigenschaften des Verwalters	143
A.	Allgemeine Bemerkungen	143
B.	Die Urteilsfähigkeit	143
C.	Indirekt erforderliche Fähigkeiten.....	144
D.	Die persönlichen Eigenschaften.....	145
II.	Mögliche Verwaltungsformen.....	146
1.	Die <i>externe</i> und <i>interne</i> Verwaltung	146
A.	Die Thematik	146
B.	Der Stockwerkeigentümer als Verwalter (<i>sog. interner Verwalter</i>).....	147
C.	Der Dritte als Verwalter (<i>sog. externer Verwalter</i>).....	148
2.	Der periodische Verwalterwechsel.....	149
3.	Weitere Fragen zur Verwaltungsstruktur.....	150
A.	Natürliche und juristische Personen.....	150
B.	Die Personengesamtheiten.....	151
C.	Die Verwalteranzahl	152
4.	Die <i>sog. interne</i> Verwaltungsstruktur.....	153
A.	Allgemeines.....	153
B.	Die persönliche Erledigungspflicht des Verwalters	154
a)	Die Thematik.....	154

b)	Die Vertragsqualifikation als Indikator	155
aa)	Die Relevanz der Vertragsqualifikation	155
bb)	Der Auftrag und Innominatvertrag (Art. 394 ff. OR).....	155
cc)	Der Arbeitsvertrag (Art. 319 ff. OR).....	157
c)	<i>Spezialfall</i> : Die juristische Person	157
C.	Die Kompetenzordnung zwischen Verwalter und Stockwerkeigentümer	158
D.	Drittpersonen und interne Verwaltungsstruktur	159
a)	Die (bürgerliche) Stellvertretung des Verwalters	159
aa)	Allgemeine Bemerkungen.....	159
bb)	Die Zulässigkeit durch Gemeinschaftsordnung oder Verwaltungsvertrag..	160
cc)	Die Zulässigkeit ohne vertragliche Grundlage oder Gemeinschaftsordnung.....	161
b)	Die Substitution.....	161
c)	Die Hilfsperson	162
d)	Gemeinsame Anmerkungen	163
2.	Kapitel: Das Rechtsverhältnis zwischen Verwalter und Gemeinschaft.....	163
I.	Einleitende Bemerkung.....	163
II.	Der Verwaltungsvertrag	164
1.	Die Einordnung der <i>schuldrechtlichen</i> Komponente.....	164
2.	Die Qualifikation des Verwaltungsvertrages	165
A.	Allgemeines.....	165
B.	Der Auftrag (Art. 394 ff. OR).....	165
C.	Der Arbeitsvertrag (Art. 319 ff. OR)	167
D.	Der Innominatvertrag.....	169
E.	Der Agenturvertrag (Art. 418a ff. OR)	171
F.	Fazit.....	172
3.	Die förmellen Anforderungen	173
4.	Der Inhalt des Vertrages.....	174
A.	Einleitende Bemerkungen.....	174
B.	Der Vertragsgegenstand.....	175
C.	Die Parteien	176
D.	Die Laufzeit des Vertrages.....	176
E.	Die Aufgaben- und Zuständigkeitenregelungen.....	177

a)	Die Aufgaben und Zuständigkeiten	177
b)	Das Reglement als Bestandteil des Verwaltungsvertrages?	178
F.	Die Vergütung	179
5.	Die Änderung und Auflösung des Verwaltungsvertrages	180
A.	Einleitende Bemerkungen	180
B.	Die Vertragsänderung	180
C.	Die Vertragsauflösung	182
a)	Allgemeine Bemerkungen	182
b)	Das Abberufungs- und Demissionsrecht	182
c)	Die Aufhebung des Vertragsverhältnisses	183
d)	Die Aufhebungsvereinbarung	185
e)	Besondere Auflösungsgründe	185
Teil 4:	Die Aufgaben des Verwalters	187
1.	Kapitel: Die Zuständigkeitsordnung im Allgemeinen	187
I.	Die <i>gesetzliche</i> Zuständigkeitsordnung	187
II.	Die <i>dispositive</i> Zuständigkeitsordnung	188
III.	Die <i>gerichtliche</i> Zuständigkeitsordnung	189
IV.	Übersicht	189
2.	Kapitel: Die <i>internen</i> Aufgaben des Verwalters (« <i>Geschäftsführung</i> »)	190
I.	Der Anwendungsbereich von Art. 712s ZGB	190
II.	Die gesetzlichen Zuständigkeiten	190
1.	Die Vollzugsaufgaben (Art. 712s Abs. 1 ZGB)	191
A.	Die Vollzugshandlungen aus Gesetz, Reglement oder Beschluss (1. Satzteil)	191
B.	Die Vornahme dringlicher Massnahmen (2. Satzteil)	192
2.	Die Finanzaufgaben (Art. 712s Abs. 2 ZGB)	194
A.	Der Anwendungsbereich von Art. 712s Abs. 2 ZGB	194
B.	Die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten	195
C.	Die Rechnungsstellung (« <i>Inkasso</i> »)	196
D.	Die Vermögensverwaltung	197
E.	<i>Spezialfall</i> : Die Buchführungspflicht	198
3.	Die Aufsichtsaufgaben (Art. 712s Abs. 3 ZGB)	199
III.	Weitere gesetzliche Aufgabenbereiche ausserhalb von Art. 712s ZGB	199
3.	Kapitel: Die <i>externen</i> Aufgaben des Verwalters (« <i>Vertretungsmacht</i> »)	200

I.	Der Anwendungsbereich von Art. 712t ZGB	200
II.	Die Rechtsnatur von Art. 712t ZGB	201
III.	Die Vertretungsmacht des Verwalters (Art. 712t Abs. 1 ZGB)	202
1.	Die Vertretungsmacht nach Art. 712t Abs. 1 ZGB	202
2.	Der Umfang der Vertretungsmacht	204
A.	Der <i>subjektive</i> Umfang	204
B.	Der <i>sachliche</i> Umfang	205
C.	Der <i>zeitliche</i> Umfang	206
IV.	Die prozessuale Vertretung der Stockwerkeigentümergeinschaft (Art. 712t Abs. 2 ZGB)	207
1.	Der Umfang der prozessualen Vertretungsbefugnis	207
2.	Die Bedeutung von Art. 712t Abs. 2 ZGB bei nicht-zivilprozessualen Verfahren	209
3.	Der Dringlichkeitsvorbehalt von Art. 712t Abs. 2 ZGB	211
4.	Die Prozessvollmacht bei Rechtsmittelverfahren	212
V.	Die Entgegennahme von Zustellungen (Art. 712t Abs. 3 ZGB)	213
4.	Kapitel: Einschränkungen und Ausweitungen der Zuständigkeiten	216
I.	Die vertragliche Zuständigkeitsordnung	216
1.	Allgemeines	216
2.	Die Einschränkungen	217
3.	Die Ausweitung von Zuständigkeiten	218
II.	Die Überschreitung der Vertretungsmacht	218
1.	Allgemeines	218
2.	Die Überschreitung der <i>gesetzlichen</i> Vertretungsmacht	219
3.	Die Überschreitungen der <i>angepassten</i> Vertretungsbefugnis	219
4.	Die Rechtsfolgen für den Verwalter	221
5.	Kapitel: Die Überwachungsaufgaben und die Beaufsichtigung des Verwalters	221
I.	Allgemeines	221
II.	Der Verwalter als Überwacher	222
1.	Die Überwachungsaufgaben des Verwalters	222
A.	Der gesetzliche Anwendungsbereich	222
B.	Die Überwachung von gemeinschaftlichen und Sonderrechtsteilen	223
a)	Im Bereich der Sonderrechtsteile	223
b)	Im Bereich der gemeinschaftlichen Teile	224

C.	Die Überwachung der Rechts- und Gemeinschaftsordnung.....	225
a)	Der Umfang der Rechtsordnung.....	225
b)	Der Umfang der Gemeinschaftsordnung	226
2.	Die Durchsetzungsmassnahmen.....	226
III.	Die Beaufsichtigung des Verwalters	229
6.	Kapitel: Die Haftung des Verwalters.....	230
I.	Allgemeines	230
II.	Die zivilrechtliche Haftung.....	231
1.	Die vertragliche Haftung.....	231
A.	Allgemeines zur <i>vertraglichen</i> Haftung.....	231
a)	Die vertraglichen Anspruchsgrundlagen und Voraussetzungen.....	231
b)	Bestehen eines vertraglichen Schutzes für <i>Stockwerkeigentümer</i> ?	237
aa)	Allgemeines	237
bb)	Der Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter.....	238
cc)	Die Drittschadensliquidation.....	241
dd)	Fazit.....	242
B.	Der Haftungsausschluss und die Haftungsbeschränkung.....	243
C.	Der Entlastungsbeschluss (<i>«Décharge»</i>).....	245
2.	Die ausservertragliche Haftung.....	247
A.	Allgemeines zur <i>ausservertraglichen</i> Haftung.....	247
B.	Die Haftung der <i>Stockwerkeigentümergeinschaft</i> nach Art. 55 ZGB?.....	249
III.	Die strafrechtliche Haftung.....	251
Teil 5:	Die Abberufung des Verwalters.....	253
1.	Kapitel: Die <i>ordentliche</i> Abberufung des Verwalters.....	254
I.	Die ordentliche Abberufung.....	254
1.	Die Einordnung und der Begriff der Abberufung.....	254
2.	Die Abberufung und ihre Wirkungen.....	255
A.	Die Rechtsnatur	255
B.	Die Unverzichtbarkeit des Abberufungsrechts.....	256
C.	Die Wirkungen der Abberufung	258
a)	Im Allgemeinen.....	258
b)	Die Innenwirkungen des Widerrufs.....	259
aa)	Die Empfangsbedürftigkeit und Innenwirkungen.....	259

bb)	Der Widerruf als Vertragsauflösungsgrund.....	259
cc)	Spezialfall: Kündigung zur Unzeit (Art. 336c OR)	260
c)	Die Aussenwirkungen des Widerrufs	261
D.	Die Liquidation des Verwaltungsvertrages nach Abberufung.....	262
a)	Die Liquidation im Allgemeinen	262
b)	Die Entschädigungsansprüche im Besonderen	263
aa)	Allgemeines	263
bb)	Das Auftragsrecht (Art. 404 OR)	264
cc)	Das Arbeitsrecht (Art. 337c OR).....	265
dd)	Die Entschädigungsansprüche der Stockwerkeigentümergeinschaft	266
c)	Vertragsüberdauernde Pflichten des Verwalters (Treuepflicht).....	267
3.	Weitere Auflösungsgründe.....	268
A.	Im Allgemeinen	268
B.	Die Demission (« <i>Demissionsrecht</i> »).....	268
II.	Das Abberufungsverfahren	269
1.	Allgemeines	269
2.	Der Verfahrensablauf.....	269
A.	Die Zuständigkeit	269
B.	Die Traktandierung.....	270
C.	Die Beschlussfassung über die Abberufung.....	271
D.	Der Abberufungsbeschluss	272
2.	Kapitel: Die <i>gerichtliche</i> Abberufung des Verwalters	273
I.	Einleitende Bemerkungen	273
1.	Der Inhalt von Art. 712r Abs. 2 ZGB.....	273
2.	Allgemeines zur sog. «Abberufungsklage»	274
II.	Die materiellen Voraussetzungen.....	275
1.	Übersicht	275
2.	<i>Voraussetzung Eins</i> : Das Vorliegen eines Verwaltungsverhältnisses.....	276
3.	<i>Voraussetzung Zwei</i> : Das Fehlen einer Abberufung durch Beschluss.....	277
4.	<i>Voraussetzung Drei</i> : Das Vorliegen eines wichtigen Grundes	281
A.	Allgemeine Bemerkungen	281
B.	Beispiele <i>wichtiger</i> Abberufungsgründe.....	283

5.	<i>Voraussetzung Vier: Die fehlende Zustimmung des klagenden Stockwerkeigentümers?</i>	284
III.	Die Klagelegitimation.....	285
1.	Die Aktivlegitimation.....	285
2.	Die Passivlegitimation.....	285
3.	Die Stellung des Verwalters.....	286
IV.	Prozessuales.....	286
1.	Allgemeines.....	286
2.	Die Verfahrensart, der Gerichtsstand und die sachliche Zuständigkeit.....	286
3.	Der Streitwert.....	287
4.	Die Klagefrist.....	287
5.	Die Rechtsbegehren.....	288
6.	Die Rechtsmittel.....	289
7.	Das richterliche Urteil.....	289
3. Kapitel:	Die Abberufung des gerichtlich eingesetzten Verwalters.....	290
I.	Allgemeine Bemerkungen.....	290
II.	Das Abberufungsverfahren nach Art. 712r Abs. 3 ZGB.....	291
1.	Der Abberufungsantrag.....	291
2.	Der Abberufungsgrund.....	292
3.	Prozessuales.....	292
A.	Die Verfahrensart.....	292
B.	Die gerichtliche Zuständigkeit.....	292
C.	Der Streitwert.....	293
D.	Die Gesuchsfrist.....	293
E.	Das Rechtsbegehren.....	294
F.	Die Rechtsmittel.....	294
G.	Das richterliche Urteil.....	294
	Zusammenfassung in Thesen.....	297
I.	Grundlagen.....	297
II.	Die Ernennung des Verwalters.....	298
III.	Das vertragliche Verwaltungsverhältnis.....	301
IV.	Die Aufgaben des Verwalters.....	301

V. Die Abberufung des Verwalters	304
Stichwortregister	307