

SG_KANTONSGERICHT BO.2018.25 vom 14. September 2020

Sg Kantonsgericht, 2020-09-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_BO.2018.25

FR: SG_KANTONSGERICHT BO.2018.25 du 14 septembre 2020

IT: SG_KANTONSGERICHT BO.2018.25 del 14 settembre 2020

Regeste

Art. 648 Abs. 2, Art. 712b ZGB (SR 210): Terrassen sind bei in Stockwerkeigentum aufgeteilten Liegenschaften zwingend gemeinschaftlich, ungeachtet dessen, ob sie sich auf dem Dach oder auf dem Boden befinden. Eine geplante Anbaute auf einer Dachterrasse stellt eine Umwandlung von gemeinschaftlichen Teilen in Sonderrechtsteile und damit eine Verfügung über die Sache i.S.v. Art. 648 Abs. 2 ZGB dar, wofür die Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer erforderlich ist (Kantonsgericht, I. Zivilkammer, 14. September 2020, BO.2018.25).

Erwägungen

E. 2

verkleinert wird, ohne dass für die wegfallende Dachterrasse eine Ersatzfläche geschaffen wird. Somit ist augenfällig, dass der Gemeinschaft gemeinschaftliche Teile weggenommen und stattdessen dem bauwilligen Stockwerkeigentümer neue Sonderrechte zugeteilt werden. Eine solche Umwandlung von einem zwingend gemeinschaftlichen Teil in einen Sonderrechtsteil bedarf des einstimmigen Beschlusses der Stockwerkeigentümer (ZK-Wermelinger, Art. 712b ZGB N 20; SVIT-Wermelinger, Art. 712b ZGB N 12; Wolf/Kernen, Aktuelles zum Stockwerkeigentum – insbesondere aus der Sicht des Notariats, in: INR – Institut für Notariatsrecht und Notarielle Praxis, Bd. 21, S. 42; BGer 5C.264/2006 E. 3.2). Kein Miteigentümer muss sich den Entzug von im Gesamteigentum stehenden Flächen gefallen lassen, ausser solches sehe das Reglement vor, so wie dies in BGer 5C.246/2005 der Fall war. Dort fand Art. 648 Abs. 2 ZGB darum keine Anwendung, weil das Stockwerkeigentümerreglement festhielt, dass Wintergärten auf zur ausschliesslichen Nutzung zugeteilten Flächen mit der Zustimmung der Mehrheit aller Eigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte der Wertquoten verträten, erstellt werden dürften. Bereits im Begründungsakt hatten also in jenem Fall die Stockwerkeigentümer Bauten auf der gemeinsamen Gartenfläche ins Auge gefasst und entsprechende Anbauten und mögliche Beeinträchtigungen und Veränderungen des Erscheinungsbildes in Kauf genommen. Deshalb kam das Bundesgericht zum Schluss, dass bei der Errichtung eines Wintergartens nicht von einer Zweckänderung gesprochen werden könne, weil das Reglement eine solche Änderung bereits bei Errichtung der Stockwerkeigentümergeinschaft in Betracht gezogen hatte. Gerade solches sah und sieht aber das Reglement der Beklagten nicht vor. Am Erfordernis der Einstimmigkeit ändert auch der Hinweis der Beklagten auf Wolf/Kernen nichts. Diese führen lediglich mit Hinweis auf BGer 5A_108/2010 aus, dass beispielsweise der Aufbau zusätzlicher Stockwerke auf dem Gebäude ohne Begründung eines Stockwerkanteils eine nützliche bauliche Massnahme darstelle, welche mit qualifiziertem Mehr nach Köpfen und nach Wertquoten beschlossen werden müsse (Wolf/Kernen, a.a.O., S. 41). Allein im

vorliegenden Fall geht es nicht einfach um den Aufbau eines zusätzlichen Stockwerks auf das Gebäude, sondern um den Anbau einer Stockwerkeinheit auf der im Gemeinschaftseigentum stehenden Dachterrasse. Es wird somit in gemeinschaftliche Teile eingegriffen und die gemeinschaftlichen Teile werden zulasten der Sonderrechtsteile verkleinert, was bei einem Aufbau auf einem ungenutzten Flachdach gerade nicht der Fall ist. Im von der Beklagten erwähnten BGer 5C.264/2006 schliesslich wandte das Bundesgericht Art. 648 Abs. 2 ZGB trotz der Feststellung, dass die Umwandlung von Sonderrechtsteilen in gemeinschaftliche Teile oder umgekehrt eine Verfügung über die Sache i.S.v. Art. 648 Abs. 2 ZGB darstelle und deshalb den einstimmigen Beschluss der Stockwerkeigentümer erfordere, darum nicht an, weil förmlich keine Umwandlung gemeinschaftlicher Teile in Sonderrechtsteile beschlossen wurde und deshalb die ungenutzten Räume und Raumteile nach wie vor gemeinschaftlich blieben (E. 3.3). Mit der Genehmigung des Bauvorhabens habe, so das Bundesgericht in jenem Fall, die Stockwerkeigentümergeinschaft dem Berechtigten lediglich ein Sondernutzungsrecht an diesen Räumen eingeräumt. Hierzu bedürfe es aber lediglich der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache verträten. Im vorliegenden Fall geht es aber gerade nicht nur darum, dem bauwilligen Stockwerkeigentümer ein Sondernutzungsrecht einzuräumen. Vielmehr beansprucht dieser das Sonderrecht an der von ihm zu erstellenden Anbaute. c) Der vorinstanzliche Entscheid, wonach die geplante Anbaute eine Umwandlung von gemeinschaftlichen Teilen in Sonderrechtsteile darstelle und deshalb über die Sache i.S.v. Art. 648 Abs. 2 ZGB verfügt werde, erweist sich somit als richtig. Für eine solche Umwandlung ist ein einstimmiger Beschluss erforderlich, der nicht vorliegt. Entsprechend hob die Vorinstanz den Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 16. März 2017 in Gutheissung der Klage zu Recht auf, ist die Berufung abzuweisen und brauchen die übrigen strittigen Punkte betreffend Einstimmigkeit aufgrund von Art. 31 lit. a Reglement, die Frage, ob eine nützliche oder eine luxuriöse bauliche Massnahme vorliege und ob A. anlässlich der Versammlung hätte in den Ausstand treten müssen, [...], nicht weiter geprüft zu werden. Beigefügt sei immerhin, dass der Anbau an eine im Sonderrecht stehende Stockwerkeinheit eine (erhebliche) Veränderung des äusseren Erscheinungsbildes der gesamten Liegenschaft bewirkt und das geplante Bauvorhaben für die Gemeinschaft keine ersichtlichen Vorteile mit sich bringt. Damit steht die bauliche Massnahme einzig im Partikularinteresse von A., was nahelegen könnte, sie als luxuriöse bauliche Massnahme i.S.v. Art. 647e ZGB bzw. Art. 24 des Reglements zu qualifizieren, mit der Folge, dass jede und damit auch eine nicht erhebliche dauernde Beeinträchtigung der Kläger (vgl. BSK ZGB II-Brunner/Wichtermann, 6. Aufl., Art. 647e N 8 al. 1) diese zur Verweigerung der Zustimmung berechtigen würde (vgl. Art. 647e Abs. 2 ZGB). Ebenfalls im Sinne einer blossen Anmerkung an dieser Stelle letztlich offengelassen sei, ob die Voraussetzungen von Art. 68 ZGB nicht deshalb zu bejahen wären und der begünstigte Miteigentümer von der Mitwirkung am fraglichen Beschluss auszuschliessen wäre, weil mit dem Beschluss betreffend Einräumung des Rechts zur Vornahme baulicher Massnahmen resp. Verwaltungshandlung baulicher Natur bzw. mit der damit verbundenen Überführung eines Teils des gemeinschaftlichen (Mit-)Eigentums aus dem Sondernutzungs- ins Sonderrecht das Rechtsverhältnis zwischen den Stockwerkeigentümern zu Gunsten eines Miteigentümers verändert wird. [...]