

NW_GERICHTE 16864 vom 12. Dezember 2017

NW Gerichte, 2017-12-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/nw_gerichte_16864

FR: NW_GERICHTE 16864 du 12 décembre 2017

IT: NW_GERICHTE 16864 del 12 dicembre 2017

Regeste

Beschluss Stockwerkeigentümerversammlung

Erwägungen

E. 1

(Formelles) Angefochten ist das Urteil ZE 16 18 des Kantonsgerichts Nidwalden, Zivilabteilung/Einzelgericht, vom 12. Januar 2017 betreffend einen Beschluss der ausserordentlichen Eigentümerversammlung der Berufungsbeklagten vom 22. Juni 2015. Gegen erstinstanzliche Endentscheide ist das Rechtsmittel der Berufung zulässig (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO [SR 272]; Art. 309 und 319 ZPO e contrario), sofern der Streitwert über Fr. 10'000.– liegt (Art. 308 Abs. 2 ZPO; AN-NETTE DOLGE, in: Brunner/Gasser/Schwander, ZPO-Komm., 2. A. 2016, N 11 zu Art. 283 ZPO). Lautet das Rechtsbegehren nicht auf eine bestimmte Geldsumme, so setzt das Gericht den Streitwert fest, sofern sich die Parteien darüber nicht einigen oder ihre Angaben offensichtlich unrichtig sind (Art. 91 Abs. 2 ZPO). Der von der Vorinstanz auf Fr. 30'000.– angesetzte Streitwert (vgl. angefochtener Entscheid, E. 1.2 S. 5 und E. 5.2 S. 21) ist zwischen den Parteien im vorliegenden Verfahren unbestritten und erscheint nicht als offensichtlich unrichtig. Das Rechtsmittel der Berufung ist somit zulässig. Berufungsinstanz gegen Urteile des Kantonsgerichts Nidwalden ist das Obergericht Nidwalden, Zivilabteilung (Art. 27 GerG [NG 261.1]), das in Dreierbesetzung entscheidet (Art. 22 Ziff. 3 sowie, e contrario, Ziff. 4 GerG). Die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Obergerichts ist somit gegeben. Zur Berufung ist berechtigt, wer als Haupt- oder Nebenpartei am Verfahren beteiligt war, das zum angefochtenen Entscheid geführt hat (formelle Beschwerde), und überdies durch den angefochtenen Entscheid unmittelbar betroffen ist und ein Rechtsschutzinteresse an dessen Aufhebung oder Abänderung hat (materielle Beschwerde; vgl. PETER REETZ, in: Sutter-Somm/Hansenböhler/Leuenberger, ZPO-Komm., 3. A. 2016, N 30 ff. zu den Vorbem. zu Art. 308–318 ZPO). Der Berufungskläger nahm am vorinstanzlichen Verfahren teil und ist durch das angefochtene Urteil hinlänglich berührt. Er ist somit zur Berufung berechtigt. Die Berufung ist innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids schriftlich und begründet einzureichen (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO). Die Berufung vom 21. März 2017 wurde fristgerecht eingereicht (Versand des vorinstanzlichen Entscheids am 17. Februar 2017, Empfang desselben am 20. Februar 2017) und entspricht den Formanforderungen. Auf die Berufung ist demnach einzutreten.

E. 5

I 25

2. (Materielles) 2.1 (Standpunkte der Parteien) Der Berufungskläger bringt zusammengefasst vor, dass die Vorinstanz zwar zutreffend davon ausgehe, dass die

Benutzung den wichtigsten Aspekt des Sonderrechts darstelle, worunter neben dem Eigengebrauch die entgeltliche und die unentgeltliche Gebrauchsüberlassung an Dritte falle. Sie lege ihren Erwägungen im vorliegenden Fall jedoch eine falsche Vergleichs- grundlage zugrunde, indem das Errichten eines Kinderhorts und der Betrieb eines Restaurants oder einer Pension viel mehr Lärm, Personenverkehr und Geruchsimmissionen mit sich bringe, als eine unregelmässige Vermietung als Ferienwohnung an Dritte, was umso mehr gelte, als Stansstad nicht touristisch sei. Es sei demnach davon auszugehen, dass Besucher dort lediglich übernachteten. Ebenso wenig treffe zu, dass die Vermietung eher in Richtung Beherbergung gehe und eine Einschränkung derselben sachgerecht erscheine. Daran ändere nichts, wenn die zeitweilige Vermietung einer Stockwerkeinheit über Airbnb stattfinde. Eine inexistente oder nicht ins Gewicht fallende Mehrbelastung der Infrastruktur des Mehrfamilien- hauses durch eine unregelmässige Vermietung einer Stockwerkeinheit als Ferienwohnung o- der gar ein Mehraufwand der Verwaltung könne mitnichten eine «derart gravierende Ein- schränkung eines fundamentalen Rechts» wie im angefochtenen Beschluss rechtfertigen. Bei einer unregelmässigen allgemeinen und nicht professionellen Vermietung als Ferienwohnung fielen solche Mehrbelastungen und Immissionen – im Gegensatz zu einer hotelmässigen Be- wirtschaftung – selbstredend nicht an. Zudem erweise sich der Beschluss als unverhältnis- mässig, denn ein Verbot sei kein angemessenes Mittel: Gemäss besagtem Beschluss sei der berufungsbeklagtischen Verwaltung bei der Vermietung einer Stockwerkeinheit an Freunde oder Familie deren Namen und Autokennzeichen mitzuteilen sowie die Hausordnung mit all- fälligen Bedienungsanleitungen sämtlicher Infrastrukturen des Mehrfamilienhauses zu hinter- legen. Diese Regelung lasse sich problemlos auch auf alle Dritte, die sich über längere oder kürzere Zeit in einer berufungsklägerischen Stockwerkeinheit aufhielten, ausweiten. Ein Ver- bot, wie im angefochtenen Beschluss vorgesehen, sei somit nicht nötig, sondern beschneide vielmehr die Eigentümerrechte, womit es auch gesetzeswidrig sei. Schliesslich lägen auch keine ausgeglichenen Interessen der berufungsbeklagtischen Stockwerkeigentümer vor, weil die Vorinstanz deren Interessen höher gewichtet habe als diejenigen des Berufungsklägers. Die Abneigung einer Mehrheit der berufungsbeklagtischen Stockwerkeigentümer gegenüber allfälligen Besuchern einer Ferienwohnung dürfe nicht dazu führen, dass ein einzelner Stock- werkeigentümer in seinen Rechten derart umfassend eingeschränkt werde. Zu keinem ande- ren Ergebnis führe die Beurteilung der reglementarischen Zweckbestimmung.

E. 6

I 25

Die Berufungsbeklagte bestreitet die berufungsklägerischen Vorbringen: Man könne die Reg- lementsänderung nicht losgelöst von der konkreten Situation betrachten, d.h. der Airbnb-Be- wirtschaftung der berufungsklägerischen Tochter. Ein Reglement dürfe Nutzungsbeschrän- kungen vorsehen, soweit das Sonderrecht des Stockwerkeigentümers in seinem Wesensgeh- alt nicht ausgehöhlt werde, was vorliegend nicht der Fall sei, denn eine normale, auch befris- tete, Vermietung sei hiervon nicht betroffen. Die Vorinstanz habe insofern vergleichbare Fälle genannt, als bestimmte, genau umschriebene Nutzungen untersagt würden, die eine ähnliche Eingriffsintensität hätten, und die übrigen berufungsbeklagtischen Stockwerkeigentümer hät- ten sich effektiv auch von dieser Art der Nutzung gestört gefühlt. Eine sporadische Benutzung durch Freunde und Bekannte könne offensichtlich nicht mit der Benutzung von kurzfristigen Mietern verglichen werden, denn es sei von völlig anderen Fallzahlen auszugehen und zudem verpflichteten sich Freunde und

Bekannte im Rahmen ihrer Nutzung immer auch persönlich gegenüber dem Eigentümer. Der angefochtene Beschluss zeige sich als verhältnismässig und die vom Berufungskläger vorgeschlagenen Abhilfen als nicht praxistauglich. Die vorinstanzliche Interessenabwägung sei umfassend und korrekt, und es sei nicht nachvollziehbar, weshalb die Interessen zwischen dem Berufungskläger und den übrigen Stockwerkeigentümern ausgeglichen sein müssten. Überdies sei eine gewöhnliche Vermietung weiterhin zulässig.

2.2 (Gesetzliche und gewillkürte Grundlagen) 2.2.1 (Gesetzliche Grundlagen)

Stockwerkeigentum ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen (Art. 712a Abs. 1 ZGB [SR 210]). Der Stockwerkeigentümer ist in der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung seiner eigenen Räume frei, darf jedoch keinem anderen Stockwerkeigentümer die Ausübung des gleichen Rechtes erschweren und die gemeinschaftlichen Bauteile, Anlagen und Einrichtungen in keiner Weise beschädigen oder in ihrer Funktion und äusseren Erscheinung beeinträchtigen (dortiger Abs. 2). Damit steht das gesamte zu Stockwerkeigentum aufgeteilte Grundstück samt Haus und allen seinen Bestandteilen im Miteigentum aller Beteiligten, ohne dass an irgendeinem Teil desselben Sondereigentum ausgetrennt würde. Indes unterscheidet sich das Stockwerkeigentum vom gewöhnlichen Miteigentum dadurch, dass mit dem Miteigentumsanteil ein Sonderrecht zur ausschliesslichen Benutzung, Verwaltung und baulichen Ausgestaltung gewisser Gebäudeteile subjektiv-dinglich und daher untrennbar verbunden ist (RENÉ BÖSCH, in: Basler Kommentar, 5. A. 2015, N 4 f. zu Vor Art. 712a–t ZGB). Der wichtigste Aspekt des Sonderrechts

E. 7

I 25

stellt die Befugnis dar, eine Stockwerkeinheit ausschliesslich zu benutzen, wobei unter «Benutzung» sowohl die tatsächliche Nutzung durch den Stockwerkeigentümer selbst (Eigengebrauch) als auch eine rechtliche Nutzung im Sinne einer entgeltlichen oder unentgeltlichen Gebrauchsüberlassung an Dritte fällt (Miete, Pacht, dingliche Nutzungsrechte etc.). Oberste Maxime der Ausübung des Sonderrechts ist der Grundsatz der schonenden Rechtsausübung. Die in Art. 712a Abs. 2 ZGB verankerte doppelte Unterlassungspflicht stellt eine unmittelbar gesetzliche Eigentumsbeschränkung dar. Anders als beim gewöhnlichen Miteigentum sind die Normen des Nachbarrechts, d.h. Art. 679 und 684 ff. ZGB, direkt auf das Stockwerkeigentum anwendbar (BÖSCH, a.a.O., N 6 und 11 f. zu Art. 712a ZGB).

2.2.2 (Begründungsakt) Neben den allgemeinen gesetzlichen Schranken der Sonderrechtsausübung bildet die Zweckbestimmung des gemeinschaftlichen Objekts die wichtigste Schranke des Nutzungsrechts. Unter der Zweckbestimmung des gemeinschaftlichen Objekts ist die Widmung einer Sache zu verstehen, die sich durch deren wirtschaftlichen Gebrauchs- und Nutzungsweise zeigt (BÖSCH, a.a.O., N 7 zu Art. 712a ZGB). Der Begründungsakt kann eine Zweckbestimmung des Stockwerkeigentums festlegen. Aufgrund deren Formulierung kann die Zweckbestimmung die Ausübung des Sonderrechts einschränken, jedoch muss die Bezeichnung nach dem Vertrauensprinzip ausgelegt werden, d.h. die Auslegung des Begründungsaktes muss den tatsächlichen Sinn der Bestimmung aufzeigen. Eine Zweckbestimmung kann namentlich lauten auf eine

Wohnnutzung, Hotelnutzung, gewerbliche Nutzung oder kommerzielle Nutzung. Soll die Zweckbestimmung des gesamten Stockwerkeigentums oder aber, sofern dies einen erheblichen Einfluss auf die Gesamtliegenschaft hat, eines einzelnen Stockwerkanteils geändert werden, so ist nach Art. 648 Abs. 2 ZGB der einstimmige Beschluss sämtlicher Stockwerkeigentümer erforderlich, insbesondere auch dann, wenn die Zweckbestimmung für einen einzelnen Stockwerkeigentümer eingeschränkt wird (AMÉDÉO WERMELINGER, in: Zürcher Kommentar, 2010, N 50, 174, 183 und 186 zu Art. 712a ZGB mit Hinweisen). Im Begründungsakt vom 25. November 1974 steht unter lit. E, «Benützungart», Folgendes (vi-KB 4, S. 9 f.): «Jeder Stockwerkeigentümer ist an die unter Abs. B erwähnte Zweckbestimmung gebunden. Stockwerkanteile, die als Wohnungen bestimmt sind, dürfen für Geschäftszwecke nur soweit benützt werden, als dies ohne wesentliche Störungen der übrigen Eigentümer bzw. Hausbewohner möglich ist. (Büros). Für Geschäftszwecke anderer Art oder in einer anderen Branche dürfen die Wohnungen nicht verwendet werden. Von dieser Bedingung sind das Areal und die Räumlichkeiten der Werft, welcher einer separaten Regelung unterstehen, ausgenommen.»

E. 8

I 25

Die im berufungsklägerischen Sonderrecht stehenden Stockwerkanteile Nrn. Szzz und Sxxx, GB Stansstad, sind im Begründungsakt wie folgt umschrieben (lit. B, S. 7 Ziff. 23 f.): - «2-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss», bestehend aus «Wohn- und Schlafräum, Bad/WC, Küchennische und Kellerabteil im Untergeschoss.» - «4½-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss», bestehend aus «Wohn/Essraum, 3 weitere Zimmer, Küche, Bad/WC, sep. WC, Abstellraum und Kellerabteil im Untergeschoss.» Mit Ausnahme einer einzigen Stockwerkeinheit, die als «Bootservice-Station im Erdgeschoss» umschrieben ist, bestehend aus «Werkhalle m[it] Büro, Kundenteil, Empfangsraum und Verkaufslokal» (Stockwerkeinheit Nr. S000, GB Stansstad; vgl. Begründungsakt, S. 3 Ziff. 1), sind sämtliche übrigen, 26 Stockwerkeinheiten als «Wohnung» bezeichnet (dortige S. 3–8 Ziff. 2–27).

2.2.3 (Benutzungs- und Verwaltungsreglement) Die Auslegung eines Stockwerkeigentümerreglements erfolgt nach denselben Grundsätzen wie die Vertragsauslegung. Bei unklaren Verhältnissen wird dem Vertrauensprinzip grosse Bedeutung beigemessen. Auslegungen, die nur mit einem Teil des Reglements in Einklang gebracht werden können, sind im Zweifelsfalle abzulehnen (WERMELINGER, a.a.O., N 166 zu Art. 712g ZGB). Im Benutzungs- und Verwaltungsreglement vom 25. November 1974 (vi-KB 5), das gemäss dem Begründungsakt vom 25. November 1974 «integrierenden Bestandteil des vorliegenden Begründungsaktes bildet» (lit. G) und dessen Änderung vorliegend umstritten ist, steht zunächst, dass «[e]ine Änderung dieses Reglementes [...] der Zustimmung einer quotenmässigen 2/3 Mehrheit aller Stockwerkanteile [bedarf]» (S. 1, vgl. hierzu auch sogleich Ziff. IV). Unter Ziff. I («Benutzungsordnung»), dortige lit. A («Die Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen»; zit. als «I./A./[Ziff.]»), sind sodann vier Ziffern für den vorliegenden Fall erwähnenswert, zunächst Ziff. 1, «Grundsatz» (dortige S. 3): «a) In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes anderen Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist oder dieses Reglement keine Einschränkungen enthält. b) [Betrifft vorliegend nicht weiter interessierende Umbauten innerhalb des Stockwerks.] c)

[Betrifft Änderungen an der Liegenschaft, die dem Stockwerkeigentümer die bisherige Art der Benutzung der Räume erschweren oder verunmöglichen.] d) Jeder Stockwerkeigentümer hat sich in der Benutzung der ihm zur ausschliesslichen Benutzung zustehenden Räume so zu verhalten, dass die anderen Hausbewohner durch ihn in der Benutzung ihrer eigenen Stockwerkanteile nicht gestört werden.»

E. 9

I 25

Unter Ziff. 2, «Beschränkungen des Nutzungsrechts» (S. 4), steht sodann namentlich: «a) Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Art der Benutzung oder baulichen Veränderung der Räume seines Stockwerks, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in deren Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses eine Einbusse erleidet oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkung belästigt oder geschädigt werden können.» Der Ziff. 3, «Zweckbestimmung», dessen lit. b mit der vorliegend angefochtenen Änderung erweitert wurde, ist im Weiteren Folgendes zu entnehmen (S. 4): «a) Verboten ist jede Benutzungsart, die mit der im Begründungsakt für die betreffende Stockwerkeinheit vorgesehene Zweckbestimmung offensichtlich in Widerspruch steht. b) Die Verwendung für Erwerbszwecke ist nicht gestattet, ausgenommen für Büros, gemäss lit. E des Begründungsaktes. Ausgeschlossen ist u.a. die Benutzung der Anteile als Arztpraxis, Labor, Pension, handwerkliches Atelier, sowie für Musikunterricht und alle Betätigungen, die einen regen Kunden- und Klientenverkehr mit sich bringen. Es ist dem Eigentümer bzw. Wohnberechtigten untersagt, mehr als 2 Räume innerhalb einer Wohnung einzeln an Dritte zu vermieten.» Ziff. 6, «Verantwortlichkeit, Benützung durch Dritte», sieht schliesslich Folgendes vor (S. 5): «a) Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem ihrer Glieder dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch von denjenigen Personen eingehalten wird, die seinem Haushalt oder Betrieb angehören oder denen er als Nutzniesser, Wohnberechtigter oder Mieter die Benutzung seines Stockwerkanteiles gestattet. b) Von einem Stockwerkeigentümer, dessen Mieter, Nutzungs- oder Wohnberechtigter die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann – wenn wiederholte Ermahnungen fruchtlos bleiben – verlangt werden, dass er den daherigen Vertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöse. Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt.» Neben den soeben aufgeführten Bestimmungen unter lit. A finden sich auch unter lit. B, «Die Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen», Bestimmungen, die vorliegend bedeutsam sein können (zit. als «I./B./[Ziff.]»): - Ziff. 1 («Die Benutzung im allgemeinen») lit. a (S. 5): «In der Benutzung der gemeinschaftlichen Räume, Einrichtungen und ausserhalb des eigentlichen Gebäudes liegenden Teile des Grundstücks haben alle Stockwerkeigentümer und die von ihnen zur Benutzung zugelassenen sonstigen Personen mit gebotener Rücksicht auf die Mitbewohner zu verfahren.» - Ziff. 3 («Hausordnung») lit. d (S. 7): «Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen der Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benutzung überlassen hat.» Schliesslich bleibt auf Ziff. IV. («Verwaltungsordnung»), dortige lit. A («Die Versammlung der Stockwerkeigentümer»; zit. als «IV./A./[Ziff.]»), hinzuweisen: - Ziff. 3 («Beschlussfähigkeit») lit. a (S. 14): «Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn zwei Drittel aller Stockwerkeigentümer, die zugleich 2/3 anteilsberechtigt sind, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind.»

E. 10

- Ziff. 6, erster Spiegelstrich («Qualifiziertes Mehr»; S. 14 f.): «Der Zustimmung einer quotenmässigen 2/3 Mehrheit aller Stockwerkeigentümer bedürfen: eine Abänderung dieses Reglements.» - Ziff. 7 («Einstimmigkeit»; S. 15): «Nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer können vorgenom- men werden:», erster Spiegelstrich: «Aenderungen in der Zweckbestimmung der Stockwerke.»; dritter Spiegelstrich: «Ergänzungen oder Aenderungen dieses Reglementes, mit welchen Bestimmungen auf- gestellt werden, die von einer gesetzlichen Vorschrift über das Erfordernis einer qualifizierten Mehrheit abweichen.»

2.3 (Abwägung) 2.3.1 (Auslegung des Begründungsaktes und des Reglements im vorliegenden Fall) Ziff. I./A./3 lit. b des Reglements, dessen Änderung vorliegend angefochten ist, besagt, dass «die Verwendung für Erwerbszwecke [...] nicht gestattet [ist], ausgenommen für Büros, ge- mäss lit. E des Begründungsaktes. Ausgeschlossen ist u.a. die Benutzung der Anteile als Arzt- praxis, Labor, Pension, handwerkliches Atelier, sowie für Musikunterricht und alle Betätigun- gen, die einen regen Kunden- und Klientenverkehr mit sich bringen.» Die erwähnte lit. E des Begründungsaktes führt aus: «Jeder Stockwerkeigentümer ist an die unter Abs. B erwähnte Zweckbestimmung gebunden. Stockwerkanteile, die als Wohnungen bestimmt sind, dürfen für Geschäftszwecke nur soweit benützt werden, als dies ohne wesentliche Störungen der übrigen Eigentümer bzw. Hausbewohner möglich ist. (Büros). Für Geschäftszwecke anderer Art oder in einer anderen Branche dürfen die Wohnungen nicht verwendet werden.» Der erwähnte «Abs. B» des Begründungsaktes beruft sich auf den Zweck gemäss lit. E, woraus sich ergibt, dass die berufungsklägerischen Stockwerkeinheiten wie die übrigen Einheiten grundsätzlich einem Wohnzweck dienen (mit Ausnahme der vorliegend nicht weiter interessierenden Stock- werkeinheit Nr. S5087, GB Stansstad, die als Zweck den Betrieb eines nautischen Gewerbes hat). Massstab für die «Verwendung für Erwerbszwecke» sind mithin Büros. Keine «Büros» im Sinne der bereits bestehenden Ziff. I./A./3 lit. b Reglement sind, wie beispielhaft aufgezählt wird, Arztpraxen, Labore, Pensionen, handwerkliche Ateliers oder solche für Musikunterricht. Daraus ergibt sich, dass mit «Büros» stille Bürogewerbe gemeint sind, die nicht immissions- trüchtig sind und nicht verursachen, dass hausfremde Menschen ohne persönlich-emotionalen Bezug zu Hausbewohnern empfangen werden müssen (vgl. Praxen, Pensionen, Musikunter- richt). Stillen Bürogewerben ist gemein, dass von ihnen – selbst wenn dort mehr als ein Ange- stellter arbeitet – keine weitergehenden Emissionen ausgehen als von gewöhnlichen, orts- und sachkundigen Hausbewohnern; vielmehr ist sogar davon auszugehen, dass Angestellte eines stillen Bürogewerbes weniger Emissionen verursachen, denn sie arbeiten werktags und tags- über, benützen üblicherweise keine weitergehenden, hauseigenen Einrichtungen wie das

E. 11

Schwimmbad, die Sauna oder den Fitnessraum, und gehen keiner ausserhalb der Stockwer- keinheit wahrnehmbaren Tätigkeit nach (z.B. Hören von lauter Musik während der Arbeit, Fab- rikationsgeräusche in einem handwerklichen Atelier etc.). Die reglementarische Bestimmung mitsamt ihrer Wendung des «regen Kunden- und Klienten- verkehrs» ist im Lichte von lit. E Begründungsakt zu betrachten, wonach die Stockwerkeigen- tümer ihre Wohnung nur insoweit benützen dürfen, wie dies «ohne wesentliche Störung» für andere

Bewohner möglich ist. Unter dem Begriff der «Störung» versteht man in diesem Zusammenhang gemeinhin ein Gestörtwerden, das auf ein «Stören» referenziert (vgl. Duden, Deutsches Universalwörterbuch, Berlin 8. A. 2015, S. 1701 Stw. «Störung»); ein «Stören» wie- derum stellt eine morphologische Konversion, d.h. eine Substantivierung, des Verbinfinitivs «stören», dar. Das Verb «stören» besitzt namentlich die Bedeutungsgehalte «einen ge- wünschten Zustand od[er] Fortgang unterbrechen», «j[emandes] Vorstellungen, Wünschen o.Ä. zuwiderlaufen u[nd] ihm deshalb missfallen» (Universalwörterbuch, a.a.O., S. 1701, Stw. «stören») oder «(j[emanden] bei etwas) belästigen» (Duden, Bedeutungswörterbuch, Berlin 4. A. 2010, S. 897 Stw. «stören»). Bei der Wesentlichkeit einer Störung fragt sich, ab welchem Grad eine Einwirkung bzw. Im- mission auf andere Bewohner als wesentlich wahrgenommen wird bzw. gelten kann, womit es den Zweck und den Ausbaustandard der Liegenschaft zu berücksichtigen gilt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Stockwerkeigentümergeinschaft, die schwergewichtig Wohn- zwecke verfolgt und nicht gewerbliche wie etwa ein Einkaufszentrum oder eine Gewerbebaute in einer Industriezone. Aufgrund der Seelage (vgl. das nautische Gewerbe in der Stockwerkeinheit Nr. 3000, GB Stansstad) und der gemeinschaftlichen Infrastruktur, zu der namentlich ein Schwimmbad, eine Sauna, ein Fitnessraum, eine Dachterrasse und ein Cheminée gehört, erscheint es nicht willkürlich, den Ausbaustandard als weit überdurchschnittlich, hochstehend bzw. als gehoben zu bezeichnen. Ebenfalls nicht als willkürlich erscheint der sich daraus er- gebende Schluss, dass Bewohner einer Gebäulichkeit mit gehobenem Ausbaustandard gehobene Ansprüche namentlich hinsichtlich Umgangsformen und Immissionen stellen, womit ih- ren «Vorstellungen, Wünsche» schneller «zuwider[ge]laufen» wird und sie sich schneller «be- lästig[t]» fühlen (vgl. Duden, soeben), als wenn es sich um Stockwerkeigentümer an einer Gebäulichkeit mit schlichterem oder gar unterdurchschnittlichem Ausbaustandard handelte. Dies wirkt sich auch auf Einwirkungen bzw. Immissionen aus, womit bereits ab einem deutlich tieferen Grad von einer Wesentlichkeit der Störung im Sinne von lit. E Begründungsakt auszu- gehen ist.

E. 12

I 25

Bestätigt wird diese Auslegung durch Ziff. I./A./1 lit. d Reglement, wonach jeder Stockwerkei- gentümer sich unabhängig von allfälliger Erwerbsmässigkeit «in der Benutzung der ihm zur ausschliesslichen Benutzung zustehenden Räume so zu verhalten [hat], dass die anderen Hausbewohner durch ihn in der Benutzung ihrer eigenen Stockwerkanteile nicht gestört wer- den.» Aus diesem Grund kann der berufungsklägerischen Auffassung nicht gefolgt werden, wonach erst ein «rege[r] Kunden- und Klientenverkehr» eine wesentliche Störung darzustellen vermag.

2.3.2 (Vorbringen anlässlich der ausserordentlichen Eigentümerversammlung) Im Protokoll der ausserordentlichen Eigentümerversammlung der Berufungsbeklagten vom 22. Juni 2015 steht (vi-KB 9 Ziff. 5 S. 2): «Die Anwesenden melden sich zu Wort und schildern die Problematik einer solchen Vermietung (fremde Leute und Autos, Benützung der Infrastruk- tur wie Schwimmbad, Sauna, Fitnessraum, Dachterrasse, Cheminée und Waschküche etc.). Die Leute werden nicht orientiert, wie mit der Infrastruktur umzugehen ist.» Der Berufungskläger bringt nicht vor, dass diese Aussagen nicht getätigt worden seien, d.h. dass das Protokoll die Geschehnisse und Vorbringen nicht wahrheitsgetreu wiedergegeben habe, denn im Protokoll der berufungsbeklagten Eigentümerversammlung vom 14. Sep-

tember 2015 steht bloss (vi-BB 14, S. 2 Ziff. 6): «Herr A. ___ meldet sich zu Wort und bemängelt, dass folgende Äusserungen im Protokoll der ausserordentlichen Versammlung [Anm.: an welcher der vorliegend angefochtene Beschluss gefällt worden war] nicht aufgeführt wurden: «Herr A. ___ macht Herrn S. ___ [Anm.: Mitglied der Verwaltung] den Vorwurf, eine nicht legale Abstimmung durchgeführt zu haben. Er teilt auch mit, dass dies wahrscheinlich ein juristisches Nachspiel haben werde.» Mit dieser Ergänzung sei das Protokoll schliesslich genehmigt worden (ebd.). Die für den vorliegenden Fall entscheiderelevanten Aussagen im Protokoll vom 22. Juni 2015 müssen somit als unbestritten gelten.

2.3.3 (Im vorliegenden Fall) 2.3.3.1 (Überblick) Im vorliegenden Fall sind im Grossen und Ganzen vier Themenfelder umstritten: Zunächst, ob es sich bei einer kurzfristigen und unregelmässigen Vermietung überhaupt um eine erwerbsmässige Beherbergung handelt (nachfolgend E. 2.3.3.2). Sodann, ob mögliche Emissionen, die von kurzfristigen und unregelmässigen Mietern ausgehen können, überhaupt bedeutsam sind (nachfolgend E. 2.3.3.3). Ferner ist umstritten, ob eine Nutzungseinschränkung, wie von

E. 13

I 25

der Berufungsbeklagten anlässlich ihrer ausserordentlichen Versammlung vom 22. Juni 2015 beschlossen, überhaupt zulässig ist (E. 2.3.3.4). Schliesslich fragt sich, ob eine derartige Nutzungseinschränkung dem Gebot der Verhältnismässigkeit standhält (E. 2.3.3.5). Während der Berufungskläger diese Themenfelder bzw. Fragen verneint, werden sie sowohl von der Vorinstanz als auch von der Berufungsbeklagten bejaht.

2.3.3.2 (Frage der erwerbsmässigen Beherbergung) Zwischen den Parteien ist unbestritten, dass mindestens die berufungsklägerische Tochter eine Wohnung über Airbnb vermietete. Der Berufungskläger rügt die vorinstanzlichen Feststellungen als unzutreffend, dass hier eine Erwerbsmässigkeit vorliege und diese Art der Vermietung in Richtung Beherbergung gehe. Die berufungsklägerische Tochter überliess die Wohnung ihr persönlich nicht bekannten Benutzern zum Gebrauch. Eine Gebrauchsüberlassung kann unentgeltlich oder entgeltlich erfolgen; im ersten Fall nennt man dies eine Gebrauchsleihe, im zweiten Fall eine Vermietung (vgl. zur Miete Art. 253 OR [SR 220], zur Gebrauchsleihe Art. 305 OR). Unbestritten ist, dass die berufungsklägerische Tochter die Gebrauchsüberlassung gegen Entgelt durchführte, womit es sich um eine Vermietung handelt. Durch die Entgeltlichkeit liegt eine Erwerbsmässigkeit vor, selbst wenn die berufungsklägerische Tochter nicht ihren gesamten Lebensunterhalt damit finanzieren konnte oder sogar, im Total, weniger Einnahmen machte, als wenn sie die Wohnung an reguläre, d.h. längerfristigen Mietern überlassen hätte. Eine Erwerbsmässigkeit wäre erst dann zu verneinen, wenn die Gebrauchsüberlassungen unentgeltlich erfolgten, was vorliegend nicht der Fall war bzw. ist. Mithin verfolgt die Vermietung einen Erwerbszweck (vgl. Ziff. I./A./3 lit. b Reglement), wie die Vorinstanz zutreffend festhielt. Wie jedoch noch auszuführen sein wird (unten, E. 2.3.3.3 und 2.3.3.4.2), ist für den vorliegenden Fall die Frage bedeutungslos, ob die berufungsklägerische Tochter – oder irgendein anderer Bewohner – Vermietungen unternahm, die einen Erwerbszweck anstrebten oder nicht, und die gemäss dem angefochtenen Beschluss untersagt werden; bedeutsam sind die daraus hervorgehenden Emissionen. Zwar bietet bzw. bot die berufungsklägerische Tochter keine Verköstigungen an, wie dies in einem gewöhnlichen Hotel üblich ist, jedoch kennt selbst das eigentliche

Hotelleriegewerbe Unterformen wie das Apartment- bzw. Apart-Hotel, wo zwar üblicherweise keine Verköstigung angeboten werden, indes branchenübliche Leistungen wie Zimmerreinigung oder Wechsel der Bettwäsche erfolgen, oder Hotels ohne Personal bzw. Automatenhotels, wo die Betreuung der Gäste vornehmlich mittels Telekommunikationsmitteln sichergestellt wird. Dem ungeachtet

E. 14

I 25

kann die von der berufungsklägerischen Tochter ausgeübte Art der Vermietung, selbst wenn ein eigentlicher Hotelservice verneint würde, in den Bereich der Parahotellerie verortet werden, zu dem namentlich die Vermietung von Matratzenlagern, Abteilen auf Zelt- und Campingplätzen, Jugendherbergen, Militärbaracken, Privatzimmern, Ferienwohnungen, Appartements, Chalets oder Lodges fallen. Abgrenzen lässt sich hiervon die Vermietung von Wohnräumen im Sinne von Art. 266c OR, worunter alle gemäss der vereinbarten Nutzung dem Privatleben dienenden Räume fallen (vgl. ROGER WEBER, in: Basler Kommentar, 6. A. 2015, N 1 zu Art. 266c OR), indem im Rahmen der Parahotellerie Räumlichkeiten nicht für das gewöhnliche Privatleben, sondern, wie vorliegend, für einen Ferien- oder Kurzaufenthalt vermietet werden. Dabei ist es tatsächlich irrelevant – wie der Berufungskläger ausführt (vgl. Replik, «ad Ziff. 27» S. 13) – ob diese Art der Vermietung über Airbnb oder über irgendeine andere Parahotellerie-plattform stattfindet. Indem nun aber die berufungsklägerische Tochter die Wohnung kurzzeitig für Ferienaufenthalte über die Parahotellerieplattform Airbnb vermietete, betrieb sie Parahotellerie, und indem die Parahotellerie einen Teil des Beherbergungsgewerbes darstellt, betrieb die berufungsklägerische Tochter eine Beherbergung. Es ist somit über die vorinstanzliche Schlussfolgerung hinauszugehen: Die durch den angefochtenen Beschluss untersagte Form der Vermietung geht nicht nur in Richtung einer Beherbergung (vgl. angefochtener Entscheid, E. 3.4 S. 14), sie ist eine Beherbergung. Bedeutungslos ist hierbei, ob diese Beherbergung regelmässig oder unregelmässig stattfindet, denn Beherbergung ist Beherbergung. Demnach betrieb die berufungsklägerische Tochter eine parahotellerieartige Beherbergung mit einem Erwerbszweck, wobei ein Erwerbszweck nicht fallrelevant ist (hierzu unten).

2.3.3.3 (Frage der Relevanz allfälliger Emissionen) Aus dem Protokoll der Versammlung vom 22. Juni 2015 geht hervor, dass sich Anwesende gestört gefühlt hätten durch «fremde Leute und Autos, Benützung der Infrastruktur wie Schwimmbad, Sauna, Fitnessraum, Dachterrasse, Cheminée und Waschküche etc.», zudem seien «die Leute» nicht darüber orientiert, «wie mit der Infrastruktur umzugehen» sei. Der Berufungskläger bestreitet nicht, dass diese Aussagen getätigt wurden (soeben, E. 2.3.2). Demnach darf als erstellt gelten, dass sich anscheinend effektiv Stockwerkeigentümer der Berufungsbeklagten durch kurzfristige und unregelmässige Vermietungen stark genug gestört fühlten, als dass diese «Problematik» anlässlich einer Stockwerkeigentümersammlung traktandiert und diskutiert wurde bzw. werden musste.

E. 15

I 25

Die mehrfach vorgebrachte Argumentation des Berufungsklägers, wonach davon auszugehen sei, «dass solche [Anm.: kurzfristigen] Mieter eine Wohnung lediglich als Übernachtungsmöglichkeit nutzen» (Berufung, Ziff. 7 S. 5, Ziff. 16 S. 7; Replik, «ad Ziff. 8» Ziff. 4 S. 7, «ad Ziff. 11» S. 8), ist somit anzuzweifeln, ansonsten sich der

Protokolleintrag hinsichtlich der gemeinschaftlich genutzten Infrastruktur (Schwimmbad, Sauna etc.) erübrigt hätte. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die kurzfristigen und unregelmässigen Mieter sämtliche ihnen zugängliche Infrastruktur benutzen, denn es entspricht der allgemeinen Lebenserfahrung, dass Feriengäste auch eine der Annehmlichkeit dienende Infrastruktur benützen, sofern sie vorhanden und zugänglich ist. Ebenfalls untauglich ist das damit zusammenhängende berufungsklägerische Vorbringen, Stansstad selbst sei keine vom Tourismus geprägte Ortschaft. Dies trifft zwar an sich und für Stansstad zu, indes ist das – unzweifelhaft tourismusrelevante – Luzern geographisch und verkehrstechnisch derart nahe, sodass Stansstad einen geeigneten Ort darstellt, um Tagesausflüge nach Luzern bzw. allgemeiner in den Raum Vierwaldstättersee/Zentralschweiz zu unternehmen. Der Berufungskläger wirft der Vorinstanz vor, dass sie ihrem Entscheid durch die von ihr zitierte Rechtsprechung eine falsche Vergleichsgrundlage zugrunde gelegt habe. Es sei offensichtlich, «dass solche Nutzungen (Kinderhort, Restaurant, Pension, Hotel) viel mehr Lärm, Personenverkehr und auch Geruchsimmissionen mit sich bringen, als die unregelmässige Vermietung an Dritte, die mit Beschluss der Mehrheit der Berufungsbeklagten vom 22. Juni 2015 verboten werden sollen [sic].» (Berufung, Ziff. 4 S. 4; vgl. hierzu auch Replik, «ad Ziff. 25» S. 12.) Die Vorinstanz zitiert zwar die bundesgerichtliche Rechtsprechung – wozu sie befugt ist –, jedoch nicht im Rahmen von Nutzungsarten und Immissionen, sondern im Zusammenhang mit der Intensität von Benutzungsbeschränkungen (vgl. E. 3.3 S. 10, letzter Absatz in initio: «Im Folgenden werden einige Beispiele aus der Rechtsprechung von zulässigen bzw. unzulässigen Benutzungsbeschränkungen aufgeführt: [...]»). Auf diese Rüge ist somit nicht weiter einzugehen. Lässt man das nautische Gewerbe im Erdgeschoss ausser Acht (vgl. oben, E. 2.2.2), besteht die Berufungsbeklagte aus 26 vornehmlich Wohnzwecken dienenden Stockwerkeinheiten bzw. Parteien, womit von einer gewissen gegenseitigen Bekannt- und Vertrautheit ausgegangen werden darf. Da sich die Gebäulichkeit im gehobenen Ausbaustandard befindet, ist als Vergleichsmaßstab für Emissionen, die durch Vermietungen bzw. Mieter verursacht werden, auf für eine gewisse Dauer eingerichtete Bewohner sowie stille Bürogewerbe abzustellen, womit bereits niedrigere Emissionen als störend zu werten sind, die unterhalb eines «regen Kun-

E. 16

I 25

den- und Klientenverkehr[s]» liegen (oben, E. 2.3.1). Es ist nachvollziehbar, wenn sich Bewohner einer Stockwerkeigentümergeinschaft gehobenen Ausbaustandards gestört fühlen können, wenn sie wechselnden, fremden Personen in sensiblen, der Privatsphäre zurechenbaren Infrastrukturbereichen wie der Sauna oder dem Schwimmbad begegnen. Ebenfalls erscheint es als nicht unplausibel, wenn orts- und gebäudeunkundige Personen mitsamt Reisegepäck emissionsträchtiger sind und dadurch mehr Immissionen bei den übrigen Bewohnern verursachen als ortskundige Angestellte eines stillen Bürogewerbes oder Gäste, die vom jeweiligen Gastgeber persönlich in Empfang genommen und durch die Gebäulichkeiten begleitet werden. Aufgrund des – unbestrittenen – Vorbringens anlässlich der Versammlung vom 22. Juni 2015, wonach «die Leute» nicht darüber orientiert seien, «wie mit der Infrastruktur umzugehen» sei, lässt sich eine Gefährdung für die gemeinschaftliche Infrastruktur ableiten, dass diese aufgrund von unkundigen und unbehenden Airbnb-Mietern beschädigt wird. Es kann aber den übrigen Stockwerkeigentümern nicht zugemutet werden, dass sie anteilmässig für Schäden

aufkommen müssen, die aufgrund der erwerbsmässigen Beherbergung von Gebäudefremden durch die berufungsklägerische Tochter entstehen (ob und wie diesem Umstand abgeholfen werden kann, ist unten, E. 2.3.3.5.3, zu beleuchten). Zumindest kann nicht, wie der Berufungs- kläger meint, von einer Abneigung einer Mehrheit der berufungsbeklagten Stockwerkeigentümer gegenüber allfälligen Besuchern einer Ferienwohnung ausgegangen werden, denn der Besuch von Freunden und Verwandten sowie die Vermietung an dieselben ist weiterhin gestattet. Demnach sind die durch diese Art der Vermietung verursachten Immissionen bedeutsam. Sie sind zudem nicht vergleichbar mit einer gewöhnlichen Vermietung. Damit bleibt festzuhalten, dass den übrigen Mitgliedern der Berufungsbeklagten auch befugt gewesen wären, nachbarrechtliche Rechtsbehelfe zu ergreifen, denn die durch die kurzfristige und unregelmässige Vermietung verursachten Emissionen sind nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigt (Art. 684 Abs. 2 ZGB).

2.3.3.4 (Frage der Möglichkeit bzw. Erlaubtheit einer Einschränkung) 2.3.3.4.1 Unter dem Zweckartikel im Begründungsakt steht, die beiden im Eigentum des Berufungsklägers stehenden Stockwerkeinheiten seien «Wohnung[en]» (oben, E. 2.2.2). Mithin dienen diese Stockwerkeinheiten grundsätzlich einem Wohnzweck, der dahingehend relativiert ist, als dass stille Bürogewerbe ebenfalls in diesen Stockwerkeinheiten betrieben werden dürfen (hierzu oben, E. 2.3.1).

E. 17

I 25

Unter einer «Wohnung» versteht man im landläufigen Sinn einen «meist aus mehreren Räumen bestehende[n], nach außen abgeschlossene[n] Bereich in einem Wohnhaus, der einem Einzelnen od[er] mehreren Personen als ständige[n] Aufenthalt dient» (Universalwörterbuch, a.a.O., S. 2039 Stw. «Wohnung»). Das diesem Substantiv zugrundeliegende Verb «wohnen» bedeutet namentlich «seine Wohnung, seinen ständigen Aufenthalt haben» (ebd., S. 2039 Stw. «wohnen»). Im eher juristischen Sinn bezeichnet man mit einer «Wohnung» «alle gemäss der vereinbarten vertraglichen Nutzung [...] dem Privatleben dienenden Räume, die nicht möblierte Zimmer i.S.v. Art. 266e [OR] sind, d.h. Einfamilienhäuser, möblierte oder nicht möblierte Wohnungen sowie nicht möblierte, zu Wohnzwecken vermietete Zimmer» (WEBER, a.a.O., N 1 zu Art. 266c OR). Dabei kommt es nicht in erster Linie auf die äusserliche Gestalt eines Mietobjekts an, sondern auf den vereinbarten Gebrauchszweck und den damit verbundenen Schutzgedanken. Dem Wohnen dient ein Mietobjekt, wenn es in erster Linie zum dauernden Aufenthalt von Personen vorgesehen ist (WEBER, a.a.O., N 4 zu Art. 253a/253b OR). Zwar unter diese Definition des Wohnraums fallend, jedoch aufgrund des Zwecks (Aufenthalt zu Urlaubszwecken) kein besonderes Schutzbedürfnis aufweisend, stellen Ferienwohnungen keine «Wohnungen» im Sinne von Art. 253a Abs. 1 OR dar, sofern sie nicht für mindestens drei Monate vermietet werden (Art. 253a Abs. 2 OR; WEBER, a.a.O., N 5 zu Art. 253a/253b OR). Demnach ist in den Begriffen «Wohnung» und «wohnen» einerseits eine gewisse Dauerhaftigkeit («ständiger Aufenthalt», «dauernde[r] Aufenthalt») und andererseits eine gewisse Privatheit und Ausschliesslichkeit («dem Privatleben dienend[e] Räume») enthalten (vgl. auch die Grundidee hinter dem Begriff des «Wohnsitzes» gemäss Art. 23 Abs. 1 und 2 ZGB). Eine «unregelmässige, tage-, wochen- oder monatsweise Vermietung» (vgl. den angefochtenen Beschluss) betrifft somit kein «Wohnen» im Wort- wie Rechtssinn. Demnach beeinträchtigt die Reglementsänderung auch nicht den Wohnzweck, denn «eine

dauerhafte Vermietung» ist weiterhin – und neben stillen Bürogewerben ausschliesslich («nur») – gestattet. In diesem Sinne ist der Vorinstanz zuzustimmen, wenn sie schreibt, dass die Ergänzung des Reglements eine «Stärkung» des Wohnzwecks herbeiführe (vgl. angefochtener Entscheid, E. 3.4 S. 14), obschon es zutreffender gewesen wäre, wenn sie geschrieben hätte, dass hierdurch eine Verdeutlichung oder Präzisierung des Wohnzwecks stattfindet. Eine kurzfristige Vermietung stellt demgegenüber, mangels einer gewissen Dauerhaftigkeit und Privatheit, kein «Wohnen» im Wort- wie Rechtssinn dar («tage-, wochen- oder monatsweise»), unabhängig davon, ob sie regelmässig oder unregelmässig erfolgt. Durch die para-

E. 18

I 25

hotelleristische Benutzung (vgl. oben, E. 2.3.3.2) – die im Übrigen nicht mit stillen Bürogewerben vergleichbar ist (E. 2.3.1 und 2.3.3.3) – versties die berufungsklägerische Tochter somit gegen den Wohnzweck, d.h. die Nutzung bewegte sich ausserhalb der Zweckbestimmung gemäss Begründungsakt (vgl. auch dessen lit. E: «Für Geschäftszwecke anderer Art oder in einer anderen Branche dürfen die Wohnungen nicht verwendet werden.»). Eine zweckwidrige Benutzung einer Stockwerkeinheit verdient keinen Rechtsschutz. Demnach erfolgt durch den angefochtenen Beschluss keine Ein- oder Beschränkung des Nutzungszwecks der berufungsklägerischen Stockwerkeinheiten, sondern eine Präzisierung der bereits bestehenden Bestimmung (Ziff. I./A./3 lit. b Reglement) hinsichtlich des zweckgemässen Gebrauchs der einem Wohnzweck gewidmeten Stockwerkeinheiten. Es wäre somit beim Berufungskläger gelegen, selbst eine Reglementsänderung hinsichtlich des Wohnzwecks einzureichen mit dem Ziel, den Nutzungszweck auf Parahotellerie auszudehnen.

2.3.3.4.2 Weiter ergibt sich, dass eine Nutzung, wie sie von der berufungsklägerischen Tochter durchgeführt wurde, bereits ohne die angefochtene Änderung untersagt gewesen wäre, und zwar vollkommen unabhängig davon, ob die Gebrauchsüberlassung entgeltlich oder unentgeltlich erfolgte und davon, ob ein Erwerbszweck vorlag oder nicht: Jeder Stockwerkeigentümer ist in der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes anderen Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist (Ziff. I./A./1 lit. a Reglement); der Stockwerkeigentümer hat sich bei der Benutzung der ihm zur ausschliesslichen Benutzung zustehenden Räume so zu verhalten, dass die anderen Hausbewohner durch ihn in der Benutzung ihrer eigenen Stockwerkanteile nicht gestört werden (dortige lit. d). Dies war offensichtlich nicht der Fall (oben, E. 2.3.2). Vielmehr wurden die anderen Bewohner durch übermässige Einwirkung aufgrund der Vermietungspraxis der berufungsklägerischen Tochter belästigt (vgl. Ziff. I./A./2). «Übermässig» war die Einwirkung, indem sie oberhalb desjenigen Masses lag, das Stockwerkeigentümer einer der gehobenen Klasse zurechenbaren Gebäulichkeit zu erdulden gewillt sind und sein müssen. Auf die ebenfalls in Frage kommenden nachbarrechtlichen Rechtsbehelfe (Art. 684 Abs. 2 ZGB) wurde bereits hingewiesen (oben, E. 2.3.3.3 in fine).

E. 19

I 25

2.3.3.4.3 Diese Betrachtungsweise würde sich im Übrigen nicht ändern, wenn man – wie der Berufungskläger – die Auffassung verträte, dass ein parahotelleristischer Betrieb an

sich noch unter den Wohnzweck falle: Es ist dem Berufungskläger zwar zuzustimmen, dass die Benutzung den wichtigsten Aspekt des Sonderrechts darstellt, worunter neben dem Eigengebrauch auch die entgeltliche und unentgeltliche Gebrauchsüberlassung an Dritte fällt. Der Eigengebrauch ist von der vorliegend umstrittenen Änderung nicht betroffen, und die entgeltliche und unentgeltliche Gebrauchsüberlassung an Dritte nur teilweise, indem lediglich eine kurzzeitige, emissionssträchtige Überlassung an wechselnde Dritte untersagt wird, die längerfristige, reguläre hingegen nicht. Es findet somit weder eine «Aushöhlung» des berufungsklägerischen Sonderrechts statt, noch kann von einer «derart gravierende[n] Einschränkung eines fundamentalen Rechts» gesprochen werden. Dies stellte die Vorinstanz zutreffend fest (angefochtener Entscheid, E. 3.4 S. 14 f.). Indem das berufungsklägerische Sonderrecht weder besonders eingeschränkt wird noch geradezu ausgehöhlt wird, und ebenso wenig in die Zweckbestimmung der berufungsklägerischen Stockwerkeinheiten eingegriffen wird, sondern vielmehr die berufungsklägerische Tochter eine Stockwerkeinheit zweckwidrig nutzte (soeben, E. 2.3.3.4.1 in fine), ergibt sich, dass der Beschluss keine Einstimmigkeit voraussetzte, sondern eine Zweidrittelmehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich zu zwei Dritteln antragsberechtigt waren, in Übereinstimmung mit Ziff. IV./A./3, 6 und 7 Reglement genügte. Mithin war und ist der angefochtene Beschluss rechtmässig zustande gekommen.

2.3.3.5 (Frage der Verhältnismässigkeit) Gemeinhin ist etwas verhältnismässig, wenn es kumulativ geeignet, erforderlich und zumutbar ist, und zudem die Interessen der Gemeinheit diejenigen des Einzelnen überwiegen.

2.3.3.5.1 Die angefochtene Präzisierung der Zweckbestimmung gemäss Ziff. I./A./3. des Reglements durch den Beschluss vom 22. Juni 2015 ist grundsätzlich geeignet, kurzfristige und unregelmässige Vermietungen einschliesslich der sich daraus ergebenden, übermässigen Emissionen zu verhindern. Die Voraussetzung der Geeignetheit ist somit erfüllt.

E. 20

I 25

2.3.3.5.2 Bereits in den geltenden Reglementsbestimmungen steht, dass Stockwerkeigentümer der Gemeinschaft und jedem ihrer Glieder dafür haften, dass die Gemeinschaftsordnung auch von denjenigen Personen eingehalten wird, denen er als Nutzniesser, Wohnberechtigter oder Mieter die Benutzung seines Stockwerkanteiles gestattet (Ziff. I./A./6 lit. a Reglement). Von einem Stockwerkeigentümer, dessen Mieter, Nutzungs- oder Wohnberechtigter die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann – wenn wiederholte Ermahnungen fruchtlos bleiben – verlangt werden, dass er den dahergigen Vertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöse; zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt (dortige lit. b). Weiter haben alle Stockwerkeigentümer und die von ihnen zur Benutzung zugelassenen sonstigen Personen in der Benutzung der gemeinschaftlichen Räume, Einrichtungen und ausserhalb des eigentlichen Gebäudes liegenden Teile des Grundstücks mit gebotener Rücksicht auf die Mitbewohner zu verfahren (Ziff. I./B./1 lit. a Reglement). Schliesslich ist die Hausordnung auch für Personen verbindlich, denen der Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benutzung überlassen hat (Ziff. I./B./3 lit. d Reglement). Obschon diese Pflichten bereits bestanden, wurden sie offensichtlich nicht von der berufungsklägerischen Tochter eingehalten. Eine Präzisierung des Reglements erscheint

auch vor dem Hintergrund des vorliegenden Verfahrens als erforderlich, um übermässige Emissionen abzuwehren und Rechtsklarheit zu schaffen. Die Voraussetzung der Erforderlichkeit ist somit erfüllt.

2.3.3.5.3 Es fragt sich nun, ob die Untersagung zumutbar ist, d.h. die mildest mögliche Massnahme darstellt, um den Missständen abzuhelpfen, die durch unregelmässige und kurzzeitige Vermietungen wie beispielsweise diejenige der berufungsklägerischen Tochter über Airbnb entstanden. Der Berufungskläger rügt zunächst, dass gemäss dem besagten Beschluss bei der Vermietung einer Stockwerkeinheit an Freunde oder Familie der Verwaltung deren Namen und Autokennzeichen mitzuteilen sowie die Hausordnung mit allfälligen Bedienungsanleitungen sämtlicher Infrastrukturen des Mehrfamilienhauses zu hinterlegen seien, und diese Regelung sich problemlos auch auf alle Dritte anwenden liesse, die sich über längere oder kürzere Zeit in einer berufungsklägerischen Stockwerkeinheit aufhielten. Dieser Auffassung ist zunächst entgegenzuhalten, dass diese Pflicht vor dem angefochtenen Beschluss im Reglement verankert war (vgl. oben, E. 2.3.3.5.2). Wenn der Berufungskläger bzw. seine Tochter sich nicht daran

E. 21

I 25

hielten, hat er bzw. sie sich dies selbst anzulasten. Sodann ist zu entgegnen, dass die Hinterlegung der Hausordnung sowie allfälliger Bedienungsanleitungen im Rahmen einer unregelmässigen und kurzzeitigen Vermietung untauglich sind, denn selbst wenn sämtliche Gäste der deutschen Sprache hinlänglich kundig wären, entspricht es der allgemeinen Lebenserfahrung, dass kaum ein Feriengast während seines Ferienaufenthalts umständliche Bedienungsanleitungen vollständig und gewissenhaft durchliest, insbesondere auch deswegen, weil er hierfür kaum eine hinlängliche persönliche Verpflichtung sehen dürfte. Feriengäste lassen sich diesbezüglich nicht mit Freunden oder Verwandten vergleichen, denn diese haben eine grössere emotionale Nähe zu den dinglich oder obligatorisch an Stockwerkeinheiten Berechtigten, wodurch sie wiederum sorgsamer mit den berufungsbeklagten Infrastrukturen umgehen (vgl. hierzu auch oben, E. 2.3.1). Ähnliches gilt für das Argument, man könne die Namen und die Autokennzeichen der kurzzeitigen und unregelmässigen Mieter mitteilen. Der Empfang von vorgängig persönlich bekannten Gästen, d.h. von Familienmitgliedern und Freunden, gehört zum Kernbereich des Privatlebens und liegt dadurch im Wohnzweck einer Stockwerkeinheit. Diese Beziehungspflege zu Nahestehenden lässt sich nicht mit einer paratelleristischen Beherbergung vergleichen. Es leuchtet nicht ein, wieso die Verwaltung Verwaltungshandlungen vornehmen soll, die von der Allgemeinheit, d.h. von der Berufungsbeklagten, bezahlt werden, und Zwecken dient, die die übrigen Stockwerkeigentümer, d.h. die übrigen Mitglieder der Berufungsbeklagten, stört, aber einzig der berufungsklägerischen Tochter einen Erwerb ermöglicht. Dies gilt umso mehr, als die unregelmässige und kurzzeitige Vermietung dem Wohnzweck widerspricht, während die Beziehungspflege zu nahestehenden Menschen im Wohnzweck enthalten ist. Es geht mithin nicht um den «Mehraufwand der Verwaltung» an sich, sondern um die Zweckwidrigkeit der paratelleristischen Beherbergung, für die nicht die Allgemeinheit aufzukommen hat. Weiter bringt der Berufungskläger vor, bei einer unregelmässigen allgemeinen und nicht professionellen Vermietung als Ferienwohnung fielen solche Mehrbelastungen und Immissionen – im Gegensatz zu einer hotelmässigen Bewirtschaftung – selbstredend nicht an, zudem könne eine inexistente oder nicht ins Gewicht fallende

Mehrbelastung der Infrastruktur des Mehrfamilienhauses keine Einschränkung wie im angefochtenen Beschluss vorgesehen recht- fertigen. Hiergegen ist einzuwenden, dass es zwar durchaus so sein mag, dass bei der parah- otelleristischen Bewirtschaftung geringere Immissionen entstehen als bei einer hotelleristi- schen, indes ist dies der falsche Vergleichsmaßstab. Aufgrund der Beschaffenheit der Ge- baulichkeit sind ist Grenze an zulässigen Immissionen deutlich tiefer (ausführlich oben,

E. 22

I 25

E. 2.3.1). Ebenfalls an der Sache vorbei gehen die berufungsklägerischen Vorbringen betref- fend eine kaum vorhandene Mehrbelastung der Infrastruktur. Versteht man unter «Belastung» ein Beeinträchtigen in der Existenz oder dem (Lebens-) Wert, eine starke Inanspruchnahme oder das Zuschaffenmachen an einer Sache (vgl. Universalwörterbuch, Stw. «Belastung» und Stw. «belasten» S. 283), dann gäbe es durch eine unregelmässige und kurzzeitige Vermietung tatsächlich kaum eine «Mehrbelastung» der Infrastruktur. Versteht man die Mehrbelastung je- doch weniger physisch und materialistisch, sondern unter Einbezug von ideellen und psychi- schen Immissionen und im Lichte der nachbarrechtlichen Bestimmungen (vgl. Art. 684 ZGB), dann liegt durch die «Problematik einer solchen Vermietung (fremde Leute und Autos, Benüt- zung der Infrastruktur wie Schwimmbad, Sauna, Fitnessraum, Dachterrasse, Cheminée und Waschküche etc.)» und der fehlenden Orientierung der «Leute» darüber, «wie mit der Infra- struktur umzugehen ist» (vgl. Beschlussprotokoll vom 22. Juni 2015; vi-KB 9 Ziff. 5 S. 2), tat- sächlich eine Mehrbelastung auch der gemeinschaftlichen Infrastrukturbereiche vor, die sich auf die anderen Bewohnern erheblich störend auswirken und ihnen nicht zugemutet werden kann. Diese Mehrbelastung kann nicht mit der üblichen Belastung bzw. Benützung der Infra- struktur durch die übrigen Bewohner, längerfristigen Mieter oder Angestellte eines stillen Bü- rogewerbes verglichen werden, denn diese sind über längere Zeit dort wohnhaft oder ange- stellt, womit eine gewisse Bekannt- bzw. Vertrautheit entsteht (oben, E. 2.3.3.3). Ebenso we- nig lässt sich diese Belastung nicht mit der Anwesenheit von persönlich bekannten Freunden und Verwandten vergleichen, die sich immer auch gegenüber dem an einer Stockwerkeinheit dinglich oder obligatorisch berechtigten Gastgeber verpflichten. Schliesslich bleibt anzumerken, dass Erwägungen über die Zumutbarkeit einen Eingriff in ein geschütztes Rechtsgut voraussetzen. Da jedoch eine parahotelleristische Beherbergung der Zweckbestimmung im Begründungsakt widerspricht und somit keinen Rechtsschutz genießt, ist eine reglementarische Verdeutlichung des Wohnzwecks per se zumutbar.

2.3.3.5.4 Schliesslich rügt der Berufungskläger, dass die Vorinstanz die Interessen der berufungsbe- klagtischen Stockwerkeigentümer höher gewichtet habe als diejenigen des Berufungsklägers, womit keine ausgeglichenen Interessen vorlägen. Es erschliesst sich nicht ganz, was dem Grundsatz nach hieran auszusetzen ist (vgl. Art. 310 lit. a ZPO). Es leuchtet nicht ein, warum die Mehrheit der Stockwerkeigentümer leiden muss, damit eine einzige Partei mit unregelmässigen, kurzfristigen Vermietungen Einkommen erzie- len kann, anstatt dass sie – oder ein anderer Stockwerkeigentümer – eine reguläre Vermietung

E. 23

I 25

vornimmt, was vom angefochtenen Beschluss nicht berührt ist. Würde man eine derartige Dul- dungspflicht der übrigen Stockwerkeigentümer annehmen, wäre dies nicht nur

stossend, sondern ebenso reglementswidrig, selbst wenn man davon ausginge, dass eine paratelleristische Nutzung dem Wohnzweck entspräche (dazu oben, E. 2.3.3.4.3, sowie Art. 648 Abs. 2 ZGB).

2.4 (Fazit) Zusammengefasst ergibt sich, dass durch eine unregelmässige und kurzzeitige Vermietung an Unbekannte, d.h. durch eine paratelleristische Beherbergung, nicht nur gegen den bereits bestehenden Wohnzweck verstossen wird, sondern überdies Immissionen bei den übrigen Stockwerkeigentümern verursacht werden, die diesen nicht zugemutet werden können. Die Berufungsbeklagte war befugt, mittels Beschluss das Reglement zu verdeutlichen. Die Berufung ist unbegründet und demnach abzuweisen.

3. (Kosten- und Entschädigungsfolgen) Die Prozesskosten bestehen aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO). Sie werden der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1, erster Satz ZPO). Der von der Vorinstanz festgesetzte Streitwert von Fr. 30'000.– wurde nicht angefochten und erscheint auch nicht offensichtlich unrichtig (vgl. Art. 91 ZPO und oben, E. 1). Die Gerichtskosten vor Obergericht als Berufungsgericht richten sich nach dem, im Verfahren vor Kantonsgericht als erster Instanz massgebenden Tarif, werden um einen Drittel reduziert, betragen jedoch mindestens Fr. 500.– (Art. 8 Abs. 1 Ziff. 2 PKoG [NG 261.2]). Bei einem Streitwert von Fr. 30'000.– betrug der Rahmen vor der Vorinstanz Fr. 1'500.– bis Fr. 4'000.– (Art. 7 Abs. 1 PKoG). Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens werden ermessensweise (vgl. Art. 2 Abs. 1 PKoG) auf Fr. 2'000.– angesetzt, ausgangsgemäss dem Berufungskläger auferlegt, mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss in nämlicher Höhe verrechnet und sind bezahlt. Die Anwaltskosten umfassen das Honorar (ordentliches Honorar und Zuschläge), die notwendigen Auslagen und die Mehrwertsteuer (Art. 31 Abs. 1 PKoG). Das ordentliche Honorar eines Rechtsbeistands beträgt im Berufungsverfahren 20 bis 60 Prozent des für das Verfahren vor erster Instanz zulässigen Honorars, bemessen nach dem noch strittigen Wert, mindestens jedoch Fr. 500.– (Art. 43 PKoG). Bei einem Streitwert von Fr. 30'000.– betrug der Rahmen des ordentlichen Honorars vor der Vorinstanz Fr. 2'000.– bis Fr. 8'000.– (Art. 42 Abs. 1 PKoG). Der berufungsbeklagte Rechtsbeistand legte eine Honorarnote über Fr. 2'706.80 (inkl.

E. 24

I 25

MWSt und Auslagen) ins Recht. Die Honorarnote erscheint angemessen, wird bewilligt und der Berufungskläger verpflichtet, der Berufungsbeklagten den Betrag von Fr. 2'706.80 (inkl. MWSt und Auslagen) zu erstatten.

E. 25

I 25

Rechtsspruch:

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