

## Die Vornahme von baulichen Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen im Stockwerkeigentum

*X. ist Eigentümer einer von zwei Gartenwohnungen in einem Gebäude, welches vier Stockwerkeigentumseinheiten umfasst. Vor seiner Einheit befinden sich ein mit Platten belegter Sitzplatz und eine Rasenfläche. Der Sitzplatz ist ihm zur Sondernutzung zugewiesen, die Rasenfläche ist gemeinschaftliches Eigentum. Die Wohnung seines Nachbarn Y., der ebenfalls über einen ebenerdigen Sitzplatz verfügt, liegt aufgrund der topografischen Situation rund 1.5 m tiefer.*

*Eines Tages lässt X. einen massiven Holzzaun errichten, mit dem er nicht nur seinen Sitzplatz, sondern auch die davor befindliche Rasenfläche bis zur Grundstücksgrenze und gegenüber dem Nachbarn abgrenzt und für Dritte unbenützlich macht.*

*Der Stockwerkeigentümer Y., dem der Zaun Licht entzieht, verlangt die Einberufung einer ausserordentlichen Versammlung zum Antrag, wonach X. zu verpflichten sei, den Zaun unverzüglich auf eigene Kosten zu entfernen.*

*An der Versammlung wird dieser Antrag von drei Eigentümern, denen insgesamt 700/1000 Anteile gehören, abgelehnt und der Errichtung des Zauns nachträglich zugestimmt. Y. erwägt, den Beschluss anzufechten.*

### 1. Die Einteilung des Stockwerkeigentums in Sonderrecht und gemeinschaftliche Teile

Jedes Mitglied der Stockwerkeigentümergeinschaft ist Eigentümer eines Teils des Gebäudes, welches in seinem **Sonderrecht** steht und welchen er folglich ausschliesslich benutzen und innen ausbauen darf, ohne dass er die Zustimmung der weiteren Stockwerkeigentümer einholen muss. Zu Sonderrecht ausgestaltet werden können indessen nur einzelne Stockwerke oder Teile davon, sofern diese mit einem eigenen Zugang in sich abgeschlossen werden können.

Sämtliche anderen Bauteile und Flächen der Liegenschaft stellen **gemeinschaftliche Teile** dar, welche sämtlichen Stockwerkeigentümern gemeinsam gehören und welche demgemäss durch den einzelnen Stockwerkeigentümer nicht ohne weiteres selbständig verändert werden dürfen. Dazu gehören das Dach, die Fassade, die tragenden Wände, das Treppenhaus, Liftanlagen, Einstellhallen, Leitungen und dergleichen. Auch Sitzplätze, Balkone, Terrassen und Parkplätze sind gemeinschaftliche Teile (vgl. Art. 712b ZGB). Möglich ist es allerdings, einzelnen Stockwerkeigentümern an solchen Teilen ein **Sondernutzungs-**

**recht** einzuräumen. Dadurch bleibt das entsprechende Bauteil zwar ein gemeinschaftliches, darf jedoch nur durch den begünstigten Stockwerkeigentümer benutzt werden.

## 2. Genehmigung der Stockwerkeigentümergeinschaft als Voraussetzung für bauliche Massnahmen

Beabsichtigt ein Stockwerkeigentümer bauliche Massnahmen an einem gemeinschaftlichen Teil, benötigt er selbst dann die Zustimmung der weiteren Stockwerkeigentümer, wenn ihm am zu verändernden Teil ein **Sondernutzungsrecht** eingeräumt wurde.

Gerade diese rechtliche Unterscheidung ist für viele Stockwerkeigentümer nicht ohne weiteres nachvollziehbar, da die vor der eigenen Wohnung liegende Rasenfläche, auch wenn sie nach den Aufteilungsplänen gemeinschaftliches Eigentum bildet, als eigenes Eigentum wahrgenommen wird, zum Beispiel deshalb, weil die anderen Stockwerkeigentümer diese Flächen gar nicht benützen oder eventuell auch gar nicht benützen können.

## 3. Arten von baulichen Massnahmen

Die Art der konkreten baulichen Massnahme bestimmt das Quorum, welches für eine Beschlussfassung erforderlich ist. Das Stockwerkeigentumsrecht verweist zu dieser Frage auf die Regelungen des Miteigentumsrechts (Art. 647c ff. ZGB), welches drei Arten von baulichen Massnahmen unterscheidet.

Als **notwendige** Massnahmen im Sinne von Art. 647c ZGB gelten sämtliche bauliche Massnahmen, welche zur Erhaltung des Werts und der Gebrauchsfähigkeit der Sache durchgeführt werden müssen, also die notwendigen Unterhaltsmassnahmen.

Weiter unterscheidet das Gesetz **nützliche** (Art. 647d ZGB) und der Verschönerung und Bequemlichkeit dienende, sogenannte "**luxuriöse**" (Art. 647e ZGB) bauliche Massnahmen. In der Praxis ist die Abgrenzung mitunter schwierig. Art. 647d ZGB bestimmt grundsätzlich, dass diejenigen baulichen Massnahmen als nützlich qualifiziert werden, welche eine Wertsteigerung oder eine Verbesserung der Gebrauchsfähigkeit der Sache bewirken. Demgegenüber dienen "luxuriöse" bauliche Massnahmen im Sinne von Art. 647e ZGB primär der Verschönerung oder der Bequemlichkeit. Nach Auffassung des Bundesgerichts ist die Qualifikation der zu beurteilenden Massnahme stets für den konkreten Einzelfall vorzunehmen, weshalb es möglich ist, dass die gleiche Massnahme in einem Fall als nützlich und in einem anderen als luxuriös betrachtet wird (BGE 130 III 441 ff., E. 3.3). In einem jüngeren Entscheid hielt das Bundesgericht ausserdem fest, dass eine bauliche Massnahme an einem gemeinschaftlichen Teil, welche ausschliesslich im Interesse eines oder

weniger Stockwerkeigentümer liegt, aus der Optik der Gemeinschaft als luxuriös anzusehen sei (BGE 141 III 357 ff., E. 3).

#### **4. Zur Genehmigung der baulichen Massnahmen benötigte Beschlussquoten**

Der Beschluss betreffend notwendige bauliche Massnahmen erfordert das einfache Mehr der Stockwerkeigentümer, während für nützliche Massnahmen das qualifizierte nach Kopfstimmen und Wertquoten notwendig ist.

Für die der Verschönerung und Bequemlichkeit dienenden baulichen Massnahmen wird Einstimmigkeit verlangt. Ausnahmsweise kann der Beschluss zur Ausführung einer luxuriösen baulichen Massnahme auch mit dem Mehr der Kopfstimmen und der Wertquoten gefasst werden (Art. 647e Abs. 2 ZGB), wenn die nicht zustimmenden Eigentümer in ihrem Nutzungs- und Gebrauchsrecht nicht dauernd beeinträchtigt werden, wenn ihnen Ersatz für vorübergehende Beeinträchtigungen geleistet wird und wenn die zustimmenden Stockwerkeigentümer den auf die Ablehnenden entfallenden Kostenanteil übernehmen.

#### **5. Konsequenzen der Ausführung von baulichen Massnahmen ohne Genehmigung der Stockwerkeigentümergeinschaft**

Erfolgt eine bauliche Massnahme an einem gemeinschaftlichen Bauteil ohne die erforderliche Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft, besteht zunächst die Möglichkeit, diese im Nachhinein noch genehmigen zu lassen.

Erfolgt keine nachträgliche Genehmigung der baulichen Massnahme, kann die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer vom eigenmächtig handelnden Eigentümer den Rückbau der erfolgten Massnahmen verlangen und gegebenenfalls gerichtlich durchsetzen lassen.

#### **6. Konsequenzen für das Fallbeispiel**

Bei der Errichtung des Zauns handelt es sich um eine luxuriöse Massnahme, da diese kaum eine Wertsteigerung der Gesamtliegenschaft zur Folge hat und da der Zaun ausserdem nur einer Einheit dient. Die Beschlussfassung hätte demnach einstimmig erfolgen müssen. Vorbehalten bleibt einzig die Ausnahmebestimmung, welche hier aber nicht zur Anwendung gelangt, da Y. durch den Zaun, welcher ihm Licht entzieht, dauerhaft in seinem Nutzungsrecht beeinträchtigt wird. Dementsprechend kann Y. den Beschluss mit Aussicht auf Erfolg anfechten.