

Zeitschrift: Schweizerische Geometer-Zeitung = Revue suisse des géomètres
Herausgeber: Schweizerischer Geometerverein = Association suisse des géomètres
Band: 12 (1914)
Heft: 12

Artikel: Das Stockwerkseigentum, insbesondere seine Ueberleitung in das neue Recht
Autor: Leemann, H.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-183120>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 18.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Die Versammlung beschloss ferner einstimmig die Revision unserer aus dem Gründungsjahre des Vereins (1884) stammenden Statuten und betraute den Vorstand mit der Ausarbeitung eines Entwurfes bis zur nächsten Versammlung. Als Delegierte in den Zentralverein wurden gewählt; Schmassmann Julius, Malleray; Burkhard Jakob, Langnau; Ersatzmann: Blatter Ernst, Unterseen.

Die Nachführungsfrage im Kanton Bern, ein altes, höchst ausgiebiges und teilweise interessantes Diskussionsthema, bedingte eine namhafte Verlängerung des offiziellen Teiles der Sitzung. Glücklicherweise konnte sich jedermann auf diese Verhandlungen durch ein solennes Mittagsbankett, dem man nicht die leisesten Notstandsverhältnisse anmerkte, gehörig stärken. Der Wein löste die redegewandten Zungen und vieles wurde besprochen und vorgeschlagen zum Wohle des Kantons und der — Nachführungsgeometer. Immerhin blieben ein paar Stunden zum geselligen Beisammensein, und eine angenehme Fröhlichkeit entrückte uns für kurze Zeit der ernsten Gegenwart.

E. J. Albrecht.

Das Stockwerkseigentum, insbesondere seine Ueberleitung in das neue Recht.

Von Dr. H. Leemann, Notariatsinspektor des Kantons Zürich.

Das Stockwerkseigentum (Geschoss-, Gelass-, Etageneigentum, Kellerrecht) erscheint schon seit dem 12. Jahrhundert in weitester Verbreitung. Das Eigentum an einem Gebäudegrundstücke ist hier horizontal — nach Stockwerken oder auch nach einzelnen Gelassen des Gebäudes (Stuben, Böden, Kellern usw.) — geteilt. Mit diesem Sondereigentum der einzelnen Berechtigten ist in der Regel das unteilbare gemeinschaftliche Eigentum an der Grundfläche und an den gemeinsam benutzten Gebäudeteilen (Mauern, Treppen, Dach usw.) verbunden. Diese eigentümliche Rechtsgestaltung hat sich an vielen Orten, vor allem höchst lebenskräftig in West- und Süddeutschland, sowie in den meisten Schweizerkantonen erhalten; auch der Code civil hat sie ausdrücklich anerkannt.

Das Zivilgesetzbuch hat dem Stockwerkseigentum keine Aufnahme gewährt, da es das römische Prinzip anerkennt, nach dem Grundstücksbestandteile notwendig der Grundfläche folgen (667, 642, Abs. 1). Dies gilt wie für Gebäude, falls sie wirklich Bestandteile des Bodens sind und nicht ein Baurecht begründet ist (675, Abs. 1, 677), so auch für Stockwerke. Eine *horizontale* Teilung der Gebäude kann nicht mehr in der Art eines Sondereigentums an einzelnen Stockwerken vereinbart werden (SchlT. Art. 45, Abs. 2); nur eine *vertikale* Teilung ist auch nach dem Zivilgesetzbuch derart zulässig, dass durch senkrechte Linien abgegrenzte Teile von einem Grundstück und den darauf befindlichen Gebäuden getrennt und abgezweigt werden. Dagegen ist das *Fortbestehen* des zur Zeit des Inkrafttretens des Zivilgesetzbuches bestehenden Stockwerkseigentums anerkannt worden (SchlT. 17; auf denselben Standpunkt hat sich das deutsche BGB. gestellt).

Nach Art. 17, Abs. 3, SchlT. bleiben die beim Inkrafttreten des Zivilgesetzbuches bestehenden dinglichen Rechte, deren Errichtung nach dem neuen Rechte nicht mehr möglich wäre, unter dem bisherigen Rechte*. Das gilt nun hauptsächlich für das Stockwerkseigentum. Das *kantonale Recht* ist hienach vor allem massgebend für den *Begriff* des Stockwerkseigentums. Jedenfalls gehört darunter diejenige Rechtsgestaltung, bei der ein selbständiges *Sondereigentum* der Berechtigten an den einzelnen Stockwerken angenommen wird. Doch fallen darunter auch diejenigen Rechtsverhältnisse, bei denen ein *Miteigentum* der Berechtigten am ganzen Gebäude mit nach Teilen ausgeschiedener Benutzung vorliegt, sowie diejenigen, auf die der gemeinrechtliche Begriff der superficies angewendet wird. Die Auffassung der Partikularrechte hierüber ist verschieden und nicht immer leicht festzustellen. Nach kantonalem Recht bestimmt sich ferner das Rechtsverhältnis der Stockwerkseigentümer, z. B. Recht und Pflicht zur Unterhaltung des Gebäudes, soweit sie nicht vertraglich geordnet ist, Beschränkungen der Beteiligten in der Verfügung über ihr Recht, z. B. Vorkaufsrechte der übrigen Beteiligten, so-

* Hieraus folgt zugleich, dass die Berufung an das Bundesgericht gegenüber den kantonalgerichtlichen Entscheidungen auf diesem Gebiete ausgeschlossen ist.

wie die Gründe des Untergangs des Stockwerkseigentums. Freiburg und Neuenburg unterwerfen das Stockwerkseigentum den Grundsätzen über das Miteigentum, womit Neuenburg das Recht jedes Beteiligten auf Aufhebung der Gemeinschaft verbindet und eingehend ordnet; Genf lässt das Stockwerkseigentum untergehen mit dem Untergang des Gebäudes, indem ein Recht auf Wiederherstellung des letztern gemäss dem frühern Eigentumsverhältnis nicht anerkannt wird. Wo eine solche Bestimmung nicht besteht, wird man dagegen annehmen dürfen, dass, wenn bei am 1. Januar 1912 begründet gewesenem Stockwerkseigentum das Gebäude als Objekt desselben z. B. durch Brand zerstört, aber wieder aufgebaut wird, das Stockwerkseigentum, allerdings nur in dem frühern Umfange, wieder auflebt. Indessen kann ein Recht der Beteiligten gegeneinander, Wiederaufbau zu verlangen, nicht anerkannt werden. Erlischt das Stockwerkseigentum dadurch, dass sich nach dem 1. Januar 1912 die Rechte der Beteiligten in *einer* Hand vereinigen, so kann das Eigentum nicht wieder in Stockwerksrechte zerlegt werden, weil nach dem Inkrafttreten des Zivilgesetzbuches Stockwerkseigentum nicht mehr entstehen kann (vergl. SchlT. Art 45, Abs. 2). Eine solche unzulässige Zerlegung würde auch darin zu erblicken sein, wenn der Eigentümer von zwei Stockwerken an einem derselben Stockwerkseigentum für einen Dritten begründen wollte.

Während das Stockwerkseigentum als dingliches Recht an sich durchaus vom kantonalen Recht beherrscht wird, ist für die *grundbuchrechtliche Behandlung* dieses Rechtsverhältnisses grundsätzlich das eidgenössische Recht massgebend. Art. 45 SchlT. des Zivilgesetzbuches bestimmt hierüber, dass diejenigen dinglichen Rechte, die nach dem Grundbuchrecht nicht mehr begründet werden können, wie Stockwerkseigentum etc., im Grundbuche *nicht eingetragen*, sondern in zweckdienlicher Weise *angemerkt* werden sollen. Hienach dürfen also die in verschiedenem Eigentum stehenden Stockwerke eines Gebäudes nicht in verschiedene Grundbuchblätter aufgenommen werden, sondern die Ordnung ist so gedacht, dass nur das Grundstück, auf welchem das Gebäude steht, ein eigenes Blatt erhält und dass in diesem die Rechte der Einzelnen lediglich angemerkt werden. Diese Vorschrift ist von weittragender Bedeutung. Es ergibt sich aus

ihr, dass *das eidgenössische Recht das Stockwerkseigentum nicht mehr als Grundeigentum im Sinne des Grundbuchrechtes anerkennt*, sonst wäre nicht einzusehen, weshalb nicht auch solches Eigentum wie das Eigentum an Parzellen der Bodenfläche behandelt, d. h. in das Grundbuch förmlich eingetragen werden könnte. Diese Auslegung steht mit Art. 17, Abs. 1, SchlT. nicht im Widerspruch, denn nach dieser Bestimmung werden die beim Inkrafttreten des Zivilgesetzbuches bestehenden dinglichen Rechte nicht schlechthin, sondern nur „unter Vorbehalt der Vorschriften über das Grundbuch“ auch unter dem neuen Rechte anerkannt. Wir anerkennen demgemäss auch unter der Herrschaft des Zivilgesetzbuches zwar den dinglichen Charakter des überlieferten Stockwerkseigentums; aber wir können dieses Eigentum zufolge der Vorschrift des Art. 45 nicht mehr als Grundeigentum gelten lassen. Das Zivilgesetzbuch kennt als Grundstücke, d. h. als Gegenstände des Grundeigentums, ausser bestimmt qualifizierten Rechten an Grundstücken, nur Parzellen der Bodenfläche in ihrer Abgrenzung und Individualisierung (655, 943). Eine Durchbrechung dieses Prinzips lässt das Gesetz, wie wir aus Art. 45 folgern müssen, auch intertemporalrechtlich nicht zu, so dass diejenigen Objekte, die das frühere Recht als Grundstücke anerkannte, diese Eigenschaft nur beibehalten, wenn sie dem Grundstücksbegriff des neuen Rechts entsprechen. Mit diesem Begriff ist Sondereigentum an Gebäuden ohne Verbindung mit Grund und Boden so wenig vereinbar, dass es nach Grundbuchrecht schlechterdings nicht mehr möglich ist und deshalb denn auch im Grundbuch nicht „eingetragen“ werden darf. *Hieraus folgt aber weiter, dass das Stockwerkseigentum seit dem 1. Januar 1912 auch nicht mehr durch das Grundbuch veräussert und mit dinglichen Rechten (Grundpfandrechten etc.) belastet werden kann.* (Vgl. speziell Art. 796, Abs. 1: „Das Grundpfand wird nur auf Grundstücke errichtet, die in das Grundbuch aufgenommen sind“.) Und zwar gilt dieser Satz, als ein solcher des materiellen Rechtes, nicht erst von dem Zeitpunkt an, in welchem das Grundbuch eingeführt oder eine andere Einrichtung ihm gleichgestellt ist, sondern sofort mit dem Inkrafttreten des Zivilgesetzbuches (s. SchlT. Art. 47).

Diese unangenehme Folge lässt sich indessen ohne grosse Schwierigkeit dadurch vermeiden, dass das Stockwerkseigentum in einer den sachenrechtlichen Grundsätzen des Zivilgesetzbuches entsprechenden Art und Weise ersetzt wird. Die Grundbuchverordnung schlägt zu diesem Zwecke in Art. 114, Absatz 2, vor, das Rechtsverhältnis im Grundbuch so darzustellen, dass für den einen Berechtigten das Eigentum am Boden (mit dem darauf stehenden Gebäude) und für die andern übertragbare Dienstbarkeiten* im Sinne des Art. 781 Zivilgesetzbuch eingetragen werden. Diese Lösung passt wohl am besten für die Regelung des überlieferten Eigentums an Bäumen auf fremdem Boden, der „Pflanzungssuperficies“, am wenigsten aber eignet sie sich zur Anpassung des Stockwerkseigentums an das neue Grundbuchrecht. Die vorgeschlagene Ordnung entspricht nämlich den praktischen Bedürfnissen aller derjenigen Stockwerkeigentümer nicht, die nur eine Dienstbarkeit, wenn auch eine übertragbare, eingeräumt erhalten; denn dieses Recht kann, da die Bestellung eines Baurechtes an einzelnen Stockwerken unzulässig ist (675, Abs. 2), nicht als Grundstück ins Grundbuch aufgenommen werden, somit keine grundeigentumsgleiche Behandlung erfahren, insbesondere also nicht hypothekarisch verpfändet werden. Den Interessen *aller* Beteiligten wird dagegen vorzüglich dadurch gedient, dass die Stockwerkseigentümer als *Miteigentümer* (am ganzen Grundstück mit dem darauf stehenden Gebäude) in das Grundbuch eingetragen werden, wobei das Quotenverhältnis entsprechend dem Umfange der bisherigen Berechtigung jedes Einzelnen zu bestimmen ist. Sodann sind zu Gunsten und zu Lasten jedes Miteigentumsanteils — oder des ganzen Grundstücks — besondere Belastungen (Dienstbarkeiten) einzutragen mit dem Inhalte ausschliesslicher Benutzungsrechte und ausschliesslicher Unterhaltungspflicht mit Bezug auf die einzelnen Stockwerke oder Räume. Auf diese Weise, in der Form des *Miteigentums nach Bruchteilen mit servitutärischen Sonderrechten an den einzelnen Stockwerken*, kann somit die Benutzung der Stockwerke nach den Grundsätzen des frühern Stockwerkseigentums geregelt werden; es besteht dann

* Im französischen Text der Grundbuchverordnung irrtümlich übersetzt mit „charge foncière“ (Grundlast), statt mit „servitude personnelle“.

tatsächlich das frühere Stockwerkseigentum fort, nur die rechtliche Konstruktion ist eine andere geworden. Zur Durchführung dieser — m. E. zweckmässigsten — Lösung ist allerdings da, wo das kantonale Recht das Stockwerkseigentum nicht als Miteigentum auffasst oder ausdrücklich in solches verwandelt hat, wie in Freiburg und Neuenburg, die Einwilligung der an den einzelnen Stockwerken beschränkt dinglich Berechtigten (Pfandgläubiger, Nutzniesser, Wohnberechtigte etc.) erforderlich.

Die Umwandlung des Stockwerkseigentums in Miteigentum bewirkt, dass die dinglichen Rechte der Beteiligten eintragsfähig werden; jeder kann nunmehr über sein Recht, seinen Miteigentumsanteil, grundbuchlich (durch Uebertragung und Belastung) verfügen (646, Abs. 3). Ausserdem wird dadurch die Aufhebung des Gemeinschaftsverhältnisses begünstigt, indem jedem Beteiligten ein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäss Art. 682, sowie das Recht auf Aufhebung des Miteigentums nach Art. 650 und 651 zusteht. Es mag auch noch darauf aufmerksam gemacht werden, dass das derart umgestaltete Stockwerkseigentum nicht mehr unter dem kantonalen Recht, sondern unter Bundesrecht steht, womit die Zuständigkeit des Bundesgerichts als Berufungsinstanz prinzipiell gegeben ist.

Wesentlich einfacher lässt sich das horizontal geteilte Eigentum in das neue Recht überleiten in den, allerdings weniger verbreiteten Fällen, in denen nicht einzelne Stockwerke eines Gebäudes, sondern das (ganze) Gebäude einerseits und die Bodenfläche anderseits verschiedenen Eigentümern gehören. Hier ist die Bestellung eines *Baurechts* zu Gunsten des Gebäudeeigentümers, das als Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden kann (675, Abs. 1, 779), das geeignetste Mittel zur Anpassung des bisherigen dinglichen Rechtes an die Normen des neuen Grundbuchrechts. — Ein Baurecht an dem in einem Gebäude befindlichen *Keller* ist nur unter der Voraussetzung zulässig, dass der Keller sich als ein selbständiges Bauwerk darstellt, d. h. vom Bestand des Gebäudes gänzlich unabhängig ist. Das wird jedoch zumeist nicht der Fall sein; dann erübrigt nur der oben erwähnte Weg der Schaffung von Miteigentum mit servitutarischen Sonderrechten am Keller und an dem darüber befindlichen Gebäude. Beliebt diese Ordnung nicht — nament-

lich dem Hauseigentümer wird sie in der Regel nicht passen —, so kann für den Kellerberechtigten nur eine übertragbare Dienstbarkeit im Sinne des Art. 781 bestellt werden, die nicht als Grundstück ins Grundbuch aufgenommen werden darf. In Bezug auf die Fälle, in denen ein Bauwerk (Hoch- oder Tiefbaute) teils auf eigenem, teils auf fremdem Boden steht, oder sich über mehrere fremde Grundstücke erstreckt, verweise ich auf die Ausführungen in meinem Kommentar zu Art. 779, Note 12.

(„Schweiz. Juristen-Ztg.“)

Katastervermessung u. Vermessungsinstruktion.

Zweck und Nutzen des Katasterplanes können von zwei Gesichtspunkten aus aufgefasst werden.

Im erstern Falle wird vorausgesetzt, dass der Plan die treue Wiedergabe der dargestellten Oertlichkeit auch in ihren untergeordneten Details sei, ein Stück der Siegfried-Karte in sehr grossem Masstabe, in welcher namentlich auch der genauen Darstellung der Eigentumsgrenzen eine besondere Sorgfalt gewidmet wurde.

Im zweiten Falle beschränkt man sich auf die Darstellung alles dessen, was zur Festlegung der Eigentumsgrenzen dient. Die erste Art des Vorgehens bildet den Uebergang zur topographischen Karte, die zweite erzeugt den eigentlichen Katasterplan.

Das Zivilgesetzbuch lässt mit dem allgemeinen Ausdruck „die das Hauptbuch ergänzenden Pläne“ einen weiten Spielraum für diesen Begriff, und wir sind deshalb nicht im Falle, genau zu beurteilen, was die Gesetzgebung damit sagen wollte. Es ist indessen als sicher anzunehmen, dass das in den verschiedenen Kantonen der Schweiz bei der Anfertigung der Katasterpläne eigentümliche Vorgehen, wie auch auf anderen Gebieten, den Gesetzgeber bewogen hat, der Verschiedenheit durch einen allgemein gefassten Ausdruck Rechnung zu tragen, welcher es ermöglicht, im Geiste des Zivilgesetzbuches bisherige Einrichtungen beizubehalten.

Art. 950 des Zivilgesetzbuches sagt ausdrücklich: „Die Aufnahme und Beschreibung der einzelnen Grundstücke im Grund-