

GR_GERICHTE ZK1 2021 51 vom 9. Dezember 2021

GR Gerichte, 2021-12-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK1_2021_51

FR: GR_GERICHTE ZK1 2021 51 du 9 décembre 2021

IT: GR_GERICHTE ZK1 2021 51 del 9 dicembre 2021

Regeste

Anfechtung von Stockwerkeigentümer-Beschlüssen | Berufung ZGB Sachenrecht

Erwägungen

E. 1

Eintretensvoraussetzungen

E. 4

/ 18 Beim angefochtenen Entscheid handelt es sich um einen erstinstanzlichen Endentscheid, welcher mit Berufung angefochten werden kann (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO). Gegenstand bildet die Anfechtung der an der Stockwerkeigentümersammlung vom 5. April 2019 gefällten Beschlüsse zu den Traktanden 5.2-5.4. Die Anfechtung von Beschlüssen einer Stockwerkeigentümersammlung ist grundsätzlich eine vermögensrechtliche Angelegenheit, insbesondere in einem Fall wie dem vorliegenden, in dem es um bauliche Massnahmen in gemeinschaftlichen Teilen des Stockwerkeigentums geht. Streitwertbestimmend ist in der Regel das Interesse der beklagten B. _____ als Gesamtes, und nicht dasjenige der Berufungsklägerin als klagende Stockwerkeigentümerin (BGE 140 III 571 E. 1.1). Gemäss Protokoll der Stockwerkeigentümersammlung hätten die beschlossenen Massnahmen Kosten von CHF 320'000.00 bis CHF 370'000.00 zur Folge (RG act. II/7 Traktandum 5.3). Auf diesen Betrag dürfte sich die Wertsteigerung der Liegenschaft belaufen, falls das Bauvorhaben realisiert würde. Der für die Berufung vorausgesetzte Streitwert von CHF 10'000.00 (Art. 308 Abs. 2 ZPO) ist damit offensichtlich erreicht. Die 30-tägige Berufungsfrist (Art. 311 Abs. 1 ZPO) ist, nachdem der begründet ausgefertigte Entscheid der Berufungsklägerin am 10. März 2021 zuzuging (act. B.3) und sie am 22. April 2021 ihre Berufung einreichte, unter Berücksichtigung der Gerichtsferien (28. März bis 12. April 2021; Art. 145 Abs. 1 lit. a ZPO) ebenfalls gewahrt. Unter Vorbehalt einer hinreichenden Begründung (unten E. 2.2) ist auf die Berufung einzutreten.

2. Grundsätze des Berufungsverfahrens 2.1. Die Berufung ermöglicht eine umfassende Überprüfung des erstinstanzlichen Entscheids. Mit Berufung kann unrichtige Rechtsanwendung und unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Unrichtige Rechtsanwendung umfasst auch Unangemessenheit. Unangemessenheit ist gegeben, wenn ein gerichtlicher Entscheid, der auf sachlichen Kriterien beruht und die Grenzen der Ermessensausübung beachtet, unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des konkreten Falles dennoch als unzweckmässig erscheint. Die Rechtsmittelinstanz hätte folglich einen anderen, zweckmässigeren Entscheid getroffen, hätte sie anstelle der Vorinstanz zu entscheiden. Die Rechtsmittelinstanz hat bei der Überprüfung der Angemessenheit jedoch Zurückhaltung zu üben (PKG 2012 Nr. 11 m.w.H. [betr. Beschwerde]). 2.2. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts zeichnet sich das zweitinstanzliche Verfahren dadurch aus, dass bereits eine richterliche Beurteilung des

Streits vorliegt. Wer den erstinstanzlichen Entscheid mit Berufung anfecht, hat deshalb anhand der erstinstanzlich festgestellten Tatsachen oder der daraus ge-

E. 5

/ 18 gezogenen rechtlichen Schlüsse aufzuzeigen, inwiefern sich die Überlegungen der ersten Instanz nicht aufrecht erhalten lassen. Die Berufungsinstanz ist nicht gehalten, den erstinstanzlichen Entscheid losgelöst von konkreten Anhaltspunkten in der Berufungsbegründung von sich aus in jede Richtung hin auf mögliche Mängel zu untersuchen, die eine Gutheissung des Rechtsmittels ermöglichen könnten. Abgesehen von offensichtlichen Mängeln beschränkt sie sich vielmehr darauf, die Beanstandungen zu beurteilen, welche die Parteien in ihren schriftlichen Begründungen (Art. 311 Abs. 1 und Art. 312 Abs. 1 ZPO) gegen das erstinstanzliche Urteil erheben. Inhaltlich ist die Rechtsmittelinstanz dabei weder an die Argumente, welche die Parteien zur Begründung ihrer Beanstandungen vorbringen, noch an die Erwägungen der ersten Instanz gebunden; sie wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO) und verfügt über freie Kognition in Tatfragen, weshalb sie die Berufung auch mit einer anderen Argumentation gutheissen oder diese auch mit einer von der Argumentation der ersten Instanz abweichenden Begründung abweisen kann. Die vorgebrachten Beanstandungen geben zwar das Prüfprogramm vor, binden die Rechtsmittelinstanz aber nicht an die Argumente, mit denen diese begründet werden (BGE 147 III 176 E. 4.2.1 m.w.H.). 3. Entscheid der Vorinstanz Die Vorinstanz kam zum Ergebnis, dass es für den Beschluss über das vorliegende Bauvorhaben nicht der Zustimmung der Berufungsklägerin bedurfte. Dabei erwog sie zusammengefasst Folgendes: 3.1. Zunächst verwarf die Vorinstanz das Argument der Berufungsklägerin, wonach das Bauvorhaben zu einer Zweckänderung des Stockwerkeigentums gemäss Art. 648 Abs. 2 ZGB führe. Die von der Klägerin als Garten bzw. Umschwung bezeichnete Grünfläche, so die Vorinstanz, bestehe lediglich aus einem Baum, welcher im Bereich der Aussentreppe stehe. Inwiefern diesem ein rechtlich relevanter Zweck zukomme, sei von der Berufungsklägerin nicht dargelegt worden. Ihre Rüge betreffend Zweckänderung sei weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht begründet. Der neue Haupteingang mit Liftanlage verfolge das Ziel, die bisherige Nutzung der einzelnen Wohnungen zu erleichtern und die Wohnqualität zu steigern. Mit dem geplanten Neu- bzw. Anbau gehe keine Zweckänderung einher, weshalb darin weder eine Verletzung der Nutzungs- noch der Verwaltungsordnung der B._____ zu sehen sei. Folglich bedürfe es dazu nicht der Einstimmigkeit aller Stockwerkeigentümer i.S.v. Art. 648 Abs. 2 ZGB (act. B.3 E. 3.2.2).

E. 5.1

Was die Erwägung der Vorinstanz zur behaupteten Zweckänderung betrifft, wirft die Berufungsklägerin der Vorinstanz falsche Rechtsanwendung vor. Die bestehende Grünfläche mit Bepflanzung müsste einem massiven Anbau weichen. Mit diesen baulichen Massnahmen für eine neue Erschliessung (neuer Eingangsweg entlang der Hausfassade, neu angebauter Haupteingang und neuer Liftanbau) sei eine einschneidende Umgestaltung und damit eine Zweckänderung besagter Grundstückfläche verbunden. Diese Zweckänderung hätte gemäss Art. 648 Abs. 2 ZGB mit dem Quorum der Einstimmigkeit beschlossen werden müssen. Dass der Anbau die Nutzung der einzelnen Wohnungen steigern, ändere nichts daran, dass er zu einer erheblichen Nutzungsänderung der besagten Grünfläche führe. Die Vorinstanz habe sich über dieses tatsächliche Kriterium einfach hinweggesetzt, was eine Rechtsverletzung darstelle. Wenn die Grünfläche beseitigt werde und das äussere Erscheinungsbild ändere, liege eine Zweckänderung vor, was eben

Einstimmigkeit voraussetze (act. A.1 Ziff. 3).

E. 5.2

Gemäss Art. 648 Abs. 2 ZGB, der via Art. 712g Abs. 1 ZGB auch im Stockwerkeigentum Anwendung findet, bedarf es zur Veräußerung oder Belastung der Sache sowie zur Veränderung ihrer Zweckbestimmung der Übereinstimmung aller Miteigentümer, soweit diese nicht einstimmig eine andere Ordnung vereinbart haben. Der Zweck umschreibt die wirtschaftliche Gebrauchs- und Nutzungsweise, die in der Regel im Begründungsakt oder im Reglement festgeschrieben wird. Üblich sind beim Stockwerkeigentum etwa die Wohnnutzung, Hotelnutzung, gewerbliche Nutzung und kommerzielle Nutzung. Eine Zweckänderung liegt vor, wenn die wirtschaftliche Gebrauchs- und Nutzungsweise in tiefgreifender, einschneidender Weise umgestaltet wird. Die Zweckänderung kann das gesamte Stockwerkeigentum betreffen (z.B. Umwandlung eines Wohngebäudes in ein Bürogebäude) oder einen Stockwerkanteil (z.B. Umwandlung eines Geschäftsraumes in einen Wohnraum). Wird lediglich der Zweck des Stockwerkanteils geändert, dann muss die Änderung einen erheblichen Einfluss auf den Gesamtcharakter der Liegenschaft aufweisen, um der Einstimmigkeit nach Art. 648 Abs. 2 ZGB unterstellt zu sein (BGer 5A_474/2017 v. 8.3.2018 E. 3.2.3 m.w.H.).

E. 5.3

Es ist unbestritten, dass das Bauvorhaben auf der Eingangsseite der Liegenschaft das äussere Erscheinungsbild ändern und zur Beseitigung der dort bestehenden kleinen Naturfläche, die aus Steinen, Gräsern und einer Eberesche

E. 6

/ 18 3.2. Im Weiteren stellte die Vorinstanz fest, die geplanten Baumassnahmen seien nützlich i.S.v. Art. 647d ZGB. Ein barrierefreier und behindertengerechter Hau-seingang würde eine bauliche Verbesserung der Liegenschaft darstellen, welche eine Erleichterung beim Betreten und Verlassen dieser für sämtliche Bewohnerinnen und auch deren Besucherinnen bedeuten würde. Technische Anlagen wie integrierte Liftanlagen, welche den Wert des gesamten Gebäudes steigern würden, seien aus der Optik der Gesellschaft als nützlich zu betrachten. Insbesondere für die älteren sowie für die körperlich beeinträchtigten Bewohnerinnen und Bewohner der Liegenschaft stelle der geplante Lift eine gebotene und erforderliche Massnahme dar. Es gelte auch festzuhalten, dass sich günstigere gleich geeignete Massnahmen aufgrund der räumlichen Gegebenheiten der Liegenschaft kaum realisieren liessen. Die geplanten Massnahmen seien keine luxuriösen Massnahmen. Folglich sei Art. 647d Abs. 1 ZGB anwendbar und ein qualifiziertes Mehr nach Köpfen und nach Wertquoten ausreichend (act. B.3 E. 3.3.1). 3.3. Zum Vetorecht gemäss Art. 647d Abs. 2 ZGB erwog die Vorinstanz schliesslich, die geplanten baulichen Massnahmen würden den Gebrauch oder die Benutzung der Wohnung der Berufungsklägerin zum bisherigen Zweck nicht erheblich und dauernd erschweren oder unwirtschaftlich machen. Aufgrund der im Treppenhaus integrierten Liftanlage seien weniger Immissionen für die Wohnung der Berufungsklägerin zu erwarten als bisher, da die auf den Lift wartenden Personen sich im Innenbereich aufhalten würden und die Möglichkeit gegeben wäre, direkt via Untergeschoss zur jeweiligen Wohneinheit zu gelangen. Auch der Ausblick vom Küchenfenster durch den geplanten Anbau würde nicht in Mitleidenschaft gezogen. Durch den Anbau würde ein barrierefreier und behindertengerechter Zugang entstehen, der eine Werterhaltung und Wertsteigerung der Liegenschaft

zur Folge hätte und der Überalterung dienen würde. Eine erhebliche Erschwerung der Vermietung bzw. des Verkaufs des Stockwerkeigentums sei damit nicht ersichtlich. Auch ein Vetorecht der Berufungsklägerin sei daher zu verneinen (act. B.3 E. 3.4.2). 4. Qualifikation der Baumassnahme Die Berufungsklägerin stellt die vorinstanzliche Schlussfolgerung, wonach der neue Hauptzugang mit Lift als nützliche Baumassnahme zu qualifizieren sei (oben E. 3.1 und act. B.3 E. 3.3.1), in der Berufung nicht mehr in Abrede (vgl. act. A.1 Ziff. 4). Die Berufungsbeklagte ihrerseits bestätigt die vorinstanzliche Qualifikation ausdrücklich (act. A.2 Ziff. 11 und 19). Dass es sich beim geplanten Bau eines ebenerdigen Haupteingangs mit Lift um eine nützliche bauliche Massnahme han-

E. 6.1

Die Berufungsklägerin rügt im Weiteren, ihr hätte ein Vetorecht gemäss Art. 647d Abs. 2 ZGB eingeräumt werden müssen, weil die Benutzung ihres Stockwerkeigentums erheblich und dauerhaft erschwert würde. Im Einzelnen macht sie geltend, durch den Neubau würde ihre Wohnung verstärkt einsehbar, sie wäre mehr Lärmimmissionen ausgesetzt und die geplante Mauer nehme ihr einen Teil der Aussicht sowie Licht. Zudem beeinträchtigt das Bauvorhaben die Wirtschaftlichkeit und das Ertragspotentials ihrer Wohnung in erheblichem Umfang (act. A.1 Ziff. 4). Die Berufungsbeklagte stellt sich hinter den Entscheid der Vorinstanz. Ihrer Ansicht nach wird die Wohnung der Berufungsklägerin durch den neuen Eingangsbereich nicht in relevanter Weise beeinträchtigt. Folglich sei kein Vetorecht der Berufungsklägerin gegeben (act. A.2 Ziff. 12 f. und 15 ff.).

E. 6.2

Gemäss Art. 647d Abs. 2 ZGB, der wiederum über den Verweis in Art. 712g Abs. 1 ZGB auch im Stockwerkeigentum anwendbar ist, können nützliche Änderungen, die einem Miteigentümer den Gebrauch oder die Benutzung der Sache zum bisherigen Zweck erheblich und dauernd erschweren oder unwirtschaftlich machen, nicht ohne seine Zustimmung durchgeführt werden.

E. 6.2.1

Mit anderen Worten kommt jedem einzelnen Miteigentümer bei übermässiger Belastung seiner Sache ein Vetorecht zu. In diesen Fällen soll der Miteigentümer nicht schutzlos dem Willen der Mehrheit ausgeliefert sein (BGE 136 III 261 E. 2.3). Ob die Voraussetzungen für das Vetorecht erfüllt sind, bestimmt sich nach objektiven Massstäben, wobei konkrete bauliche und örtliche Gegebenheiten zu berücksichtigen sind. Die übermässige Belastung muss für den

E. 6.2.2

Wenn ein Stockwerkeigentümer im 1. Stock neu den Aufzug nicht mehr benützen können soll, weil man diesen ausschliesslich den Eigentümern des 2. und 3. Stocks zugänglich machen will, kann er gemäss Wermelinger sein Vetorecht dagegen einlegen (Wermelinger, a.a.O., N 154 zu Art. 712a ZGB). Nach Thurnherr liegt in den folgenden Beispielen im Regelfall eine erhebliche und dauernde Erschwerung von Benutzung und Gebrauch vor: Bau von Parkplätzen oder eines Schwimmbades auf einer gemeinschaftlichen Grünfläche in unmittelbarer Nähe eines Sitzplatzes, Erstellung eines Müllcontainerstandorts in Fensternähe, Anbau eines Balkons mit Auswirkungen auf die Besonnung der darunter liegenden Wohnung, Abtrennung eines Flurteiles (Christoph Thurnherr, Bauliche Massnahmen im Stockwerkeigentum, Zürich 2010, Fn. 828).

E. 6.2.3

Vor Bundesgericht stand die Anwendung von Art. 647d Abs. 2 ZGB im Urteil 5C.110/2001 vom 15. Oktober 2001 zur Diskussion. Das fragliche Bauprojekt bestand darin, einen Gartensitzplatz um etwas über einen halben Meter auf das Niveau des Balkons anzuheben und diesen dadurch um eine vorgelagerte Terrasse zu erweitern. Vom höher gelegten Gartensitzplatz aus hätte das Nachbargrundstück und die angrenzenden Räumlichkeiten etwas besser eingesehen werden können und der Blickwinkel auf den benachbarten Sitzplatz hätte sich entsprechend verbessert. Das Bundesgericht kam ohne nähere Begründung zum Schluss, dass den Nachbarn der bauwilligen Stockwerkeigentümer der Gebrauch ihres Gartensitzplatzes (in welcher Ausgestaltung auch immer) nicht erheblich und dauernd erschwert werde. Es stehe ihnen somit kein Vetorecht zu (E. 5.5d/bb).

E. 6.2.4

Das Kantonsgericht setzte sich mit Art. 647d Abs. 2 ZGB im Urteil ZF 03 11 vom 20. Mai 2003 näher auseinander. In diesem Fall ging es um den Bau eines Fensters unmittelbar neben dem Balkon des Nachbarn, wobei kaum ein Abstand zum Balkongeländer vorgesehen war. Nach den tatsächlichen Feststellungen war es möglich, auf einen Teil des Balkons Einsicht zu nehmen und ohne jeglichen Aufwand beobachten zu können, was sich auf dem Balkon ereignet. Halte sich der Nachbar im fraglichen Teil des Balkons auf, so das Kantonsgericht, könne er von der anderen Wohnung aus jederzeit beobachtet werden. Ebenso sei es ohne Weiteres möglich, die Ereignisse auf dem Balkon akustisch mitzuverfolgen (E. 10b). Das Kantonsgericht bejahte eine erhebliche Erschwerung im Gebrauch des Bal-

E. 6.3

Der heutige und der geplante Eingangsbereich lassen sich folgendermassen kurz umreissen:

E. 6.3.1

Für die heutige Eingangssituation sind die Fotos des Augenscheins (RG act. VII/1) anschaulich. Man sieht darauf, wie auf der betreffenden Seite der dreistöckigen Liegenschaft zwei Fassaden in einem 90-Grad-Winkel zusammenkommen. Auf der linken Fassadenseite befinden sich auf jedem Stockwerk jeweils drei Wohnungsfenster, im Erdgeschoss also drei Fenster, die zur Wohnung der Berufungsklägerin gehören. Beim hintersten dieser drei Fenster – nahe der Ecke, wo die Fassadenseiten zusammenlaufen – handelt es sich um das Badezimmerfenster. In der Mitte folgt ein etwas breiteres Fenster, das zum Essbereich der Erdgeschosswohnung gehört. Und beim dritten und letzten Fenster dieser Fassadenseite handelt es sich ebenfalls um ein etwas breiteres Fenster, das Teil der Küche ist. Unterhalb der drei Fenster der Erdgeschosswohnung befindet sich die Aussentreppe, die zum überdachten Hauseingang im Untergeschoss führt. Die Haustüre selber befindet sich an der rechten Fassadenseite, in der Ecke gleich neben der linken Fassadenseite, an der wiederum die Briefkästen angebracht sind. Von der Eingangstüre führt das Treppenhaus nach oben, wobei auf jedem Stockwerk ein grösseres Milchglasfenster für den nötigen Lichteinfall sorgt. Ansonsten befinden sich auf dieser rechten Fassadenseite keine Fenster.

E. 6.3.2

Wie der neue Eingang gestaltet werden soll, lässt sich den in den Akten liegenden Bauplänen (RG act. III/4 S. 12 ff.; RG act. III/7) entnehmen. Der Hauseingang soll auch in Zukunft an der rechten Fassadenseite liegen, neu allerdings ebenerdig, d.h. auf gleichem Niveau wie das Erdgeschoss. Zu diesem Zweck soll die heutige Aussentreppe mit einer Betonplatte überdeckt werden, über welche der Zugangsweg führen wird. Für den Liftschacht und den Innenbereich des Eingangs soll auf der rechten Fassadenseite – in einem Abstand von 90 cm zur linken Fassadenseite – ein 2.28 m hinausragender Anbau erstellt werden, der bis zum Dach der Liegenschaft reicht. Oberhalb der Eingangstüre mit den Briefkästen auf der rechten Seite ist zusätzlich ein Vordach geplant. Neu soll der Hauseingang mit den Briefkästen also nicht mehr im Untergeschoss, direkt unterhalb der Wohnungsfenster der Erdgeschosswohnung liegen, sondern ebenerdig in einem Abstand von 90 cm unmittelbar davor.

E. 6.4

Einsehbarkeit der Wohnung

E. 6.4.1

Der erste, von der Berufungsklägerin aufgeworfene Aspekt betrifft die Einsehbarkeit der Erdgeschosswohnung. Diese wird nach Ansicht der Berufungsklägerin mit dem neuen Eingang erheblich grösser sein, als dies heute der Fall ist. Heute befindet sich, so die Berufungsklägerin, die oberste Stufe des Treppengangs mehr als fünf Meter von den Fenstern ihres Esszimmers entfernt und damit leicht unterhalb des Niveaus des Erdgeschosses. Der neue Haupteingang sei demgegenüber in Augenhöhe und nur 90 cm vor den Fenstern ihrer Küche und ihres Esszimmers geplant. Ihre Wohnung werde damit unmittelbar einsehbar. Allein schon die Verlegung des Eingangsbereichs begründe somit ein Vetorecht gemäss Art. 647d Abs. 2 ZGB (act. A.1 Ziff. 4.3; RG act. I/1 Ziff. 6; RG act. VII/1 S. 2; RG act. VII/2 Ziff. 10).

E. 6.4.2

Die Berufungsbeklagte stellt sich demgegenüber auf den Standpunkt, die Einsehbarkeit der Wohnung ändere sich durch das Bauvorhaben nicht. Das Fenster werde bereits heute vom Treppenabgang aus eingesehen. Zum neuen Eingangsbereich führe der Zugang weiter von den Fenstern entfernt hin als die Treppe ins Untergeschoss. Wenn jemand die Aussentreppe hinuntergehe, habe er praktisch den gleichen Einblick oder sogar einen noch besseren Einblick als beim projektierten Zugang. Zudem schaue man beim Öffnen der Türe nicht in die Küche der Berufungsklägerin, weil man dann mit dem Öffnen der Türe beschäftigt sei und schnellstmöglich ins Treppenhaus gelangen wolle (act. A.2 Ziff. 13 und 15; RG act. I/2 S. 4 und 6 f.; RG act. VII/3 S. 3).

E. 6.4.3

Der angefochtene Entscheid äussert sich zum Aspekt der Einsehbarkeit in die Erdgeschosswohnung, wie ihn die Parteien bereits im erstinstanzlichen Verfahren diskutierten, nicht (vgl. act. B.3 E. 3.4.2). Dies ist nicht nachvollziehbar, nachdem der neue Eingang in unmittelbarer Nähe zu den Fenstern der Erdgeschosswohnung gebaut werden soll und damit die Frage der Einsehbarkeit durchaus rechtserheblich ist.

E. 6.4.4

Die Berufungsbeklagte weist zu Recht darauf hin, dass die Erdgeschosswohnung bereits heute exponiert ist. Zum Hauseingang gelangt man, wie erwähnt, über eine Aussentreppe,

die von der Richtung her zunächst direkt auf die linke Fassade mit den Wohnungsfenstern der Berufungsklägerin zuführt, ehe sie um 45 Grad nach rechts zur Eingangstüre an der rechten Fassadenseite abdreht. Zu beachten ist allerdings, dass sich die erste Stufe der Treppe rund fünf Meter von der linken Fassadenseite entfernt befindet. Von da an führen die Treppenstufen kontinuierlich nach unten und der Blick von herabsteigenden Personen ist nicht mehr gegen die Fenster gerichtet. So wie der Eingangsbereich heute gestaltet ist, ist es ausserdem unmöglich, näher als fünf Meter an die Fenster heranzutreten und in die Erdgeschosswohnung zu blicken. Im Unterschied dazu soll sich in Zukunft der äussere Eingangsbereich auf gleichem Niveau wie die Erdgeschosswohnung befinden, und zwar wegen des 2.28 m dicken Anbaus bereits auf Höhe des Küchen- und Esszimmerfensters. Zwischen diesen Fenstern und dem Anbau bzw. der Haustüre ist dabei ein Abstand von 90 cm vorgesehen. In Zukunft werden sich demnach Personen, die den Hauseingang benützen, auf gleichem Niveau und bis auf einen Abstand von knapp einem Meter vor das Küchen- und Esszimmerfenster der Berufungsklägerin zubewegen, ehe sie durch die Eingangstüre ins Haus eintreten. Wer künftig zum Eingang gelangt, wird folglich, ohne absichtlich besonders nahe an die Wohnungsfenster heranzutreten, in den Küchen- und Esszimmerbereich der Erdgeschosswohnung blicken, was erfahrungsgemäss vor allem dann geschieht, wenn es in der Wohnung heller ist als draussen, also in der Dämmerung und in der Nacht. Damit wird die Privatsphäre der Berufungsklägerin stärker beeinträchtigt als heute. Davon, dass die Bewohnerinnen und Bewohner nicht durch die Fenster blicken würden, weil sie mit dem Öffnen der Türe beschäftigt seien, wie das die Berufungsbeklagte vorbringt, ist nicht auszugehen. Denn bekanntlich kommt es für ein unangenehmes Gefühl der Bewohnerinnen und Bewohner weniger darauf an, ob sie jemand absichtlich beobachtet, sondern dass das jederzeit möglich wäre. Diese Möglichkeit wird mit der neuen Eingangssituation eher gegeben sein, als dies heute der Fall ist. Da die Vorinstanz diesen Gesichtspunkt übergang, ist ihre Würdigung mangelhaft.

E. 6.5

Lärmimmissionen

E. 6.5.1

Weiter bringt die Berufungsklägerin vor, die Vorinstanz habe den Lärm durch Gespräche entlang der Hausfassade und vor der Hauseingangstüre, das Surren beim Aufdrücken der Schliessanlage, durch Aufgehen und Schliessen der Haupteingangstür, durch das Auf- und Zuklappen der Briefkästen sowie die Abhörbarkeit von Gesprächen im Inneren durch die kurze Distanz ausser Acht gelassen. Auch diese Immissionen wären neu (act. A.1 Ziff. 4.4; RG act. I/1 Ziff. 7; RG act. VII/2 S. 12).

E. 6.5.2

Die Berufungsbeklagte bestreitet die Entstehung von Immissionen. Wenn jemand mit Gepäck die Treppe vom Erdgeschoss ins Untergeschoss, insbesondere im Winter, hinunterlaufe, gebe es mehr Immissionen, als wenn er ebenerdig in den neu erstellten Hauseingang laufe. Auch wenn die Besucher die Aussentreppe ins Untergeschoss hinunterliefen, müssten sie direkt unterhalb des Küchenfensters warten, bis die Eingangstüre geöffnet werde. Somit entstehe auch bezüglich Gästen, welche nicht über einen Schlüssel verfügten, keine Änderung (act. A.2 Ziff. 13 und 15; RG act. I/2 S. 4 und 7).

E. 6.5.3

Die Vorinstanz führte aus, durch den geplanten Bau würden keine neuen Immissionen für die klägerische Wohnung auftreten. Die auf den Lift wartenden Personen würden sich nicht im Freien, sondern im Treppenhaus aufhalten. Weiter eröffne die geplante Liftanlage den Eigentümern die Möglichkeit, direkt via Untergeschoss zur jeweiligen Wohneinheit zu gelangen. Aus diesem Grund sei anzunehmen, dass die klägerische Wohnung bei Realisierung des geplanten Bauprojektes weniger Lärmimmissionen im Eingangsbereich erfahren werde, als dies bisher der Fall gewesen sei. Zudem solle gemäss den dem Gericht eingereichten Baueingabeplänen die neue Liftanlage im neuen Eingangsbereich integriert werden, sodass Lärmimmissionen für die angrenzenden Wohnungen im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss vermieden würden (act. B.3 E. 3.4.2). Diese Erwägungen sind wiederum unvollständig. Dass von Personen im Innenbereich des Eingangs und vom Lift keine zusätzlichen Lärmimmissionen für die Erdgeschosswohnung ausgehen, ist wenig entscheidend. Entscheidend ist hingegen die Frage, ob die Lärmimmissionen vor der Haustüre und durch das Betätigen von dieser stärker werden. Darauf geht die Vorinstanz nicht näher ein. Ebenso fragwürdig ist ihre Schlussfolgerung, durch den neuen Eingangsbereich werde die Wohnung der Berufungsklägerin deshalb weniger Lärmimmissionen erfahren, weil die Bewohnerinnen und Bewohner direkt vom Untergeschoss zu ihrer Wohnung gelangen könnten. Denn dies wird selbst nach den Behauptungen der Berufungsbeklagten nur für zwei von sechs Garagenplätzen der Fall sein (vgl. act. A.2 Ziff. 15). Auch in

E. 6.5.4

Auch was den Lärmaspekt angeht, steht fest, dass die Erdgeschosswohnung bereits heute erheblichen Immissionen ausgesetzt ist. Bereits das Hinauf- und Hinabsteigen der Aussentreppe verursacht Schall, vor allem im Winter, wenn Skischuhe getragen werden. Auch Gespräche auf der Aussentreppe und vor der Haustüre sowie die Geräusche durch das Betätigen der Eingangstüre und der Briefkästen sind in der Erdgeschosswohnung aufgrund der geringen Distanz schon heute hörbar. Nun würde der neue Eingang die Lärmimmissionen auf der einen Seite sicherlich reduzieren, so insbesondere den Trittschall, weil die Aussentreppe nicht mehr benutzt werden müsste. Auf der anderen Seite ist davon auszugehen, dass jene Geräusche, die ihre Quelle vor dem Hauseingang haben, in der Erdgeschosswohnung direkter wahrgenommen würden, zumal heute zwischen Haustüre und Wohnungsfenster noch ein Vordach aus Beton liegt, das den Schall teilweise dämpft. Durch die Mauer des neuen Anbaus, die bis rund in die Mitte des Esszimmerfensters gezogen würde, dürfte es künftig zudem zu Resonanzen zwischen Fassade und Anbau kommen, was den Schall ebenfalls verstärken würde. Gleiches gilt für das geplante Vordach oberhalb der Haustüre. Für den Fall, dass das Bauvorhaben realisiert wird, ist daher insgesamt mit einer gewissen Zusatzbelastung durch Lärm zu rechnen. Ob diese Zusatzbelastung für sich genommen ausreicht, um auf eine übermässige Belastung zu schliessen, erscheint zwar fraglich, zumal es sich bei den Zimmern der Erdgeschosswohnung, die gegen den Hauseingang gerichtet sind, um die Küche, das Esszimmer und das Bad handelt, mithin um Räume, in denen kein besonderes Ruhebedürfnis besteht. Sie in der Würdigung gänzlich zu vernachlässigen, wie dies die Vorinstanz tat, geht aber jedenfalls nicht an.

E. 6.6

Aussicht

E. 6.6.1

Die Berufungsklägerin bringt ferner vor, im Eingangsbereich würde neu im Abstand von 90 cm eine über zwei Meter lange Mauer gezogen, welche ihre Aus- sicht aus der Wohnung einschränke und den Lichteinfall beeinträchtige. So würde das Badezimmerfenster komplett und das Esszimmerfenster zu einem grossen Teil verdeckt werden. Auch darauf sei die Vorinstanz nicht eingegangen. Diese habe vielmehr ihre Ausführungen auf das Badezimmer- und Küchenfenster be- schränkt. Darüber hinaus sei das neue Vordach über dem geplanten Hauseingang zu berücksichtigen, welches ebenfalls die Sicht aus dem Esszimmerfenstern ein-

E. 6.6.2

Nach Darstellung der Berufungsbeklagten verfügt die Wohnung nicht über eine grossartige Aussicht. Die Aussicht gehe Richtung F. _____ zu den be- nachbarten Häusern. Aufenthaltsort in der Wohnung der Klägerin sei sicher der Wohnbereich mit Balkon und nicht das Bad/WC oder die kleine Küche. Es seien keine grossen Fenster und der Ausblick sei ebenfalls eher bescheiden. Zudem werde der Ausblick vom Küchenfenster nicht beeinträchtigt. Vom WC/Bad aus ha- be man bereits heute keine Aussicht, weil das Fenster mit Ornamentglas/Milchglas ausgestattet sei. Die Aussicht von der Küche aus bleibe unverändert bestehen. Von einer Verdunkelung des Wohnzimmers könne keine Rede sein. Das Vordach beeinträchtige die Küche ebenfalls nicht, da ein Fenster völlig frei bleibe (act. A.2 Ziff. 7 und 13; RG act. I/2 S. 4 und 6; RG act. VII/3 S. 3).

E. 6.6.3

Die Vorinstanz erwog, der Ausblick vom Küchenfenster werde durch den geplanten Anbau nicht in Mitleidenschaft gezogen. Vom WC aus bestehe bereits heute eine stark eingeschränkte Aussicht, weshalb die geplante Liftanlage diesbe- züglich keine relevante Beeinträchtigung für die klägerische Wohnung bedeuten würde (act. B.3 E. 3.4.2). Damit greift die vorinstanzliche Würdigung abermals zu kurz. Was das Bauvorhaben für das mittlere Esszimmerfenster bedeuten würde, erörtert die Vorinstanz nicht. Keine Rede ist sodann von den möglichen Beein- trächtigungen, zu denen das geplante Vordach führt. Ebenfalls unerwähnt bleibt die Frage, wie sich der Neubau auf die Lichtverhältnisse in der Erdgeschosswoh- nung auswirkt.

E. 6.6.4

Die Parteien sind sich darin einig, dass das Badezimmer grundsätzlich über keine Aussicht verfügt, weil das dortige Fenster aus Milchglas gefertigt ist. Aus dem Fenster des Essbereichs und jenem der Küche geht der Blick, wie auf den Fotos des Augenscheins ersichtlich ist (RG act. VII/1), auf Häuser, Strassen und Bäume der Nachbarschaft. Die Aussicht kann freilich nicht als besonders attraktiv bezeichnet werden. Immerhin aber ist der Blick – zumindest bis zur eigenen Fas- sade auf der linken Seite – frei bis zur Nachbarliegenschaft, die ungefähr 50 m entfernt liegt. Auch der Lichteinfall von oben ist grundsätzlich ungehindert. Dieser Raum würde mit dem neuen Anbau für den Eingang und den Liftschacht teilweise verbaut. Der Anbau soll – wie erwähnt – 2.28 m ab der Fassade hinausragen und damit nicht nur das Badezimmerfenster, sondern auch rund die Hälfte des Ess- zimmerfensters verdecken. Zusätzlich beeinträchtigt wird die Aussicht aus dem Esszimmerfenster durch das Vordach, das über dem Hauseingang erstellt werden soll. Da der neue Anbau in einem Abstand von lediglich 90 cm gebaut und bis zum

E. 7

/ 18 delt, die der Vorschrift des Art. 647d ZGB untersteht, steht somit nicht mehr zur Diskussion. Von dieser Qualifikation ist im Folgenden auszugehen. 5. Zweckänderung

E. 8

/ 18 besteht (vgl. die Fotos des Augenscheins in RG act. VII/1), führen wird. Damit ist jedoch keine Zweckänderung des Stockwerkeigentums verbunden. Nach der Erklärung auf Begründung von Stockwerkeigentum vom 29. April 1969, die als Gemeinschaftsordnung der Berufungsbeklagten vorliegend einschlägig ist, dürfen alle Stockwerkeinheiten nur für Wohnzwecke bzw. Garagen oder Garageabstellplätze ausgestaltet und benutzt werden (RG act. II/4 Ziff. V). Die angefochtenen Baumaassnahmen sind darauf gerichtet, die bisherige Nutzung der Liegenschaft als Wohnhaus zu optimieren, indem der Eingang neu ebenerdig verlaufen und den Bewohnerinnen und Bewohnern ein Lift zur Verfügung stehen soll. Der Wohnzweck der Liegenschaft wird durch das Bauprojekt mit anderen Worten nicht angefasst. Der Schluss der Vorinstanz, wonach Art. 648 Abs. 2 ZGB vorliegend nicht anwendbar sei, ist daher korrekt. Die diesbezügliche Rüge der Berufungsklägerin erweist sich als unbegründet. 6. Vetorecht

E. 8.1

Bei diesem Verfahrensausgang gehen die Kosten sowohl des Berufungsverfahrens als auch des erstinstanzlichen Verfahrens zu Lasten der Berufungsbeklagten (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

E. 8.2

Die Höhe der vorinstanzlichen Gerichtskosten von CHF 8'400.00, bestehend aus der Pauschale für das Schlichtungsverfahren von CHF 400.00 und der Entscheidgebühr von CHF 8'000.00, wurde von den Parteien im Berufungsverfahren

E. 8.3

Angesichts des verursachten Aufwands und des Interesses der Parteien ist die Gebühr des Berufungsverfahrens auf CHF 5'000.00 festzusetzen (Art. 9 VGZ). Zudem hat die Berufungsbeklagte die Berufungsklägerin für die Kosten der anwaltlichen Vertretung zu entschädigen. Da die Berufungsbeklagte im Berufungsverfahren keine Honorarnote eingereicht hat, ist ihr Stundenaufwand zu schätzen (Art. 2 HV). Aufgrund der sich stellenden Fragen und mit Blick auf die eingereichten Rechtsschriften (act. A.1 und A.2) erscheint ein Aufwand von rund acht Stunden angemessen, womit unter Berücksichtigung einer Spesenpauschale (3 %) eine Entschädigung von CHF 2'400.00 resultiert.

E. 9

/ 18 einzelnen Miteigentümer im Vergleich zu den anderen Gemeinschaftern unverhältnismässig sein (Christoph Brunner/Jürg Wichterich, in: Geiser/Wolf [Hrsg.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 6. Aufl., Basel 2019, N 13 zu Art. 647d ZGB; Amédéo Wermelinger, Zürcher Kommentar, Art. 712a-712t ZGB, Das Stockwerkeigentum, 2. Aufl., Zürich 2019, N 154 zu Art. 712a ZGB).

E. 10

/ 18 kons. Der Balkon habe bis anhin aus der benachbarten Wohnung nicht eingesehen werden können und eine gewisse Intimsphäre garantiert. Diese gehe dem Balkon nun ab, nachdem über das neue Fenster von der Wohnung jederzeit auf zumindest einen Teil des Balkons unmittelbar eingesehen werden könne, wenn sich eine Person auf die linke Seite

des Fensters hinstelle. Damit könne der Nachbar sich auf seinem Balkon entgegen der bisherigen Konstellation nicht mehr ohne Weiteres ungestört fühlen und müsse damit rechnen, von den Nachbarn aus nächster Nähe beobachtet zu werden. Der Balkon sei zwar auch vom unteren Balkon sichtbar und Gespräche könnten mitgehört werden. Doch könne auf den Balkon selber von unten nicht Einsicht genommen werden, weil das Geländer diesen gut abdecke. Da auch eine grössere Distanz bestehe als zum beanstandeten, unmittelbar anliegenden Fenster, sei die Beeinträchtigung vom unteren Balkon doch eine erheblich geringere und mit dem Fenster nicht vergleichbar (E. 10c). Abschliessend erwähnte das Kantonsgericht, dass es im zu beurteilenden Fall einzig dem Berufungskläger möglich sei, vom Einbau des Fensters zu profitieren, während der Nachbar nur die Nachteile zu tragen habe und selbst kein entsprechendes Ausbaurecht für sich in Anspruch nehmen könne (E. 10d).

E. 11

/ 18

E. 12

/ 18

E. 13

/ 18

E. 14

/ 18 Zukunft wird daher ein Teil der Bewohnerinnen und Bewohner auf den Hauseingang angewiesen sein, um zu ihrem Garagenplatz zu gelangen. Mit markant weniger Personenverkehr durch die Eingangstüre ist daher nicht zu rechnen.

E. 15

/ 18 schränke und die Wohnküche noch weiter verdunkle (act. A.1 Ziff. 4.5; RG act. I/1 Ziff. 5; RG act. VII/2 Ziff. 10).

E. 16

/ 18 Dach der Liegenschaft führen soll, geht mit ihm auch eine erhebliche Einbusse an natürlichem Licht einher, was sich in der Erdgeschosswohnung gemeinhin stärker auswirkt als in darüber liegenden Wohnungen. Das Bauvorhaben führt demnach zu einem erheblichen Verlust von Aussicht und Licht vor allem im Esszimmerbereich. Indem die Vorinstanz dieser Einbusse keine Beachtung schenkte, erweist sich ihre Entscheidung auch in diesem Punkt als mangelhaft. 7. Fazit Die heutige Erschliessung der Liegenschaft über den Eingang im Untergeschoss ist zweifellos unbefriedigend. Ein ebenerdiger Eingang mit Lift, wie er geplant und von der B. _____ an ihrer Versammlung vom 5. April 2019 beschlossen worden ist, würde die Situation für die Gemeinschaft verbessern. Bei der Würdigung, ob das Bauvorhaben zu einer übermässigen Belastung der Erdgeschosswohnung führt, hat die Vorinstanz jedoch wesentliche Aspekte ausser Acht gelassen. Sie hat nicht nur unberücksichtigt gelassen, dass das Bauvorhaben dauerhaft zu einer stärkeren Einsehbarkeit und zu einer gewissen Mehrbelastung durch Lärm führt. Sie ist vor allem auch den Umständen übergegangen, dass das Vorhaben dem Esszimmerbereich in beträchtlichem Ausmass Aussicht und Licht nimmt. In ihrer Gesamtheit und mit Blick auf die erwähnten Grundsätze und Präjudizien (oben E. 6.2) sind diese Belastungen nach Ansicht des Kantonsgerichts als erheblich i.S.v. Art. 647d Abs. 2 ZGB zu qualifizieren,

zumal die Stockwerkeinheit der Berufungsklägerin im Erdgeschoss davon deutlich mehr betroffen ist, sie aber insbesondere vom geplanten Lift signifikant weniger profitiert als die übrigen Stockwerkeinheiten. Der Entscheid der Vorinstanz ist daher aufzuheben und die Klage gutzuheissen. Die Beschlüsse zu den Traktanden 5.2, 5.3 und 5.4 der Stockwerkeigentümerversammlung vom 5. April 2019 werden aufgehoben, soweit sie die Erstellung des projektierten Hauptzugangs mit Anbau eines Lifts betreffen. Die B._____ ist aufgefordert, eine für die Berufungsklägerin schonendere Variante auszuarbeiten. 8. Prozesskosten

E. 17

/ 18 ren nicht gerügt und erscheint angemessen (vgl. Art. 3 VGZ [BR 320.210]). Neu festzulegen ist die Parteientschädigung der obsiegenden Berufungsklägerin. Diese hat zu Beginn des Verfahrens eine Honorarvereinbarung eingereicht, aus der hervorgeht, dass sich das Honorar zum Stundenansatz von CHF 270.00 bemisst (RG act. VI/2.), was innerhalb der gesetzlichen Bandbreite liegt (vgl. Art. 3 Abs. 1 HV [BR 310.250]). In der Honorarnote macht sie einen Aufwand von total 49.5 Stunden geltend, was multipliziert mit dem genannten Stundenansatz und unter Berücksichtigung einer Spesenpauschale (3 %) zu einem Honorar von CHF 13'765.95 führt. Nicht geschuldet ist die Mehrwertsteuer, weil die Berufungsklägerin im Ausland wohnt.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.