

# LU\_GERICHTE 11 10 220 vom 18. August 2011

LU Gerichte, 2011-08-18, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu\\_gerichte\\_11\\_10\\_220](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_11_10_220)

FR: LU\_GERICHTE 11 10 220 du 18 août 2011

IT: LU\_GERICHTE 11 10 220 del 18 agosto 2011

## Regeste

Art. 647 Abs. 1 i.V.m. 647d Abs. 1 und 712b Abs. 2 ZGB. Stockwerkeigentum: Sonnenstore als gemeinschaftlicher Teil, nicht als Sonderrecht; Verschärfung des gesetzlichen Quorums im Nutzungs- und Verwaltungsreglement. Kassatorische Natur der Anfechtungsklage. | Sachenrecht

## Volltext

Luzern Kantonsgericht 1. Abteilung 18.08.2011 11 10 220 (2011 I Nr. 10) Lucerne  
Kantonsgericht 1. Abteilung 18.08.2011 11 10 220 (2011 I Nr. 10) Lucerna Kantonsgericht  
1. Abteilung 18.08.2011 11 10 220 (2011 I Nr. 10)

Art. 647 Abs. 1 i.V.m. 647d Abs. 1 und 712b Abs. 2 ZGB. Stockwerkeigentum: Sonnenstore als gemeinschaftlicher Teil, nicht als Sonderrecht; Verschärfung des gesetzlichen Quorums im Nutzungs- und Verwaltungsreglement. Kassatorische Natur der Anfechtungsklage. | Sachenrecht

Rechtsprechung Luzern Instanz: Obergericht Abteilung: 1. Abteilung Rechtsgebiet: Sachenrecht  
Entscheiddatum: 18.08.2011 Fallnummer: 11 10 220 LGVE: 2011 I Nr. 10  
Leitsatz: Art. 647 Abs. 1 i.V.m. 647d Abs. 1 und 712b Abs. 2 ZGB. Stockwerkeigentum: Sonnenstore als gemeinschaftlicher Teil, nicht als Sonderrecht; Verschärfung des gesetzlichen Quorums im Nutzungs- und Verwaltungsreglement. Kassatorische Natur der Anfechtungsklage. Rechtskraft: Diese Entscheidung ist rechtskräftig. Entscheid: Art. 647 Abs. 1 i.V.m. 647d Abs. 1 und 712b Abs. 2 ZGB. Stockwerkeigentum: Sonnenstore als gemeinschaftlicher Teil, nicht als Sonderrecht; Verschärfung des gesetzlichen Quorums im Nutzungs- und Verwaltungsreglement. Kassatorische Natur der Anfechtungsklage. =====

Die Kläger sind Eigentümer einer Stockwerkeinheit und damit Mitglieder der beklagten Stockwerkeigentümergeinschaft. Die im Parterre unter den Klägern wohnenden Stockwerkeigentümer X. liessen unter dem Fenster der Kläger ohne Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft eine Sonnenstore anbringen. An der ausserordentlichen Stockwerkeigentümersammlung vom 7. Juli 2009 wurde die Anbringung der Sonnenstore mit qualifiziertem Mehr nachträglich genehmigt. Die Kläger lehnten die Genehmigung ab. Aus den Erwägungen: 2.- Das Amtsgericht ging davon aus, dass die fragliche Sonnenstore im Sonderrecht der Stockwerkeigentümer X. stehe. Da es sich um einen von aussen sichtbaren Gebäudeteil handle, der überdies an der gemeinschaftlichen Hausmauer angebracht sei, sei die Zustimmung der Beklagten erforderlich. Die Sonnenstore beeinträchtige das einheitliche Aussehen nicht. Sie habe daher mit dem Quorum der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertreten, bewilligt werden können. 2.1. Die Kläger bestreiten, dass die Sonnenstore im Sonderrecht der Stockwerkeigentümer X. stehe. Die Sonnenstore sei eigenmächtig an

einem gemeinschaftlichen Teil montiert worden. Dieser habe dadurch eine Veränderung erfahren, was einen einstimmigen Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung voraussetze. Ziff. 14.1 und 16.2.3 des Reglements gingen als *lex specialis* Ziff. 27.1 vor.

2.2.1. Sonnenstoren bestimmen die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes und wären daher nach Art. 712b Abs. 2 Ziff. 2 ZGB nicht sonderrechtsfähig. Nach der Lehre können allerdings Fenster und deren Bestandteile (wie Sonnenstoren) zu Sonderrecht erklärt werden (Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum*, Zürich 2004, Art. 712b ZGB N 75 ff.; Bösch, *Basler Komm.*, 3. Aufl., Art. 712b ZGB N 13; Meier-Hayoz/Rey, *Berner Komm.*, Bern 1988, Art. 712b ZGB N 27; Wermelinger, *Zürcher Komm.*, Zürich 2010, Art. 712b ZGB N 143). Dies wurde in Ziff. 4.3 des Nutzungs- und Verwaltungsreglements der Beklagten vom 29. Dezember 2005 (nachfolgend: Nutzungs- und Verwaltungsreglement) so vorgenommen.

2.2.2. Die streitige Sonnenstore bildet aber nicht Bestandteil eines Fensters. Sie dient vielmehr zur Beschattung des Gartensitzplatzes und ist an der Hausfassade zwischen den Fenstern des Erdgeschosses und des ersten Stocks angebracht. Der Gartensitzplatz gehört zu den gemeinschaftlichen Teilen (Art. 712b Abs. 2 Ziff. 1 ZGB; Ziff. 5.1 des Nutzungs- und Verwaltungsreglements). Die Sonnenstore ist somit nicht Bestandteil eines Sonderrechtsteils, sondern an einem gemeinschaftlichen Teil (Fassade) angebracht und dient einem gemeinschaftlichen Teil. Sie steht daher nicht im Sonderrecht der Stockwerkeigentümer X., sondern stellt einen gemeinschaftlichen Teil dar.

2.3.1. Nach Art. 712g Abs. 1 ZGB gelten für die Zustimmung zu baulichen Massnahmen die Bestimmungen über das Miteigentum (Art. 647 und 647c-647e ZGB). Nach Art. 647 Abs. 1 ZGB können die Miteigentümer unter Vorbehalt der zwingenden gesetzlichen Bestimmungen eine abweichende Nutzungs- und Verwaltungsordnung vereinbaren. Einzelne Lehrmeinungen sind zwar gegenüber der Einführung der Einstimmigkeit skeptisch oder lehnen diese ab (Christoph Thurnherr, *Bauliche Massnahmen bei Mit- und Stockwerkeigentum*, Zürich 2010, N 335; Wermelinger, *Zürcher Komm.*, Zürich 2010, Art. 712g ZGB N 42). Mehrheitlich wird aber - zumindest für die Erschwerung des Quorums - keine Einschränkung postuliert (Graham-Siegenthaler, *Handkomm. zum Schweizer Privatrecht*, Zürich 2007, Art. 647d ZGB N 5; Heinz Rey, *Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum*, 3. Aufl., N 694; Liver, *SPR*, Bd. V/I, *Das Eigentum*, S. 104; Jürg Schmid, *Formelle Aspekte der Willensäusserungen beim Miteigentum und Stockwerkeigentum*, in: *ZBGR* 88 [2007] S. 446 und 453; Urs Ch. Nef, *Grundzüge des Sachenrechts*, Zürich 2004, S. 25; Brunner/Wichtermann, *Basler Komm.*, 3. Aufl., Art. 647d ZGB N 10; Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum*, Zürich 2004, Art. 712a ZGB N 130 und Art. 712g ZGB N 37). Auch der Wortlaut von Art. 647 ZGB spricht gegen eine solche Einschränkung. Der von der Vorinstanz zitierte BGE 131 III 459 E. 5.2 S. 461 f., gemäss welchem die Einstimmigkeit ausserordentlichen Fällen vorbehalten bleibe, erklärt die Einstimmigkeit gemäss Gesetz und erfolgte nicht im Zusammenhang mit der Frage der Abänderbarkeit von Art. 647d Abs. 1 ZGB. Das im Nutzungs- und Verwaltungsreglement für bestimmte Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft vorgesehene Einstimmigkeitserfordernis ist daher zulässig.

2.3.2. Das Nutzungs- und Verwaltungsreglement regelt in je einem Abschnitt die Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen (Abschnitt B) und die Benutzung der gemeinschaftlichen Teile (Abschnitt C) sowie in einem weiteren Abschnitt allgemein den Unterhalt, den Umbau und die Erneuerung des Gebäudes (Abschnitt E). Die Nutzungsregeln in Abschnitt B und C stellen hauptsächlich Verhaltensvorschriften dar, die sich an den einzelnen Stockwerkeigentümer richten. Die allgemeinen Regeln in Abschnitt E

betreffen im Wesentlichen die Entscheidungen der Stockwerkeigentümergeinschaft. Die Anwendungsbereiche von Abschnitt B oder C einerseits und Abschnitt E andererseits decken sich daher nicht. Soweit Benutzungshandlungen eines Stockwerkeigentümers in Frage stehen, ist Abschnitt B oder C anwendbar. Da die Sonnenstore wie erwähnt einen gemeinschaftlichen Teil darstellt (vgl. vorne E. 2.2.2), sind die Regeln von Abschnitt C, also Ziff. 13 - 18, massgebend. 2.3.3. In Frage steht eine nützliche bauliche Massnahme im Sinne von Art. 647d ZGB. Dies ist unbestritten. In Ziff. 14.1 des Nutzungs- und Verwaltungsreglements wurde das gesetzliche Quorum verschärft, was zulässig ist (vgl. vorne E. 2.3.1): Die Vornahme irgendwelcher Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen erfordert Einstimmigkeit. Der Beschluss der ausserordentlichen Stockwerkeigentümersammlung vom 7. Juli 2009 betreffend die Genehmigung der Anbringung der Sonnenstore ist daher mangels Einstimmigkeit nicht gültig zustande gekommen und demnach aufzuheben. 2.4. Dieses Ergebnis lässt sich auch auf Ziff. 16.2.3 des Nutzungs- und Verwaltungsreglements stützen. Danach ist den Stockwerkeigentümern jede bauliche Veränderung der Gartenanteile und Terrassen untersagt. Beispielfhaft werden verschiedene Veränderungen aufgelistet wie das Anbringen zusätzlicher Abgrenzungen oder fester Installationen zum Trocknen von Wäsche. Das Anbringen einer zur Beschattung des Gartensitzplatzes bestimmten Sonnenstore (auch wenn sie nicht am Boden, sondern an der Fassade montiert wird) ist als solche bauliche Veränderung im Sinne von Ziff. 16.2.3 zu betrachten und daher von vornherein ausgeschlossen. Die Frage des Zustimmungsquorums stellt sich hier gar nicht. 3.1. Die Kläger beantragen weiter, die Stockwerkeigentümergeinschaft, vertreten durch die Verwaltung, sei anzuweisen, die Stockwerkeigentümer X. zu verpflichten, die Demontage der Sonnenstore und die fachgerechte Instandstellung der Hausfassade innert 30 Tagen seit Rechtskraft vorzunehmen. 3.2. Die Anfechtungsklage ist grundsätzlich kassatorischer Natur, d.h. es kann mit ihr nur die Aufhebung des Beschlusses der Beklagten verlangt werden. Bei einer Aufhebung des Beschlusses der Stockwerkeigentümer wird es ihre Sache sein, den Beschluss zu ersetzen oder zu verbessern. Soweit die Klägerin mehr als die Aufhebung des angefochtenen Urteils und des Beschlusses vom 7. Juli 2009 betreffend die Genehmigung der Anbringung der Sonnenstore verlangt, kann daher auf ihre Appellation nicht eingetreten werden (Urteil des Bundesgerichts 5C.40/2005 vom 16.06.2005 E. 1.3 mit Hinweis auf BGE 118 II 12 E. 1c S. 14 = Pra 1993 Nr. 226; Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, Zürich 2004, Art. 712m ZGB N 234 f.; Hürlimann-Kaup/Schmid, Einleitungsartikel des ZGB und Personenrecht, 2. Aufl., N 1328). Es wird Sache der Verwaltung sein, gemäss dem Nutzungs- und Verwaltungsreglement die notwendigen Massnahmen in die Wege zu leiten. 1. Abteilung, 18. August 2011 (11 10 220)

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