

Weiterbildungstagung des Verbands bernischer Notare und
des Instituts für Notariatsrecht und Notarielle Praxis an der
Universität Bern – 25./26. Oktober 2017

Begründung von Stockwerkeigentum und nachträgliche Änderungen – insbesondere aus der Sicht des Notars

Prof. Dr. Stephan Wolf
Fürsprecher und Notar
Ordinarius für Privatrecht sowie
Notariatsrecht an der
Universität Bern

Dr. iur. Alexander Kernen
Rechtsanwalt und Notar in
Bern

I. Einleitung

Aufbau des Referates

- > I. Einleitung
- > II. Grundlagen
- > III. Begründung von Stockwerkeigentum
- > IV. Nachträgliche Änderungen
- > V. Schluss

II. Grundlagen

A. Stockwerkeigentum als qualifiziertes Miteigentum an einem Grundstück

- > Tagungsband, S. 7 ff.
- > Das Modell des ZGB führt zu unechtem (uneigentlichem) Stockwerkeigentum
- > Als Stammgrundstück kommt eine Liegenschaft oder eine (selbständige und dauernde) Baurechtsdienstbarkeit infrage
- > Horizontales, vertikales und kombiniertes Stockwerkeigentum – ursprüngliche Regelung noch zeitgemäss?

II. Grundlagen

B. Gegenstand des Stockwerkeigentums

> Tagungsband, S. 9 ff.

III. Begründung von Stockwerkeigentum

- > Tagungsband, S. 14

A. Allgemeines

- > Begründung durch Eintragung im Grundbuch (Art. 712d Abs. 1 ZGB)
- > Eintragung im Anschluss an eine Grundbuchanmeldung, gestützt auf einen formell und materiell gültigen Rechtsgrund (causa, Verpflichtungsgeschäft)

III. Begründung von Stockwerkeigentum

B. Der Begründungsakt

- > Tagungsband, S. 15

1. Allgemeines

- > Der Begründungsakt ist die für die Begründung von Stockwerkeigentum erforderliche Willenserklärung
- > Arten des Begründungsaktes
 - Vertrag unter den Miteigentümern (Art. 712d Abs. 2 Ziff. 1 ZGB)
 - Einseitige Erklärung des Alleineigentümers bzw. des Baurechtinhabers (Art. 712d Abs. 2 Ziff. 2 ZGB)
 - Verfügung von Todes wegen oder Erbteilungsvertrag (Art. 712d Abs. 3 ZGB)

III. Begründung von Stockwerkeigentum

2. Inhalt

> Gliederung

- Der objektiv notwendige Inhalt
- Der weitere, insbesondere bedingt notwendige Inhalt
- Besonderheiten bei der Begründung vor Erstellung des Gebäudes

III. Begründung von Stockwerkeigentum

- > Der objektiv notwendige, insbesondere der von Art. 712e ZGB vorgeschriebene Inhalt (Tagungsband, S. 16)
 - Allgemeines
 - Insbesondere die räumliche Ausscheidung der Stockwerkeinheiten
 - Insbesondere die Festsetzung der Wertquote

III. Begründung von Stockwerkeigentum

- > Der weitere, insbesondere der bedingt notwendige Inhalt (Tagungsband, S. 22)
 - Allgemeines
 - Subjektiv wesentliche Punkte
 - Weitere beurkundungsbedürftige inhaltliche Elemente
 - Erklärung weiterer gemeinschaftlicher Teile (Art. 712b Abs. 3 ZGB)
 - Begründung oder Verlegung von beschränkten dinglichen Rechten unter Beteiligung des Stammgrundstücks

III. Begründung von Stockwerkeigentum

- Anfängliche Begründung eines Vorkaufsrechts (Art. 712c Abs. 1 ZGB) oder eines Einspracherechts (Art. 712c Abs. 2 ZGB)
- Beschränkung der Dauer des Stockwerkeigentumsverhältnisses (vgl. Art. 712f Abs. 2 ZGB)

- Das Reglement der Stockwerkeigentümer
- Hausordnung
- Weitere Inhalte

III. Begründung von Stockwerkeigentum

- > Besonderheiten bei der Eintragung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes (Tagungsband, S. 26)
 - Insbesondere die Regelung von Art. 69 GBV

III. Begründung von Stockwerkeigentum

3. Die verschiedenen Arten und Formen von Begründungsakten (Rechtsgründen) für Stockwerkeigentum

- > Tagungsband, S. 30
- > Der Begründungsvertrag (Art. 712d Abs. 2 Ziff. 1 ZGB)
- > Die Begründungserklärung (Art. 712d Abs. 2 Ziff. 2 ZGB)
- > Verfügung von Todes wegen und Erbteilungsvertrag (Art. 712d Abs. 3 ZGB)
- > Weitere Begründungsarten (Hinweis)

IV. Nachträgliche Änderungen von Stockwerkeigentum

> Tagungsband, S. 37 ff.

A. Allgemeines

- > Im Lauf der Zeit kann Anpassungsbedarf entstehen
- > Rechtsgeschäftliche Änderung des Stockwerkeigentums möglich
- > Kasuistische Betrachtung
- > Sofern Wertquoten anzupassen sind, gilt generell
 - öffentlich beurkundete Vereinbarung der betroffenen Stockwerkeigentümer
 - Zustimmung der unmittelbar beteiligten Personen
 - Genehmigung durch Stockwerkeigentümerversammlung
 - Grundbucheintrag

IV. Nachträgliche Änderungen von Stockwerkeigentum

B. Anpassungen infolge Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse

1. Abtretung von Räumen

> Tagungsband, S. 38

2. Größenänderungen durch bauliche Massnahmen

> Tagungsband, S. 40

3. Tausch von Räumen

> Tagungsband, S. 41

IV. Nachträgliche Änderungen von Stockwerkeigentum

4. Umwandlung von Sonderrecht in gemeinschaftliche Teile und umgekehrt

> Tagungsband, S. 42

5. Teilung und Vereinigung von Stockwerkeinheiten

> Tagungsband, S. 43

6. Änderung und Übertragung reglementarischer Sondernutzungsrechte

> Tagungsband, S. 44

7. Zweckänderung

> Tagungsband, S. 46

V. Schluss

> Tagungsband, S. 47

Besten Dank für Ihre geschätzte
Aufmerksamkeit und Ihr Interesse!

