Luzerner Beiträge zur Rechtswissenschaft (LBR)

Herausgegeben von Jörg Schmid im Auftrag der
Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Luzern

Band 188

Alexander Marxer

Stockwerkeigentum im Baurecht

Schulthess § 2025

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungsverzeichnis	XXI
Literaturverzeichnis	XXV
Materialienverzeichnis	XLI
Einleitung	1
Kapitel 1: Grundlagen der Rechtsinstitute Stockwerkeigentum und Baurecht.....	5
I. Das Stockwerkeigentum.....	5
1. Der Begriff.....	5
2. Der Zweck.....	6
3. Das Wesen.....	7
3.1 Im Allgemeinen.....	7
3.2 Eine spezielle Form des Miteigentums.....	9
3.3 Das Sonderrecht	10
3.4 Die grundbuchliche Behandlung von Stockwerkeigentum.....	11
4. Die Geschichte	12
II. Das Baurecht	15
1. Der Begriff	16
2. Der Zweck	16
3. Das Wesen.....	17
3.1 Im Allgemeinen.....	17
3.2 Die geeigneten Arten von Bauten.....	19
3.3 Die grundbuchliche Behandlung des Baurechts	20
4. Die Erscheinungsformen	21
5. Die Geschichte	24
III. Vergleich der beiden Rechtsinstitute.....	26
Kapitel 2: Allgemeines zum Stockwerkeigentum im Baurecht	29
I. Die gesetzliche Regelung.....	29

II.	Das Baurecht als Stammgrundstück	30
1.	Im Allgemeinen	30
2.	Die anwendbaren Normen	32
3.	Die Voraussetzung der Dauer	34
4.	Die Voraussetzung der Selbständigkeit	36
5.	Die Aufnahme als Grundstück im Grundbuch	37
III.	Der wirtschaftliche Hintergrund	38
IV.	Die Verbreitung	40
1.	Im Allgemeinen	40
2.	Die öffentlich-rechtlichen Baurechtsgeber	41
3.	Die Privaten als Baurechtsgeber	42
V.	Das Stockwerkeigentum im Baurecht in Liechtenstein	43
1.	Die Entwicklung des Sachenrechts in Liechtenstein	43
2.	Die gesetzliche Regelung in Liechtenstein	45

Kapitel 3: Die Begründung von Stockwerkeigentum im Baurecht 47

I.	Die richtige zeitliche Vorgehensweise	47
II.	Das Rechtsgeschäft zur Begründung eines Baurechts	48
1.	Die Arten der Begründung	48
1.1	Vorbemerkungen	48
1.2	Die einseitige Begründungserklärung des Grundeigentümers	49
1.3	Der Baurechtsvertrag	50
2.	Die Formvorschriften	50
3.	Die inhaltlichen Überlegungen bei der Begründung eines Baurechts	52
3.1	Vorbemerkungen	52
3.2	Die möglichen Konstellationen	53
A.	Das Stockwerkeigentum im Baurecht ist nicht vorgesehen	53
B.	Das Stockwerkeigentum im Baurecht ist vorgesehen	53
C.	Die gleichzeitige Begründung des Baurechts und des Stockwerkeigentums	54
3.3	Die inhaltlichen Überlegungen für vorgesehenes Stockwerkeigentum im Baurecht	55
III.	Das Rechtsgeschäft zur Begründung des Stockwerkeigentums im Baurecht	57
1.	Die Arten der Begründung	57
1.1	Die einseitige Erklärung des Baurechtsnehmers	58
A.	Im Allgemeinen	58
B.	Die unmittelbare einseitige Erklärung	58

C. Das Testament	60
1.2 Der Vertrag zwischen zwei oder mehreren Beteiligten	61
A. Im Allgemeinen	61
B. Der Vertrag zwischen Baurechtsnehmern	62
C. Der Erbteilungsvertrag	63
2. Die Formvorschriften	63
3. Der Inhalt des Begründungsakts des Stockwerkeigentums	64
3.1 Vorbemerkungen	64
3.2 Die Koordination des Rechtsverhältnisses zwischen dem Baurecht und dem Stockwerkeigentum	65
3.3 Die zwingenden inhaltlichen Vorgaben	67
3.4 Die empfehlenswerten Bestimmungen	68
IV. Die Verfügungsgeschäfte bei der Begründung der relevanten Rechtsinstitute	68
1. Die Eintragung des Baurechts im Grundbuch	69
1.1 Die Anmeldung zur Eintragung	69
1.2 Die Prüfung des Grundbuchverwalters	69
1.3 Der Abschluss des Prüfungsverfahrens des Grundbuchverwalters	70
1.4 Die Eintragung des Baurechts an sich	70
2. Die Eintragung des Stockwerkeigentums im Grundbuch	71
2.1 Die Anmeldung zur Eintragung	71
2.2 Die Prüfung des Grundbuchverwalters	72
2.3 Der Abschluss des Prüfungsverfahrens des Grundbuchverwalters	73
2.4 Die Eintragung des Stockwerkeigentums an sich	73
3. Die grundbuchlichen Eigenheiten des Stockwerkeigentums im Baurecht	73
3.1 Vorbemerkungen	73
3.2 Die grundbuchlichen Eigenheiten bezüglich des Hauptbuchblattes des belasteten Grundstücks	74
3.3 Die grundbuchlichen Eigenheiten bezüglich des Hauptbuchblattes des Baurechts	75
V. Die Schaffung mehrerer Grundstücksebenen	76
1. Die drei Stufen des Eigentums	76
2. Die zusätzlichen Möglichkeiten von Grundstücksebenen	77
2.1 Im Allgemeinen	77
2.2 Das Unterbaurecht	77
2.3 Das Miteigentum an einem Stockwerkanteil	79
VI. Die Unterschiede zum liechtensteinischen Recht	79
1. Die Formvorschrift bei der rechtsgeschäftlichen Begründung eines Baurechts	80

1.1 Die geltende Rechtslage	80
1.2 Die Kritik an der geltenden Rechtslage	81
2. Weitere Unterschiede	82
Kapitel 4: Baurechtsvertrag für Stockwerkeigentum im Baurecht insbesondere	85
I. Die Grundlagen des Baurechtsvertrages	86
1. Die rechtliche Qualifikation des Baurechtsvertrages.....	86
2. Die Vertragsparteien	87
3. Die objektiv und subjektiv wesentlichen Vertragspunkte	87
3.1 Vorbemerkungen	87
3.2 Die objektiv wesentlichen Vertragspunkte.....	88
3.3 Die subjektiv wesentlichen Vertragspunkte	90
3.4 Die vertragliche Vereinbarung über den Baurechtszins insbesondere..	90
A. Vorbemerkungen	90
B. Die ablehnende Meinung gegenüber dem Baurechtszins als objektiv wesentlichen Vertragspunkt.....	91
C. Die befürwortende Meinung gegenüber dem Baurechtszins als objektiv wesentlichem Vertragspunkt.....	91
D. Die öffentliche Beurkundung solcher Vereinbarungen	93
4. Die dinglich wirkenden Vertragsbestimmungen	94
4.1 Im Allgemeinen	94
4.2 Die Definition dinglich wirkender Bestimmungen.....	96
4.3 Die dingliche Wirkung	96
4.4 Einige Beispiele dinglich wirkender Vertragsbestimmungen.....	97
5. Die obligationenrechtlich wirkenden Vertragsbestimmungen.....	99
5.1 Die obligationenrechtliche Wirkung.....	99
5.2 Einige Beispiele obligationenrechtlich wirkender Vertragsbestimmungen.....	100
5.3 Die Vereinbarung von Übertragungsbeschränkungen insbesondere ..	101
A. Die Meinung der Rechtsprechung.....	101
B. Die Meinung der Lehre.....	102
C. Die Folgen der Verletzung einer Übertragungsbeschränkung mit obligationenrechtlicher Wirkung	103
D. Grundbuchliche Auswirkungen einer Übertragungsbeschränkung mit obligationenrechtlicher Wirkung	103
5.4 Die vertragliche Überbindung obligationenrechtlich wirkender Bestimmungen.....	104
6. Die Vormerkung von obligationenrechtlich wirkenden Bestimmungen ..	105
6.1 Vorbemerkungen	105

6.2 Die Formvoraussetzung.....	106
6.3 Die grundbuchliche Behandlung von Vormerkungen	106
6.4 Die Wirkung der Vormerkungen.....	108
6.5 Die Möglichkeiten von Vormerkungen	110
A. Im Allgemeinen	110
B. Die Vormerkung des gesamten Baurechtsvertrages.....	111
C. Die nicht vormerkbaren Bestimmungen	113
D. Die vormerkbaren Bestimmungen	115
E. Der Spezialfall des Baurechtszinses.....	117
F. Der Spezialfall der Übertragungsbeschränkung.....	119
7. Allgemeine Bemerkungen zur Vertragsgestaltung	121
8. Die Bedingungen im Baurechtsvertrag.....	122
8.1 Die Suspensivbedingungen im Baurechtsvertrag	122
8.2 Die Resolutivbedingungen im Baurechtsvertrag	122
II. Die Rechtslage bei einer Mehrzahl von Baurechtsnehmern	124
1. Die Parteien bei und nach Abschluss des Baurechtsvertrages	124
1.1 Allgemeines zur Rechtsgemeinschaft.....	125
1.2 Die Rechtsgemeinschaft mit gesamthänderischer Grundlage.....	126
1.3 Die Rechtsgemeinschaft ohne gesamthänderische Grundlage.....	127
2. Nach Begründung des Stockwerkeigentums	127
2.1 Die Mitbaurechtsnehmer	128
2.2 Die Stockwerkeigentümergeinschaft	129
A. Vorbemerkungen	129
B. Die Rechtsform	129
C. Die Entstehung und der Untergang.....	130
D. Die Rechte und Pflichten	131
a. Im Allgemeinen	131
b. Die beschränkte Vermögensfähigkeit	131
c. Die beschränkte Handlungsfähigkeit	132
d. Die beschränkte Betreibungs- und Prozessfähigkeit.....	133
E. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer	133
F. Der Verwalter	135
a. Vorbemerkungen	135
b. Die Bestellung eines Verwalters.....	135
c. Die Relevanz des Verwalters für Stockwerkeigentum im Baurecht.....	136
III. Die Eckpunkte eines Baurechtsvertrages über Stockwerkeigentum im Baurecht	138
1. Der Baurechtszins	138

1.1 Allgemeines und Übersicht	138
1.2 Der Schuldner des Baurechtszinses	139
1.3 Die Entwicklung des Baurechtszinses	141
1.4 Die Berechnungsmodelle für den Baurechtszins.....	142
1.5 Die Zahlungsmodalitäten.....	143
1.6 Die Koordination mit dem Stockwerkeigentum	144
1.7 Das Sicherungspfandrecht für den Baurechtszins	145
A. Vorbemerkungen	145
B. Die Errichtung des gesetzlichen Sicherungspfandrechts.....	146
C. Das vertragliche Sicherungspfandrecht für den Baurechtszins	147
D. Die Problematik der bereits bestehenden Belastung	148
2. Die Befristung des Baurechts	150
2.1 Im Allgemeinen	150
2.2 Die Rechtslage mit rechtsgeschäftlicher Befristung	150
2.3 Die Rechtslage ohne rechtsgeschäftliche Befristung	152
3. Die Verfügungsbeschränkungen	153
3.1 Allgemeines und Übersicht	153
3.2 Die Übertragungsbeschränkungen.....	154
A. Zusammenfassung der bereits erlangten Erkenntnisse	154
B. Die erlaubten Übertragungsbeschränkungen.....	155
C. Die Anwendung in der Praxis	156
3.3 Die Vererblichkeitsbeschränkungen	157
3.4 Das Verbot späterer Begründung von Stockwerkeigentum	157
A. Im Allgemeinen	157
B. Die Begründung der Ablehnung des Verbots späterer Begründung von Stockwerkeigentum.....	158
3.5 Die Belastungsbeschränkungen	158
A. Im Allgemeinen	158
B. Die erlaubten Belastungsbeschränkungen.....	159
C. Die Anwendung in der Praxis	160
3.6 Die Vorkaufsrechte.....	160
A. Allgemeines und Übersicht.....	160
B. Die gesetzlichen Vorkaufsrechte im Baurechtsverhältnis	161
a. Im Allgemeinen	161
b. Das Vorkaufsrecht des Baurechtsgebers	163
c. Das Vorkaufsrecht des Baurechtsnehmers.....	164
aa. Vorbemerkungen	164
bb. Die Ausübung des Vorkaufsrechts und der Erwerb des baurechtsbelasteten Grundstücks.....	164

cc. Die Inanspruchnahme des baurechtsbelasteten Grundstücks.	166
dd. Der Umgang mit dem Vorkaufsrecht des Baurechtsnehmers	167
C. Die Vorkaufsrechte im Stockwerkeigentumsverhältnis	168
a. Vorbemerkungen	168
b. Die Rechtsnatur	168
c. Die Begründung und deren Form	169
d. Die inhaltlich mögliche Ausgestaltung	170
D. Die Konkurrenz der Vorkaufsrechte des Baurechts und des Stockwerkeigentums.....	172
E. Die Konstellation bei Vorliegen eines Unterbaurechts	173
a. Vorbemerkungen	173
b. Die Konkurrenz der Vorkaufsrechte im Unterbaurechtsverhältnis	173
c. Die Konstellation bei Stockwerkeigentum im Unterbaurecht.....	175
IV. Die weiteren Bestimmungen	175
1. Die Verteilung der Kosten und Lasten	176
2. Die Schieds- und Gerichtsstandsvereinbarung	177
V. Die Unterschiede zum liechtensteinischen Recht.....	178
1. Vorbemerkungen.....	178
2. Die Formvoraussetzung bei der Vormerkung von obligationenrechtlich wirkenden Bestimmungen.....	179
3. Die Formvorschrift für einen Ausschluss oder Abänderung von gesetzlichen Vorkaufsrechten.....	180
4. Die Dauer des Baurechts	180

**Kapitel 5: Die Abänderungen des Stockwerkeigentums
im Baurecht..... 183**

I. Die Änderungen des Baurechts	183
1. Im Allgemeinen.....	183
2. Die Form	185
3. Die erforderlichen Quoren für eine Änderung.....	187
3.1 Im Allgemeinen.....	187
3.2 Die Änderungen betreffend Verwaltungshandlungen	188
3.3 Die Änderungen betreffend Verfügungen	189
A. Vorbemerkungen	189
B. Die Schwierigkeiten im Zusammenhang mit einem Mehrheitsbeschluss.....	191
3.4 Zusammenfassung.....	193
II. Die Änderungen des Stockwerkeigentums.....	195

1. Ohne Auswirkung auf das Baurechtsverhältnis.....	195
2. Mit Auswirkung auf das Baurechtsverhältnis.....	195
III. Die Verlängerung des Baurechts mit bestehendem Stockwerkeigentum	196
1. Der Zweck der Verlängerung	197
2. Die Form des Rechtsgeschäfts auf Verlängerung.....	198
3. Die Dauer des verlängerten Baurechts	200
4. Der Rang des verlängerten Baurechts	201
5. Die Problematik des Einstimmigkeitserfordernisses	202
6. Mögliche Lösungen der Problematik des Einstimmigkeitserfordernisses	203
6.1 De lege lata.....	204
A. Die «andere Ordnung».....	204
a. Die Anwendbarkeit der «anderen Ordnung» auf die Verlängerung?	204
b. Stellungnahme	205
B. Das Rechtsmissbrauchsverbot.....	206
C. Der Ausschluss eines Miteigentümers	209
a. Allgemeines zum Ausschluss eines Miteigentümers	209
b. Der Bezug eines Ausschlusses zur Verlängerung des Baurechts .	210
D. Eine echte Lücke.....	212
a. Im Allgemeinen	212
b. Die Abfindung von Stockwerkeigentümern als potenzielle Lückenfüllung?.....	213
6.2 De lege ferenda.....	215
A. Die Einführung einer neuen gesetzlichen Regelung	215
a. Die Ermöglichung eines Mehrheitsentscheides zur Verlängerung	215
aa. Im Allgemeinen.....	215
bb. Ein Vorschlag einer konkreten Regelung	216
b. Die Möglichkeit der Abfindung eines nicht zustimmenden Stockwerkeigentümers.....	217
aa. Im Allgemeinen.....	217
bb. Zu berücksichtigende Aspekte der Gesetzssystematik.....	218
cc. Eine mögliche Lösung.....	219
B. Die Abschaffung des Stockwerkeigentums im Baurecht	220
C. Fazit	221
7. Die Vertragsbestimmung zur Aufnahme von Verhandlungen über eine Verlängerung.....	222

Kapitel 6: Der Untergang von Stockwerkeigentum im Baurecht.....	225
I. Der Untergang des Stockwerkeigentums	225
1. Die Gründe für den Untergang.....	226
1.1 Allgemeines und Übersicht	226
1.2 Die Aufhebungsvereinbarung bezüglich Stockwerkeigentum.....	227
1.3 Die einseitige Aufhebungserklärung bezüglich Stockwerkeigentum	229
1.4 Der Aufhebungsanspruch und die Aufhebungsklage	231
A. Im Allgemeinen	231
B. Der Aufhebungsgrund der Zerstörung	232
C. Der Aufhebungsgrund des schlechten baulichen Zustandes	233
2. Die Auswirkungen auf Stockwerkeigentum im Baurecht	234
II. Der Untergang des Baurechts.....	234
1. Die Beendigung der Baurechtsdienstbarkeit	235
1.1 Vorbemerkungen	235
1.2 Der ordentliche Heimfall	236
A. Die rechtlichen Folgen.....	237
a. Das Wiederaufleben des Akzessionsprinzips.....	237
b. Das Wirksamwerden der vertraglich festgelegten Rechtsfolgen..	238
c. Der Untergang der Rechte in Bezug auf das Baurecht.....	239
d. Die Beendigung von obligatorisch wirkenden Verpflichtungen ..	239
aa. Im Allgemeinen.....	239
bb. Die Beendigung von Mietverhältnissen.....	240
e. Der Spezialfall des Erneuerungsfonds	242
B. Die Heimfallsentschädigung beim ordentlichen Heimfall	243
a. Allgemeines und Übersicht.....	243
b. Die Berechnung der Heimfallsentschädigung.....	244
aa. Die Entschädigungsvereinbarungen	245
bb. Ohne Entschädigungsvereinbarung	248
c. Die Wegbedingung der Heimfallsentschädigung.....	249
d. Die Aufteilung der Heimfallsentschädigung auf mehrere Stockwerkeigentümer	251
e. Die Auszahlung der Heimfallsentschädigung.....	253
f. Das Sicherungspfandrecht für die Heimfallsentschädigung.....	255
aa. Im Allgemeinen.....	255
bb. Die Frist zur Eintragung dieses Pfandrechts.....	256
cc. Die Anwendung des Sicherungspfandrechts auf Stockwerkeigentum im Baurecht.....	257
dd. Die Rechtsnatur des Sicherungspfandrechts.....	258

ee. Die grundbuchlichen Besonderheiten	259
g. Die Verjährung der Forderung auf Heimfallsentschädigung	259
1.3 Die Aufhebungsvereinbarung bezüglich des Baurechts	259
1.4 Der einseitige Verzicht auf das Baurecht	260
2. Die Beendigung des konkreten Baurechtsverhältnisses	262
2.1 Der vorzeitige Heimfall	263
A. Vorbemerkungen	263
B. Die Gründe für den vorzeitigen Heimfall.....	265
a. Im Allgemeinen	265
b. Die grobe Überschreitung des dinglichen Rechts	265
c. Die grobe Verletzung vertraglicher Verpflichtungen.....	266
C. Der Verfahrensablauf.....	267
a. Die fristgemässe Geltendmachung	267
b. Der Fall der Einigkeit über den vorzeitigen Heimfall.....	268
c. Die Gestaltungsklage	268
D. Die Heimfallsentschädigung	269
a. Vorbemerkungen	269
b. Die Entschädigungsvereinbarungen.....	270
c. Die Berechnung der Heimfallsentschädigung.....	271
d. Die Aufteilung der Heimfallsentschädigung.....	273
e. Die Sicherung der Heimfallsentschädigung.....	274
E. Die Verhinderung des vorzeitigen Heimfalls	275
a. Im Allgemeinen	275
b. Der vorzeitige Heimfall einzelner Stockwerkanteile	276
c. Der Ausschluss eines Miteigentümers	278
F. Die rechtlichen Folgen.....	279
a. Die Entstehung einer Eigentümerdienstbarkeit.....	279
b. Der Übergang von Mietverhältnissen	281
2.2 Die Kündigungsvereinbarungen	281
III. Der Untergang des Unterbaurechts	282
IV. Der Untergang der Liegenschaft	283
V. Die Aktualisierung des Grundbuchs.....	284
1. Für die Grundstücksebene des Stockwerkeigentums.....	284
2. Für die Grundstücksebene des Baurechts	285
3. Für die Grundstücksebene der Liegenschaft.....	286

Zusammenfassung in Thesen.....	287
I. Grundlagen der Rechtsinstitute Stockwerkeigentum und Baurecht	287
II. Allgemeines zum Stockwerkeigentum im Baurecht.....	288
III. Die Begründung von Stockwerkeigentum im Baurecht	290
IV. Baurechtsvertrag für Stockwerkeigentum im Baurecht insbesondere	292
V. Die Abänderungen des Stockwerkeigentums im Baurecht.....	295
VI. Der Untergang von Stockwerkeigentum im Baurecht.....	299
Sachregister.....	303