

LU_GERICHTE 1B 18 32 vom 8. Februar 2019

LU Gerichte, 2019-02-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_1B_18_32

FR: LU_GERICHTE 1B 18 32 du 8 février 2019

IT: LU_GERICHTE 1B 18 32 del 8 febbraio 2019

Regeste

Balkongeländer als zwingend gemeinschaftlicher Teil des Stockwerkeigentums. Mehrheitsbeschluss nach Art. 647d Abs. 1 ZGB. Auch Stockwerkeigentümer, deren Einheiten über keine Balkone resp. Balkongeländer verfügen, können bei Sanierungen kosten-pflichtig werden. Anwendbarkeit sowohl von Art. 712h Abs. 3 ZGB wie auch von 647d Abs. 3 ZGB vorliegend verneint. | Art. 647d Abs. 1 und 3 ZGB, Art. 712h Abs. 3 ZGB | Zivilrecht

Volltext

Luzern Kantonsgericht 1. Abteilung 08.02.2019 1B 18 32 (2019 I Nr. 5) Lucerne
Kantonsgericht 1. Abteilung 08.02.2019 1B 18 32 (2019 I Nr. 5) Lucerna Kantonsgericht 1.
Abteilung 08.02.2019 1B 18 32 (2019 I Nr. 5)

Balkongeländer als zwingend gemeinschaftlicher Teil des Stockwerkeigentums. Mehrheitsbeschluss nach Art. 647d Abs. 1 ZGB. Auch Stockwerkeigentümer, deren Einheiten über keine Balkone resp. Balkongeländer verfügen, können bei Sanierungen kosten-pflichtig werden. Anwendbarkeit sowohl von Art. 712h Abs. 3 ZGB wie auch von 647d Abs. 3 ZGB vorliegend verneint. | Art. 647d Abs. 1 und 3 ZGB, Art. 712h Abs. 3 ZGB | Zivilrecht

Rechtsprechung Luzern Instanz: Kantonsgericht Abteilung: 1. Abteilung Rechtsgebiet: Zivilrecht
Entscheiddatum: 08.02.2019 Fallnummer: 1B 18 32 LGVE: 2019 I Nr. 5
Gesetzesartikel: Art. 647d Abs. 1 und 3 ZGB, Art. 712h Abs. 3 ZGB Leitsatz:
Balkongeländer als zwingend gemeinschaftlicher Teil des Stockwerkeigentums.
Mehrheitsbeschluss nach Art. 647d Abs. 1 ZGB. Auch Stockwerkeigentümer, deren Einheiten über keine Balkone resp. Balkongeländer verfügen, können bei Sanierungen kosten-pflichtig werden. Anwendbarkeit sowohl von Art. 712h Abs. 3 ZGB wie auch von 647d Abs. 3 ZGB vorliegend verneint. Rechtskraft: Dieser Entscheid ist rechtskräftig.
Entscheid: Die A GmbH (Klägerin) ist Mitglied der 19 Stockwerkeinheiten umfassenden Stockwerkeigentümergeinschaft B (Beklagte). Sie ist Eigentümerin der Einheiten Nrn. x, y und z mit einer Wertquote von total 210/1'000. Am 15. November 2016 fand in Anwesenheit aller Stockwerkeigentümer eine ausserordentliche Stockwerkeigentümersammlung statt. An dieser Versammlung wurde unter Traktandum 4 über die Kostenverteilung der geplanten Balkonsanierung abgestimmt. Die Klägerin liess sich durch ihren Geschäftsführer C vertreten. Nachdem sich die Klägerin weigerte, Kosten für die Balkonsanierung mit zu übernehmen, verliess ihr Vertreter die Versammlung bevor ein Beschluss gefasst werden konnte. Die übrigen anwesenden Stockwerkeigentümer, welche 16 der 19 Stockwerkeigentumseinheiten mit einer Wertquote von 790/1'000 vertraten, beschlossen einstimmig, die Sanierungskosten nach Wertquoten zu verteilen. Die Klägerin reichte Klage gegen die Beklagte ein und beantragte, der Beschluss der

Stockwerkeigentümergeinschaft sei für ungültig zu erklären und aufzuheben. Die Vorinstanz wies die Klage ab. Das Kantonsgericht wies die dagegen erhobene Berufung ab und bestätigte das vorinstanzliche Urteil. Aus den Erwägungen: 2.3. 2.3.1. Das Reglement der Stockwerkeigentümer vom 21. Dezember 1988 enthält insbesondere folgende Artikel: Art. 5 Balkone, Dachterrassen und Flachdach Die Balkone, Dachterrassen und das Flachdach sind Bestandteile der Fassaden und des Daches. Die einzelnen Stockwerkeigentümer haben daran ein alleiniges Benützungsrecht und sind dementsprechend zum Unterhalt verpflichtet, insbesondere zum Unterhalt der Böden und Sonnenstoren (vgl. Art. 10 des vorliegenden Reglements). Art. 10 Unterhalt an den Stockwerken Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Räumlichkeiten und Einrichtungen seines Stockwerkes auf seine Kosten zu unterhalten, so dass das Haus sein gutes und einheitliches Aussehen bewahrt und in einwandfreiem Zustand bleibt. Art. 16 Unterhalt an gemeinschaftlichen Teilen mit ausschliesslichem Benützungsrecht Jeder Stockwerkeigentümer hat für den Unterhalt der ihm zur ausschliesslichen Benützung überlassenen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums so aufzukommen, wie wenn er daran eigentliches Sondereigentum besässe. Zu Veränderungen oder Verfügungen an gemeinschaftlichen Teilen mit ausschliesslichem Benützungsrecht bedarf es der Zustimmung der Eigentümer-Versammlung und des Berechtigten. Das Stockwerkeigentum enthält zwei materielle Bestandteile, nämlich Sonderrechtsteile und gemeinschaftliche Teile. Ein Balkon bestimmt die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes und ist kein abgeschlossener Raum, weshalb er grundsätzlich nicht als Sonderrecht ausgeschieden werden kann. Die herrschende Lehre geht jedoch davon aus, dass das Innere des Balkons durchaus sonderrechtsfähig ist. Zwingend gemeinschaftliche Teile sind jedoch das Äussere des Balkons. Der Unterhalt solcher zwingend gemeinschaftlichen Teile obliegt der Stockwerkeigentümergeinschaft (Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, 2. Aufl. 2014, Art. 712b ZGB N 1 und 66 ff.). Neben dem Sonderrecht und den gemeinschaftlichen Teilen können den einzelnen Stockwerkeigentümern in einem Reglement besondere Nutzungsrechte an gemeinschaftlichen Teilen eingeräumt werden (vgl. Art. 712g Abs. 4 ZGB). Gemäss Art. 712h Abs. 1 ZGB sind sämtliche Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums von den Stockwerkeigentümern nach Massgabe ihrer Wertquoten zu leisten. Abs. 2 Ziff. 1 ZGB bestimmt sodann, dass solche Kosten und Lasten insbesondere die Auslagen für den laufenden Unterhalt, für Reparaturen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sind (vgl. Art. 712h ZGB). Von diesen gemeinschaftlichen Kosten sind alle Aufwendungen abzugrenzen, die ein Stockwerkeigentümer zur Verbesserung und für den Unterhalt der eigenen Räume aufwendet; diese gehen ausschliesslich zu seinen Lasten (vgl. Art. 712a Abs. 3 ZGB). Ebenfalls sind Unterhaltskosten für Gebäudeteile, an denen einem Stockwerkeigentümer ein besonderes Nutzungsrecht eingeräumt wurde, vom berechtigten Stockwerkeigentümer ausschliesslich zu tragen (Bösch, Basler Komm., 5. Aufl. 2015, Art. 712h ZGB N 7). 2.3.2. Mit Art. 5 des Reglements hat die Stockwerkeigentümergeinschaft den Stockwerkeigentümern ein ausschliessliches Nutzungsrecht an den nicht sonderrechtsfähigen äusseren Bestandteilen wie den Balkonen, den Dachterrassen und am Flachdach eingeräumt. Damit stellt auch das Reglement klar, dass Balkone als Teil der Fassade zwingend gemeinschaftlich sind. Diese Bestandteile können nicht als Sonderrecht zugewiesen werden. Dabei ist zu beachten, dass selbst die im Sondernutzungsrecht stehenden gemeinschaftlichen Teile vollumfänglich gemeinschaftlich bleiben. Die Balkongeländer als äusserer Teil des Balkons sind Bestandteile der Fassade und damit

zwingend gemeinschaftliche Bauteile. Weiter bestimmt Art. 5 des Reglements, dass die Stockwerkeigentümer, welche das alleinige Benutzungsrecht an den Balkonen haben, zum Unterhalt dieser, insbesondere der Böden, verpflichtet sind. Art. 16 des Reglements konkretisiert, dass jeder Stockwerkeigentümer für den Unterhalt der ihm zur ausschliesslichen Benutzung überlassenen Teile am gemeinschaftlichen Eigentum so aufzukommen hat, wie wenn er daran eigentliches Sonderrecht hätte. Die Klägerin bringt zutreffend vor, dass wenn am äusseren Bereich eines Balkongeländers eine Veränderung vorgenommen werde, der Beschluss über die äussere Veränderung von der Versammlung der Stockwerkeigentümer gefällt werden müsse. Die Klägerin führt damit selbst aus, dass das Äussere der Balkongeländer als Teil der Fassade nicht zu Sonderrecht ausgeschieden werden kann und die Zuständigkeit der Änderung bei der Stockwerkeigentümergeinschaft liegt. Damit ist – auch – unter Berücksichtigung von Art. 18 des Reglements klar, dass die Kosten einer Sanierung bzw. auch eines blossen Unterhalts von gemeinschaftlichen Teilen, wie das Balkongeländer, von der Gemeinschaft zu tragen sind, weil gerade das Äussere des Balkongeländers nicht als ausschliessliches Benutzungsrecht zugewiesen werden kann (vgl. Art. 18 des Reglements). Dies entspricht im Übrigen auch Art. 712h Abs. 1 ZGB i.V.m. Art. 712h Abs. 2 Ziff. 1 ZGB. Soweit die Klägerin zwischen einem inneren und einem äusseren Teil des Balkongeländers unterscheidet, kann ihr nicht gefolgt werden: Diese Unterscheidung kann zwar durchaus Sinn ergeben, wenn es um die Frage des Sondernutzungsrechts geht, weil nur der innere Teil der Balkone bzw. der Balkongeländer als Nutzungsrecht zugewiesen werden kann. Jedoch können vorliegend die Balkongeländer lediglich als Ganzes ausgetauscht bzw. ersetzt werden und haben eine Auswirkung auf die äussere Erscheinung des Gebäudes. Ob das Innere des Balkongeländers zu Sondernutzungsrecht ausgeschieden werden kann, spielt bei der Beurteilung, ob es sich bei der Sanierung um Unterhalt im Sinne des Reglements handelt, keine Rolle. Entgegen der Meinung der Klägerin kann aus Art. 16 des Reglements nicht abgeleitet werden, die einzelnen Stockwerkeigentümer müssten auch für die Kosten der Erneuerung eines Balkongeländers, an welchem sie sonderberechtigt sind, aufkommen. Das Vorbringen der Klägerin, dies sei folgerichtig, weil es sich vorliegend um ein vertikales Stockwerkeigentum handle, ist einerseits ein unzulässiges Novum und kann nicht beachtet werden. Andererseits ist der Einwand unbegründet, zumal das Reglement nicht zwischen den Häusern A und B unterscheidet und keine Untergemeinschaften gebildet wurden. Zu prüfen ist, ob die geplanten Sanierungsarbeiten unter den Begriff "Unterhalt" im Sinne von Art. 5 und 16 des Reglements zu subsumieren sind, und ob die entstehenden Kosten folglich von demjenigen Stockwerkeigentümer zu tragen sind, in deren Nutzungsrecht die Balkone stehen. Neben Art. 5 sowie Art. 16 des Reglements ist überdies Art. 10 des Reglements zu beachten, wonach der Unterhalt von den betreffenden Stockwerkeigentümern auf eigene Kosten vorzunehmen ist. Die Vorinstanz führte aus, die Pflicht zum laufenden Unterhalt und zur Wahrung des äusseren Erscheinungsbilds erscheine als logische Folge, wenn die einzelnen Stockwerkeigentümer faktisch ein ausschliessliches Nutzungsrecht an Balkonen oder Terrassen besässen. Darunter würden das Reinigen oder auch die Übernahme kleiner Ausbesserungen und Erneuerungen fallen, solange diese als gewöhnliche Verwaltungshandlungen gemäss Art. 647a Abs. 1 ZGB qualifiziert werden könnten. Als Unterhalt im Sinne des Reglements würden bauliche Massnahmen von derart untergeordneter Bedeutung gelten, dass sie keine wesentlichen (finanziellen oder anderen) Auswirkungen auf die Gemeinschaft hätten. Die Klägerin wendet dagegen ein, unter "Unterhalt" würden nicht nur der Unterhalt im eigentlichen Sinn, sondern auch

Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten fallen. Es ist zwar zutreffend, dass diese Arbeiten auch unter den Begriff "Unterhalt" fallen können. Dies muss jedoch nicht bedeuten, dass die Erneuerung eines Balkongeländers auch unter diesen Begriff fällt. Wie die Vorinstanz zu Recht festhielt, können nur untergeordnete Arbeiten unter den Begriff "Unterhalt" subsumiert werden. Die Sanierung bzw. der Austausch der Balkongeländer, was das Erscheinungsbild des Gebäudes massgebend verändert, kann nicht als untergeordnet in diesem Sinne bezeichnet werden. Das Äussere des Balkongeländers gilt zwingend als gemeinschaftlicher Teil des Stockwerkeigentums. Die Vorinstanz stellte zutreffend fest, dass die Übertragung der Benutzungsrechte, so wie es Art. 16 des Reglements vorsieht, dem berechtigten Stockwerkeigentümer nicht die Befugnis zur baulichen Ausgestaltung verleiht. Die Art. 647c ff. ZGB bleiben anwendbar. Die vorliegende Sanierung geht über die Wahrung des bisherigen Zustandes und des Aussehens im Sinne des "Unterhalts" hinaus. Der Austausch des bestehenden Balkongeländers hat offenkundig eine Änderung des Aussehens des Gebäudes zur Folge. Gemäss Gesetz kann diese Änderung folglich auch nicht von einem einzelnen Stockwerkeigentümer beschlossen werden. Davon geht auch die Klägerin aus. Sie weist darauf hin, es sei nicht zwingend, dass die Kosten, die im Zusammenhang mit einem gemeinschaftlichen Teil stünden, zwingend gemeinschaftlich seien. Wermelinger führt dazu aus, dass Kosten von baulichen Massnahmen gemäss Art. 647d ZGB oder Art. 647e ZGB allenfalls nicht durch die Gemeinschaft, sondern von einzelnen berechtigten Stockwerkeigentümern zu tragen seien (Wermelinger, a.a.O., Art. 712h ZGB N 10). Auf die Frage, ob Art. 647d Abs. 3 ZGB vorliegend einschlägig ist, wird jedoch später einzugehen sein (vgl. E. 4.3.2). Die Klägerin verkennt, dass die Sanierung der Balkongeländer gerade nicht unter Art. 16 des Reglements subsumiert werden kann. Deshalb regelt diese Bestimmung auch nicht, ob die Sanierungskosten vom sondernutzungsberechtigten Stockwerkeigentümer zu tragen sind. In diesem Sinne ist die Argumentation der Klägerin nicht stichhaltig. Es ist mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass es sich bei der geplanten Sanierung entgegen den Ausführungen der Klägerin nicht um Unterhalt im Sinne von Art. 5 und 16 des Reglements handelt, welcher von den einzelnen Stockwerkeigentümern selber zu bezahlen wäre. Die Sanierungsarbeiten sind als gemeinschaftliche Kosten zu qualifizieren, weshalb die Kostentragungspflicht des Benützungsberechtigten entfällt. Die Balkone und insbesondere die Balkongeländer stellen wie bereits erwähnt zwingend einen gemeinschaftlichen Teil des Stockwerkeigentums dar. Dementsprechend fällt die Beschlussfassung betreffend die Sanierung der Geländer in die Zuständigkeit der Stockwerkeigentümerversammlung. Art. 712g Abs. 1 ZGB verweist diesbezüglich auf Art. 647 - 647e ZGB. Vorinstanzlich argumentierte die Klägerin noch dahingehend, die geplante Sanierung sei eine luxuriöse Massnahme im Sinnen von Art. 647e ZGB. Von dieser Ansicht scheint sie im vorliegenden Berufungsverfahren abgekommen zu sein, beruft sie sich doch darauf, die Kostentragung sei ihr im Sinne von Art. 647d Abs. 3 ZGB nicht zuzumuten. Damit geht sie zumindest implizit ebenfalls davon aus, dass es sich bei der geplanten Sanierung der Balkongeländer um eine nützliche bauliche Massnahme handelt. Damit kann die Frage offenbleiben, ob die Sanierung der Balkongeländer nicht sogar als notwendige bauliche Massnahme i.S.v. Art. 647c ZGB qualifiziert werden müsste. Die Sanierungsmassnahmen sind folglich vorliegend jedenfalls nützlich im Sinne von Art. 647d ZGB. Sie konnten deshalb mit Mehrheitsbeschluss von der Stockwerkeigentümergeinschaft gefasst werden. Zusammenfassend können die Sanierungsarbeiten an den Balkonen entgegen der Auffassung der Klägerin nicht unter den Begriff "Unterhalt" subsumiert werden, weshalb

die diesbezüglichen Kosten nicht von den einzelnen Stockwerkeigentümern zu tragen, sondern als gemeinschaftliche Kosten der Gemeinschaft anzulasten sind. Der angefochtene Entscheid widerspricht damit weder dem Reglement noch anderen Gesetzesbestimmungen. (...) 3.3. 3.3.1. Gemäss Art. 712h Abs. 1 ZGB haben die Stockwerkeigentümer die Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten nach Massgabe ihrer Wertquote zu leisten (sog. quotenproportionale Verteilung). Art. 712h Abs. 3 ZGB verpflichtet die Stockwerkeigentümer, dem Umstand Rechnung zu tragen, dass bestimmte gemeinschaftliche Teile keinen objektiven Nutzen für einen Stockwerkeigentümer aufweisen. Es handelt sich dabei um eine Schutzbestimmung, welche Anwendung findet, wenn die wertquotenproportionale Aufteilung von gewissen gemeinschaftlichen Kosten oder Lasten schlechthin unbillig erscheint. Die Bestimmung von Art. 712h Abs. 3 ZGB ist zwingender Natur, so dass ein dagegen verstossender Versammlungsbeschluss in der Regel nichtig ist (BGE 117 II 251 E. 5b; Bösch, a.a.O., Art. 712h ZGB N 8; Wermelinger, a.a.O., Art. 712h ZGB N 95 f.). Die Anwendung dieser Bestimmung setzt voraus, dass der gemeinschaftliche Teil für den betroffenen Stockwerkeigentümer objektiv ohne Nutzen oder unbrauchbar ist. Die Unbrauchbarkeit darf weder von der konkreten Lage des Stockwerkeigentümers noch von seinem subjektiven Willen abhängig gemacht werden (Wermelinger, a.a.O., Art. 712h ZGB N 99). Obwohl der Wortlaut dieser Bestimmung schon Fälle miterfassen würde, bei denen der Stockwerkeigentümer "nur in ganz geringem Masse" einen Nutzen von dem gemeinschaftlichen Teil hat, bejaht das Bundesgericht die Anwendung von Art. 712h Abs. 3 ZGB sehr zurückhaltend und verlangt eine absolute Unbrauchbarkeit (BGE 117 II 251 E. 6b, 112 II 312 E. 3b; Wermelinger, a.a.O., Art. 712h ZGB N 104; vgl. auch Entscheid des Kantonsgerichts Graubünden ZK1 17 106 vom 16.6.2018 E. 3 ff.) 3.3.2. Weil die Kostenverteilung gemäss Art. 5 i.V.m. Art. 16 des Reglements vorliegend keine Anwendung findet, ist zu prüfen, ob Art. 712h Abs. 3 ZGB einschlägig ist. Wie bereits ausgeführt, bilden die Balkone einen Bestandteil der Fassade, bestimmen damit die äussere Erscheinung des Gebäudes und sind deshalb zwingend gemeinschaftliche Bauteile im Sinne von Art. 712b Abs. 2 Ziff. 2 ZGB (vgl. E. 2.3.2). Die Kosten der Sanierung sind damit gemeinschaftliche Kosten und grundsätzlich von allen Stockwerkeigentümern nach ihrer Wertquote zu tragen (vgl. Art. 712h Abs. 1 ZGB). Eine andere Verteilung der Kosten kommt dann in Frage, wenn ein Stockwerkeigentümer objektiv keinen Nutzen an den gemeinschaftlichen Teilen hat (vgl. Art. 712h Abs. 3 ZGB). Zu klären bleibt folglich, ob die Sanierung der zur Fassade gehörenden Balkone bzw. Balkongeländer für die Klägerin absolut unbrauchbar ist. Es ist unbestritten, dass die Stockwerkeigentumseinheiten der Klägerin – Ladenlokale sowie Lager- bzw. Kellerraum – im Erdgeschoss bzw. Untergeschoss liegen und über keine Balkone verfügen. Die Balkongeländer als äusserer Bauteil der Balkone sind Teil der Fassade und dienen sämtlichen Stockwerkeigentümern. Die Balkongeländer bestimmen das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes, was alle Stockwerkeigentümer betrifft. In diesem Sinne ist die Argumentation der Klägerin nicht überzeugend, wonach sie aufgrund des fehlenden Zugangs zu den Balkonen und der Funktion der Geländer als Absturzsicherung ausschliesslich dem berechtigten Stockwerkeigentümer nutzen würden, weil die Fassade als zwingender gemeinschaftlicher Bauteil allen Eigentümern dient. Die Beklagte bringt zu Recht vor, nicht nur die Funktion der Balkongeländer sei massgebend, sondern vielmehr, dass die Balkone samt Geländer zwingend als gemeinschaftliche Gebäudeteile zu qualifizieren sind. Ferner kann auch nicht entscheidend sein, dass die Stockwerkeigentumseinheiten der Klägerin nur als Ladenlokal und nicht als Wohnraum

dienen, denn auf die Lage des einzelnen Stockwerkeigentümers kommt es nicht an. Es ist überdies wenig überzeugend, wenn die Klägerin ausführt, die Balkone würden sich an der Fassade des "benachbarten Mehrfamilienhaus" befinden. Der Gebäudekomplex wird als eine Einheit wahrgenommen und die Fassade des Hauses erstreckt sich entlang des gesamten Gebäudekomplexes. Aus dem aufgelegten Beleg ist ersichtlich, dass sich auf der Eingangsseite des Ladenlokals auf der rechten Seite Balkone befinden. Ob diese Balkone direkt oberhalb des Ladenlokals gelegen sind, spielt für die Beurteilung der Unbrauchbarkeit keine entscheidende Rolle. Auch wenn sich – wie von der Klägerin behauptet – keine Balkone auf der Ladeneingangsseite befänden, kann daraus nicht abgeleitet werden, die Klägerin hätte keinen Nutzen aus der Sanierung der Balkongeländer. Denn bei Bestandteilen der Fassade kann es nicht darauf ankommen, ob die gemeinschaftlichen Bauteile – hier die Balkongeländer – vom Eingang der einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten wahrgenommen werden (können). Vor diesem Hintergrund ist der von der Klägerin beantragte Augenschein mangels Relevanz abzuweisen. Die Klägerin legt zudem nicht dar und es ist auch nicht ersichtlich, dass sie dieses Beweismittel bereits im erstinstanzlichen Verfahren rechtzeitig beantragt hat resp. nicht hat beantragen können. Damit scheidet der Antrag auf Durchführung eines Augenscheins auch am Novenverbot. Die Bestandteile der Fassade bestimmen als Einheit die äussere Gestalt des Gebäudes. Die Balkongeländer weisen rostige Nägel auf und sind objektiv betrachtet veraltet. Die losen Schrauben stellen überdies ein sicherheitstechnisches Problem dar. Die Sanierung des Balkongeländers würde dem Gebäude ein besseres Erscheinungsbild verleihen. Die Wiederherstellung bzw. Einhaltung der Sicherheitsstandards werten das Grundstück zudem auf und der Ersatz der Balkongeländer dient der Werterhaltung des Gebäudes. Von einer Aufwertung des Erscheinungsbilds sowie der Werterhaltung des Gebäudes profitiert folglich auch die Klägerin. Zumindest kann nicht gesagt werden, die Erneuerung der Balkongeländer würde der Klägerin nicht oder nur in ganz geringem Masse dienen. Es ist denn auch nicht notwendig, dass die Klägerin Zugang zu einem Balkon bzw. zu einzelnen Balkonen hat. Eine subjektive Unbrauchbarkeit ist – wie die Beklagte zu Recht einwendet – in diesem Zusammenhang irrelevant. Es kann daher nicht massgebend sein, ob die Klägerin Wohnraum besitzt. Auch wenn die Balkone den Berechtigten als Erholungsraum dienen, ändert dies nichts an der Tatsache, dass das Äussere des Balkongeländers als Teil der Fassade das Erscheinungsbild des Gebäudes massgebend prägt und die Klägerin von der Aufwertung des Erscheinungsbilds und der Werterhaltung des Gebäudes ebenfalls profitiert. Wie bereits festgehalten, wertet der Ersatz der Geländer – nach einer objektiven Betrachtungsweise – die äussere Erscheinung des Gebäudes auf. Zudem handelt es sich bei der vorliegenden Sanierung um eine zumindest nützliche Verwaltungshandlung (vgl. E. 2.3.2). Bauliche Massnahmen zur Werterhaltung der Liegenschaft dienen allen Stockwerkeigentümern und es rechtfertigt sich deshalb, die Kosten nach Wertquoten zu verteilen. Die Klägerin verkennt in diesem Zusammenhang die Funktion der Balkone als Fassadenelemente, die es zu erhalten und dem Sicherheitsstandard anzupassen gilt. Auch deshalb hat die Klägerin nach objektiver Betrachtung einen Nutzen aus der Sanierung der Balkongeländer. Die Vorinstanz ist zu Recht davon ausgegangen, dass Art. 712h Abs. 3 ZGB keine Anwendung findet. (...) 4.3. 4.3.1. Gemäss Art. 647d Abs. 3 ZGB kann die Übernahme der Kosten einer nützlichen baulichen Massnahme für einen Miteigentümer unzumutbar sein. Namentlich ist dies dann der Fall, wenn die Kosten in einem Missverhältnis zum Vermögenswert des Miteigentumsanteils stehen. Wird der Miteigentümer mit unverhältnismässigen Kosten konfrontiert, so kann das Bauvorhaben nur

mit seiner Zustimmung realisiert werden (bedingtes Vetorecht). Erklären sich die übrigen Miteigentümer jedoch bereit, die Kosten des Einzelnen zu übernehmen, so sind sie auf dessen Zustimmung nicht mehr angewiesen (Brunner/Wichtermann, Basler Komm., 5. Aufl. 2015, Art. 647d ZGB N 15 ff.). 4.3.2. Mit der vorinstanzlichen Erwägung, wonach Art. 647d ZGB keine Anwendung finde, weil mit Beschluss vom 15. November 2016 noch nicht über die geplante Sanierung, sondern lediglich über die Verteilung der Sanierungskosten entschieden worden sei, setzt sich die Klägerin nicht auseinander. Sie bringt lediglich vor, es sei ihr gerade nicht zumutbar die projektierten Kosten von ca. Fr. 21'000.-- zu tragen. Weil sie keinen Nutzen an der Sanierung der Balkongeländer habe und die Geländer der Balkone keine Auswirkungen auf den Wert des Ladengeschäfts der Klägerin hätten, sei ihr die Kostentragung unzumutbar. Dieser Einwand der Klägerin ist nicht stichhaltig. Wie bereits ausgeführt, hat auch die Klägerin einen Nutzen an der Sanierung, weil die Balkongeländer als Bestandteile der Fassade gemeinschaftliche Bauteile bilden und das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes massgebend beeinflussen (vgl. E. 3.3.2). Die Klägerin argumentiert, weil der Fonds der Stockwerkeigentümergeinschaft zurzeit leer sei, müsse sie den Betrag von Fr. 21'000.-- auf einmal bezahlen, was ihr nicht zuzumuten sei. Bei diesem Argument handelt es sich um ein Novum, das im Berufungsverfahren unbeachtlich ist. Gleiches gilt für die beantragte Edition des Kontoauszugs über das Fondskonto der Beklagten. Die Klägerin bringt nichts vor, was die vorinstanzliche Feststellung der Zumutbarkeit der Kostentragung umzustossen vermag. Der Beschluss der Stockwerkeigentümer vom 15. November 2016 ist folglich nicht gesetzeswidrig. Die Vorinstanz handelte nicht willkürlich und hat das Recht nicht unrichtig angewendet. Es kann offenbleiben, ob die Bestimmung von Art. 647d ZGB auf den vorliegenden Beschluss über die Verteilung der Kosten der geplanten Sanierung überhaupt Anwendung findet, weil Abs. 3 dieser Bestimmung nicht einschlägig ist und daraus keine Kostenbefreiung abgeleitet werden kann. Ferner kann unter diesen Umständen ebenfalls offenbleiben, ob die geplante Sanierung sogar als notwendige bauliche Massnahme einzustufen wäre. Diesfalls wäre nach Art. 647c ZGB lediglich ein Mehrheitsbeschluss nötig. Und die Möglichkeit, dass ohne Zustimmung eines Miteigentümers aber unter Übernahme des Kostenanteils die Sanierung beschlossen werden kann, ist bei diesen notwendigen Sanierungsarbeiten ausgeschlossen.

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