

# ZH\_OBERGERICHT PP200014 vom 29. Juni 2020

ZH Obergericht, 2020-06-29, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_obergericht\\_PP200014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PP200014)

FR: ZH\_OBERGERICHT PP200014 du 29 juin 2020

IT: ZH\_OBERGERICHT PP200014 del 29 giugno 2020

## Erwägungen

### E. 1.1

Die Klägerin ist Mitglied der Stockwerkeigentümergeinschaft B. \_\_\_\_\_ ... in C. \_\_\_\_\_ (nachfolgend STEG oder Beklagte). Das Grundstück ist in acht Stockwerkeinheiten aufgeteilt. Bei einer dieser Einheiten handelt es sich um die Tiefgarage, an welcher mehrere Stockwerkeigentümer als Miteigentümergeinschaft berechtigt sind (MEG Tiefgarage). Die Klägerin hat ein Sonderrecht an der Parterrewohnung Nr. 1 sowie an den Wohnungen Nr. 5 und 7. Zudem räumt ihr das Reglement der STEG das ausschliessliche Nutzungsrecht an der von ihrer Parterrewohnung aus zugänglichen Gartenfläche ein. Der STEG gehören auch E. \_\_\_\_\_ und F. \_\_\_\_\_ an. Diesen kommt das Sonderrecht an der Parterrewohnung Nr. 2 sowie das ausschliessliche Nutzungsrecht an der dazu gehörenden Gartenfläche zu (vgl. act. 69 E. IV).

### E. 1.2

An der STEG-Versammlung vom 16. Juni 2017 genehmigte die Beklagte die Jahresrechnung 2016. Zwei Anträge der Klägerin auf Beibringung jeweils einer Genehmigung für Vorrichtungen, welche E. \_\_\_\_\_ und F. \_\_\_\_\_ in ihrem Gartenbereich anbrachten, wurden abgelehnt. Mit Klage vom 18. April 2018 beantragte die Klägerin beim Bezirksgericht Meilen, diese Beschlüsse seien aufzuheben (act. 1-2).

### E. 1.3

Nach Durchführung des Verfahrens wies die Vorinstanz die Klage mit Urteil vom 10. Februar 2020 ab (act. 69 [= act. 64 = act. 68]). Dagegen erhob die Klägerin mit Eingabe vom 16. März 2020 (Poststempel) rechtzeitig Beschwerde. Sie stellt die folgenden Anträge (act. 67 S. 2): " 1. Das Urteil der Vorinstanz sei vollumfänglich aufzuheben.

### E. 1.4

Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-65). Der mit Verfügung vom 23. März 2020 verlangte Kostenvorschuss wurde fristgerecht geleistet (act. 70-72). Das Einholen einer Beschwerdeantwort ist nicht erforderlich (Art. 322 Abs. 1 ZPO); das Verfahren erweist sich als spruchreif. Der Beklagten ist mit diesem Entscheid ein Doppel der Beschwerdeschrift zuzustellen. 2.

### E. 2

Es seien folgende, anlässlich der Stockwerk- und Miteigentümersversammlung vom 16. Juni 2017 gefasste Beschlüsse aufzuheben: - Traktandum Ziff. 4: Genehmigung der Jahresrechnung 2016 bezüglich Belastung des Verwaltungshonorars von Fr. 7'560.- - Traktandum Ziff. 6.4.2: Rückbau Lichtflutanlage der Stockwerkeigentümer F. \_\_\_\_\_ / E. \_\_\_\_\_

- 3 - - Traktandum Ziff. 6.4.3: Rückbau permanente Fixierung der Zelte beim Swimming Pool der Stockwerkeigentümer F.\_\_\_\_/ E.\_\_\_\_ Die Kosten des Verfahrens vor dem Bezirksgericht Meilen seien vollumfänglich der Beklagten/Beschwerdegegnerin aufzuerlegen – ohne interne Beteiligung der Klägerin/Beschwerdeführerin. Die Beklagte/Beschwerdegegnerin sei zu verpflichten, der Klägerin/Beschwerdeführerin für das erstinstanzliche Verfahren eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen – ohne interne Beteiligung der Klägerin/Beschwerdeführerin.

### **E. 2.1**

Bei der Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümergeinschaft ist die Gemeinschaft als solche passivlegitimiert; sie kann unter ihrem eigenen Namen beklagt werden (Art. 712l Abs. 2 ZGB). Damit ist nicht wesentlich, wie sie sich personell im Einzelnen zusammensetzt. Als beklagte Partei ist einzig die Stockwerkeigentümergeinschaft ins Rubrum aufzunehmen, ohne Nennung der einzelnen Mitglieder.

### **E. 2.2**

Erstinstanzliche Endentscheide sind mit Beschwerde anfechtbar, sofern – in vermögensrechtlichen Belangen – der Mindeststreitwert von Fr. 10'000.– nicht erreicht ist (vgl. Art. 319 lit. a ZPO; Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz schätzte den Streitwert auf Fr. 8'650.– (act. 39; act. 69 E. IX.). Dies wird im Beschwerdeverfahren nicht beanstandet, und ein Grund für eine abweichende Einschätzung ist nicht ersichtlich. Gegen den angefochtenen Entscheid ist damit die Beschwerde-

- 4 - de nach Art. 319 ff. ZPO zulässig. Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO).

### **E. 2.3**

Die Vorinstanz legte die rechtlichen Voraussetzungen für die Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümergeinschaft zutreffend dar; darauf kann verwiesen werden (act. 69 E. V.). Im Verfahren strittig ist insbesondere, wie bei der internen Willensbildung der MEG Tiefgarage die Stimmen zu zählen sind (vgl. dazu E. 3.) und ob die angefochtenen Beschlüsse das Gesetz oder das Reglement der STEG verletzen (vgl. dazu E. 4.-5.). 3.

### **E. 3**

Eventualiter sei das Verfahren zur Vervollständigung und Neuentscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

### **E. 3.1**

Die Genehmigung der Jahresrechnung 2016 wurde mit 5 zu 3 Stimmen angenommen, wobei die Stimme der MEG Tiefgarage als Ja-Stimme gezählt wurde. Die beiden Anträge der Klägerin auf Beibringung einer Genehmigung für Vorrichtungen von E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_ wurden mit 3 zu 5 Stimmen abgelehnt, wobei die Stimme der MEG Tiefgarage als Nein-Stimme gezählt wurde. Gleichzeitig mit der STEG-Versammlung fand die Versammlung der MEG Tiefgarage statt, an welcher über deren Stimmabgabe beschlossen wurde. Dabei wurde davon ausgegangen, jeder Miteigentümer habe eine Stimme. Entsprechend wurde mit der Mehrheit der Miteigentümer entschieden, wie der Vertreter der

MEG Tiefgarage in der STEG-Versammlung abzustimmen habe (vgl. act. 5/3 S. 4 f.).

### **E. 3.2**

Die Klägerin ist der Ansicht, die Beschlüsse der MEG Tiefgarage seien nicht mit der Mehrheit der Miteigentümer, sondern mit der Mehrheit nach Anteilen zu fassen (act. 67 S. 5). Die Stockwerkeinheit Tiefgarage ist in 18 Miteigentumsanteile aufgeteilt, wovon neun Anteile der Klägerin und ein Anteil der Klägerin gemeinsam mit ihrem Ehemann gehören, die Klägerin besitzt damit die Mehrheit der Miteigentumsanteile (act. 44 S. 4; act. 49 S. 3).

### **E. 3.3**

Mehrere Personen, denen ein Stockwerk gemeinschaftlich zusteht, haben in der Stockwerkeigentümersammlung nur eine Stimme, die sie durch einen Ver-

- 5 - treter abgeben (Art. 712o Abs. 1 ZGB). Für die interne Willensbildung sind die Vorschriften des entsprechenden Gemeinschaftsverhältnisses massgebend (BSK ZGB II-BÖSCH, 6. Aufl. 2019, Art. 712o N 2). Die Verwaltungsordnung der MEG Tiefgarage lautet wie folgt (act. 5/2): "9. Die Versammlung der Miteigentümer hat zusammen mit der Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft stattzufinden. Die Miteigentümersammlung entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören. Die Beschlussfähigkeit richtet sich nach den Regeln der Stockwerkeigentümergeinschaft. 10. An der Versammlung der Stockwerkeigentümer haben die Miteigentümer in allen Angelegenheiten, welche die Stockwerkeigentümergeinschaft "B.\_\_\_\_\_ ... in C.\_\_\_\_\_" als Ganzes betrifft, gemeinsam eine Stimme. Die Miteigentümer haben einen Vertreter zu bestimmen, welcher an der Versammlung der Stockwerkeigentümer das Stimmrecht nach der internen Willensbildung ausübt. 11. Im übrigen gelten für die Miteigentümer auch die Bestimmungen des Nutzungs- und Verwaltungsreglements der Stockwerkeigentümergeinschaft sowie die gesetzlichen Bestimmungen über das Miteigentum und Stockwerkeigentum." Das Reglement der STEG enthält folgende Bestimmungen (act. 5/1): "IV. Stimmrecht 1. Allgemeiner Grundsatz Jede Stockwerkeinheit hat eine Stimme. (...) V. Beschlussfassung 1. Regelung Die Beschlüsse werden mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst, mit Ausnahme der im Gesetz und in diesem Reglement besonders erwähnten Fälle. Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Stockwerkeigentümer ihre Zustimmung schriftlich geben."

### **E. 3.4**

Die Klägerin ist der Auffassung, aus Ziff. 11 der Verwaltungsordnung MEG Tiefgarage in Verbindung mit Ziff. IV./1. des Reglements der STEG ergebe sich, dass auch in der Versammlung der MEG Tiefgarage jeder Miteigentumsanteil eine Stimme habe (act. 67 S. 5 ff.).

- 6 -

### **E. 3.5**

Die Vorinstanz gab in der Begründung ihres Entscheids zunächst die Erwägungen aus dem Entscheid in einem früheren Verfahren zwischen den Parteien wieder, in welchem sie die Frage vorfrageweise geprüft hatte (BG Meilen Geschäfts-Nr. FV140042). Sie hielt sodann fest, diese Überlegungen würden auch hier überzeugen (act. 69 E. VI.). Dies ist nicht zu beanstanden. Wie die Klägerin vorbringt (act. 67 S. 5), wurde der genannte Entscheid zwar vom Obergericht des Kantons Zürich aufgehoben und das Verfahren zur

Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen (OGer ZH NP160026). Im danach neu angelegten Verfahren wurden die damals strittigen Beschlüsse als nichtig erklärt. Die Frage, wie die Stimmen in der MEG Tiefgarage zu zählen sind, war dabei aber nicht zu beantworten (vgl. BG Meilen Geschäfts-Nr. FV160062 und OGer ZH PP170051). Diese ist vielmehr Gegenstand eines weiteren Verfahrens vor Vorinstanz. Dieses ist nach Aufhebung eines Entscheids und Rückweisung des Verfahrens aus prozessualen Gründen noch vor Vorinstanz pending (vgl. BG Meilen Geschäfts-Nrn. CG170001, CG190013, OGer ZH LB180044). Über die hier strittige Frage wurde demnach soweit bekannt noch nicht entschieden. Entsprechend erübrigt sich auch ein Beizug der von der Klägerin genannten Verfahrensakten (act. 67 S. 5).

### **E. 3.6**

Die Vorinstanz erwog im Einzelnen, eine Abweichung von den dispositiven Gesetzesbestimmungen müsse hinreichend deutlich sein. Ziff. 11 der Verwaltungsordnung MEG Tiefgarage verweise sowohl auf das Reglement der STEG als auch auf die gesetzlichen Bestimmungen über das Mit- und Stockwerkeigentum. Damit sei nicht ersichtlich, für welche Angelegenheiten das Reglement und für welche dispositives Recht zur Anwendung gelange. In Ziff. 9 der Verwaltungsordnung MEG Tiefgarage werde für die Beschlussfähigkeit ausdrücklich auf das Reglement der STEG verwiesen. Nach dem Vertrauensprinzip wäre daher zu erwarten, dass auch bezüglich des Stimmrechts explizit erwähnt worden wäre, wenn die Bestimmungen der STEG zur Anwendung gelangen sollten. Folge man der Auslegung der Klägerin wäre der Verweis in Ziff. 9 der Verwaltungsordnung MEG Tiefgarage überflüssig. Für die Frage des Quorums sei daher auf die Bestimmungen von Art. 647a ff. ZGB abzustellen (act. 69 E. VI.).

- 7 -

### **E. 3.7**

Die Klägerin hält dem entgegen, die besondere Erwähnung der Beschlussfähigkeit in Ziff. 9 der Verwaltungsordnung MEG Tiefgarage mache Sinn, weil Laien diese Voraussetzung nicht ohne weiteres bekannt sei. Zudem existiere im dispositiven Recht keine Bestimmung dazu. Für alle anderen Fragen gelte der Verweis in Ziff. 11 der Verwaltungsordnung MEG Tiefgarage, was sich aus der dortigen Formulierung "Im Übrigen" ergebe. Die Aufzählung in Ziff. 11 der Verwaltungsordnung MEG Tiefgarage sei sodann so zu verstehen, dass zuerst die Bestimmungen des Reglements der STEG zur Anwendung kämen. Erst wenn diese keine Regelung enthielten, sei das Gesetz heranzuziehen. Da die Versammlung der MEG Tiefgarage jeweils gleichzeitig mit der STEG-Versammlung stattfinde, hätten nach dem Willen der Begründerin (der Klägerin) beide denselben Bestimmungen hinsichtlich Beschlussfähigkeit, Stimmrecht etc. zu folgen. Diese Auslegung führe auch deshalb zu einem angemessenen Ergebnis, da derjenige, der am meisten bezahle, auch am meisten Stimmrecht haben solle (act. 67 S. 5 ff.).

### **E. 3.8**

Die Vorinstanz hat die massgebenden Auslegungsgrundsätze zutreffend dargestellt (act. 69 E. IV./3.). Nach dem Vertrauensprinzip ist zu ermitteln, wie die hier in Frage stehenden Bestimmungen der Verwaltungsordnung MEG Tiefgarage nach den gesamten Umständen in guten Treuen verstanden werden durften und mussten. Von Bedeutung für die Auslegung ist auch das dispositive Gesetzesrecht. Da dieses in der Regel die Interessen der Parteien ausgewogen wahrt, ist eine Abweichung davon mit hinreichender Deutlichkeit zum

Ausdruck zu bringen. Dies gilt für eine von Miteigentümern vereinbarte Verwaltungsordnung besonders streng, da diese für jeden Erwerber verbindlich ist (BGER 5A\_865/2011 vom 24. Mai 2012 E. 3.2. m.w.H.). Ziff. 11 der Verwaltungsordnung MEG Tiefgarage verweist in allgemeiner Weise auf das Reglement der STEG und die gesetzlichen Bestimmungen. Das Reglement der STEG bestimmt in Ziff. IV./1., jede Stockwerkeinheit habe eine Stimme. Für die Stockwerkeinheit Tiefgarage lässt sich dem nur entnehmen, dass diese als Ganzes über eine Stimme verfügt. Hingegen geht aus der Formulierung nicht hervor, die Bestimmung regle gleichzeitig auch die interne Willensbildung der MEG Tiefgarage. Auch der Verweis in Ziff. 11 derer Verwaltungsordnung ist für eine solche Auslegung zu allgemein gehalten. Das Gesetz geht davon aus, Entscheide über das gemeinschaftliche Eigentum seien von

- 8 - der Mehrheit der Miteigentümer zu treffen. Für wichtigere Verwaltungshandlungen und bauliche Massnahmen, die über das Notwendige hinausgehen, wird zusätzlich zur Mehrheit aller Miteigentümer noch die Mehrheit nach Wertquoten oder sogar Einstimmigkeit verlangt (s. Art. 647 ff. ZGB). Bei der Berechnung der einfachen Mehrheit hat nach dispositivem Recht jeder Stockwerkeigentümer eine Stimme, unabhängig davon, wie viele Eigentumsanteile er hält ("Kopfstimmrecht"). Dies soll die Gleichheit der Stockwerkeigentümer gewährleisten und vermeiden, dass ein Stockwerkeigentümer, der über mehrere Stockwerkanteile verfügt, in der Abstimmung mehr Gewicht erhält (vgl. BGE 143 III 537 = Pra 107 (2018) Nr. 144 E. 4.2.3. m.w.H.). Dahingegen steht die Kostentragung für das Stimmrecht nicht im Vordergrund; das Gesetz sieht diesbezüglich andere Lösungen vor (vgl. etwa Art. 647d Abs. 3 ZGB; Art. 647e Abs. 2 ZGB). Durch einstimmigen Beschluss kann die Berechnungsweise der einfachen Mehrheit geändert und so eine Stimmzählung nach Stockwerkanteilen anstelle der Stimmberechtigung pro Kopf vorgesehen werden (a.a.O. E. 4.2.3.). Mit Blick auf die zentrale Bedeutung des Mitbestimmungsrechts ist eine solche Abänderung der gesetzlichen Ordnung jedoch im Reglement ausdrücklich festzuhalten. Insbesondere auch allfällige spätere Erwerber müssen ohne weiteres erkennen können, wenn einem einzelnen Stockwerkeigentümer aufgrund einer Stimmzählung nach Anteilen ein dominierendes Stimmrecht zukommt. Eine solche ausdrückliche Bestimmung fehlt nach dem Gesagten. Auch dass die beiden Versammlungen gleichzeitig stattfinden, ist für das Zählen der Stimmen nicht massgeblich, da die Abstimmungen separat erfolgen. Die Einwände der Klägerin erweisen sich damit als unbegründet; die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

#### **E. 4**

Mit Bezug auf den Beschluss zur Genehmigung der Jahresrechnung 2016 (Traktandum Ziff. 4) begründet die Klägerin ihre Beschwerde einzig damit, die Stimme der MEG Tiefgarage sei falsch gezählt worden (act. 67 S. 10). Es kann hierzu auf vorstehende Erwägungen verwiesen werden; die Beschwerde ist auch insoweit abzuweisen (vgl. E. 3.).

- 9 -

#### **E. 5.1**

Die Anträge der Klägerin, über welche in den beiden weiteren angefochtenen Beschlüssen abgestimmt wurden, lauteten (vgl. act. 5/3 S. 4 f.): "Beibringung der Genehmigung für die an der Gartenmauer angebrachte Lichtflutanlage (ca. 20 Fluter) oder Rückbau der nicht genehmigten Fluter." und "Beibringung der Genehmigung für die permanente Fixierung der Zelte an Familie E.\_\_\_\_\_-F.\_\_\_\_\_-Swimmingpool oder Rückbau der nicht genehmigten

Fixierung." Die STEG beschloss mit 5 zu 3 Stimmen, den Anträgen werde nicht zugestimmt (act. 5/3 S. 5).

### **E. 5.2**

Die Vorinstanz prüfte, ob die Beschlüsse mit dem gesetzlich vorgesehenen Quorum für bauliche Massnahmen nach Art. 647c ff. ZGB zustande kamen. Sie erwog, eine Gartenbeleuchtung wie auch die Fixierung von Sonnenschirmen könne eine notwendige, nützliche oder luxuriöse bauliche Massnahme sein; es komme auf die konkreten Umstände an. Die Klägerin habe nicht hinreichend substantiiert, inwiefern es sich um luxuriöse oder nützliche Massnahmen handle. Damit erübrige sich ein diesbezügliches Beweisverfahren. Es sei von einer notwendigen baulichen Massnahme auszugehen; das gesetzliche Quorum hierfür sei erfüllt. Nicht substantiiert seien auch die klägerischen Vorbringen, die Beleuchtung störe über das übliche Mass hinaus. Es sei unbekannt, was die Klägerin als übliches Mass verstehe und auch nicht klar, inwiefern die Beleuchtung darüber hinaus störe. Weder mache die Klägerin objektivierbare Angaben zur Helligkeit, noch äusserne sie sich zur Dauer, während welcher die Beleuchtung eingeschaltet sei. Damit sei auch keine Reglementsverletzung ersichtlich (act. 69 E. VII./3.-4., E. VIII./2.).

### **E. 5.3**

Die Klägerin macht geltend, es könne offen bleiben, ob eine notwendige, nützliche oder luxuriöse bauliche Massnahme vorliege. Jegliche bauliche Massnahme bedürfe gemäss Gesetz sowie nach dem Reglement der Zustimmung der STEG. Unbestritten seien die Vorrichtungen ohne einen solchen Beschluss ange-

- 10 - bracht worden, weshalb sie zurückzubauen seien. Die Klägerin hält weiter daran fest, es handle sich um nützliche oder luxuriöse bauliche Massnahmen, zu deren Genehmigung gemäss Gesetz ein Beschluss mit qualifiziertem Mehr notwendig wäre. Tatsache sei, dass die Vorrichtungen nicht der STEG dienten, so dass sie per se keine notwendigen Massnahmen seien. Entgegen den Erwägungen der Vorinstanz sei zudem substantiiert dargelegt worden, inwiefern die Beleuchtung über das übliche Mass hinaus störe (vgl. act. 67 S. 10 ff.).

### **E. 5.4**

Für bauliche Veränderungen an der Gesamtsache verweist das Gesetz auf die Bestimmungen des Miteigentums (Art. 712g Abs. 1 ZGB; Art. 647c ff. ZGB). Sie erfordern grundsätzlich einen Beschluss der Gemeinschaft. Die baulichen Massnahmen werden dabei in notwendige (Art. 647c ZGB), nützliche (Art. 647d ZGB) und luxuriöse (Art. 647e ZGB) eingeteilt, mit je unterschiedlichen Zustimmungserfordernissen. Dahingegen ist die bauliche Ausgestaltung von im Sonderrecht stehenden Gebäudeteilen im Abschnitt über das Stockwerkeigentum geregelt (Art. 712a Abs. 1 ZGB). Solche Umgestaltungen fallen nicht unter den Begriff der baulichen Massnahmen im vorstehenden Sinn. An Objekten im Sonderrecht kann jeder Stockwerkeigentümer bauliche Veränderungen selbständig und grundsätzlich frei vornehmen (Art. 712a Abs. 1 und 2 ZGB; CHRISTOPH THURNHERR, Bauliche Massnahmen bei Mit- und Stockwerkeigentum, Grundlagen und praktische Probleme, Rz 106, 119, 193). Vom Sonderrecht ist das Sondernutzungsrecht zu unterscheiden, für das der Gesetzgeber den Ausdruck "ausschliessliches Nutzungsrecht" gewählt hat (Art. 712g Abs. 4 ZGB). Gemeint ist damit das einem Stockwerkeigentümer eingeräumte Recht, mit welchem ihm der exklusive Gebrauch eines Gemeinschaftsteils gestattet wird (vgl. etwa BGer 5A\_44/2014 vom

### **E. 5.5**

Unbestritten betreffen die von der Klägerin beanstandeten Vorrichtungen den Gartenbereich, welcher E. \_\_\_\_\_ und F. \_\_\_\_\_ zur ausschliesslichen Nutzung zugewiesen ist. Die Begehren der Klägerin sind unter den vorstehend dargelegten Aspekten zu würdigen.

### **E. 5.6**

Gemäss Klägerin gehe es um ca. 20 Fluter, welche an der Gartenmauer montiert und eingedübelt seien. Das Kabel, mit welchem die Lampen verbunden seien, sei fest an der Aussenseite der Gartenmauer angebracht (act. 67 S. 11; act. 44 S. 13; vgl. auch act. 45/8, 45/11, 61/22).

- 12 -

#### **E. 5.6.1**

Die Klägerin macht geltend, es handle sich dabei um eine nützliche oder luxuriöse bauliche Massnahme, welche eine Genehmigung mit qualifiziertem Mehr erfordere (vgl. act. 67 S. 12). Die Montage von Lampen ist einem Sondernutzungsberechtigten in einem gewissen Rahmen zuzugestehen. Gestützt auf die Ausführungen der Klägerin erscheint der Eingriff als geringfügig. Eine Umgestaltung, welche die Intensität einer baulichen Massnahme aufweist, die den Zustimmungserfordernissen nach Art. 647c ff. ZGB unterläge, ist aufgrund ihrer Vorbringen jedenfalls nicht dargetan.

#### **E. 5.6.2**

Die Klägerin beruft sich weiter auf § 3 I Abs. 3 des Reglements, wonach "für jede Zweckänderung oder das Aufstellen von Bauteilen die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft einzuholen" sei. Die Beleuchtung eines Gartenbereichs liegt wie erwähnt grundsätzlich im Rahmen des zweckgemässen Gebrauchs (vgl. E. 5.4.). Allein das Anbringen von Lampen an einer Mauer erscheint ausserdem noch nicht ohne weiteres als Aufstellen von Bauteilen. Die Klägerin führt auch nicht aus, inwiefern die Vorrichtung konkret unter diese Bestimmung fallen würde.

#### **E. 5.6.3**

Ferner verweist die Klägerin auf § 5 IV des Reglements, wonach zur Wahrung der einheitlichen Gestaltung der Liegenschaft für alle Vorkehrungen, welche das ursprüngliche Erscheinungsbild veränderten, eine Zustimmung der STEG notwendig sei (vgl. act. 67 S. 11). Die Bestimmung wiederholt im Wesentlichen die nach Art. 712a Abs. 2 ZGB geltende Regelung (vgl. dazu E. 5.4.). Wie ausgeführt genügt allein der Umstand, dass es vorher keine Beleuchtung gab, noch nicht für die Annahme einer unzulässigen Veränderung. Im Rahmen des Sondernutzungsrechts muss eine gewisse Gestaltung in einem sozial üblichen Rahmen zulässig sein. Dass die Lampen nach aussen hin besonders auffällig im vorstehend dargelegten Sinne wären, legt die Klägerin nicht dar. Offenbar ist auch die (der Klägerin gehörende) oberste Wohnung in der Liegenschaft mit diversen Lampen beleuchtet (vgl. act. 51/4). Auch deshalb ist eine Änderung des äusseren Erscheinungsbildes, die über den üblichen Rahmen hinausginge, nicht anzunehmen.

#### **E. 5.6.4**

Schliesslich macht die Klägerin geltend, die Beleuchtung führe zu einer übermässigen Einschränkung ihrer Wohnqualität. Entgegen den Erwägungen der

- 13 - Vorinstanz habe sie dies substantiiert dargelegt. Zu Unrecht habe die Vorinstanz die angebotenen Beweismittel, wie Augenschein vor Ort, Gutachten, persönliche Befragung der Klägerin und eines Zeugen, nicht abgenommen (act. 67 S. 12). Ob die von der Klägerin vor Vorinstanz hierzu aufgestellten Behauptungen zum Beweis hätten verstellt werden können, kann offen bleiben. Die Klägerin legt nicht dar, inwiefern der Beschluss der STEG diesbezüglich das Reglement oder Gesetz verletzt. Will die Klägerin eine Störung durch die Nachbarn geltend machen, so hat sie gestützt auf das Nachbarrecht direkt gegenüber E.\_\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_\_ die Beseitigung übermässiger Immissionen verlangen (Art. 679 ZGB, Art. 684 ZGB).

#### **E. 5.6.5**

Überdies ist festzuhalten, dass die STEG im angefochtenen Beschluss einen Rückbau der Beleuchtung ablehnte. Der Beschluss wurde mit einfachem Mehr gefällt. Indem die STEG beschloss, die Beleuchtung könne belassen werden, hat sie diese aber – entgegen den Ausführungen der Klägerin (act. 67 S. 12 ff.) – gleichzeitig nachträglich genehmigt. Selbst wenn die Veränderung unter die genannten Reglementsbestimmungen fiel, wäre die erforderliche Zustimmung demnach erfolgt. Auch deshalb ist der angefochtene Beschluss nicht zu beanstanden.

#### **E. 5.7**

E.\_\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_\_ stellten auf ihrer Gartenfläche weiter zwei grosse Sonnenschirme auf (vgl. act. 45/13; act. 45/17-21). Gemäss Klägerin sei einer der Schirme fest mit dem Boden verankert. Hierfür sei ein Fundament erstellt, d.h. die Fixierungsstütze sei in den Boden einbetoniert worden. Der andere Sonnenschirm sei mit drei Seilen gesichert, wobei hierfür drei Ringschrauben fest in die Holzkonstruktion am Boden eingefügt und Schnüre mit Karabinern daran befestigt worden seien (act. 44 S. 15; act. 62 S. 7). Das Aufstellen von Sonnenschirmen ist ohne Weiteres mit der gängigen Benutzung eines Gartens oder Gartensitzplatzes verbunden. Die Klägerin erläutert auch diesbezüglich nicht, inwiefern eine störende Änderung des äusseren Erscheinungsbildes, die über einen üblichen Rahmen hinausgeht, konkret gegeben wäre. Auch die von der Klägerin beanstandete Fixierung liegt für ein demontierbares Sonnensegel, das im Winter oder bei Sturm muss entfernt werden können im Rahmen dessen, was dem Sondernutzungsbe fugten zuzugestehen ist. Aufgrund des geringfügigen Eingriffs in die Substanz ist

- 14 - die Intensität einer bewilligungsbedürftigen baulichen Massnahme nach Art. 647c ff. ZGB noch nicht erreicht. Auch diesbezüglich erscheint es als zulässig, wenn die STEG im angefochtenen Beschluss den Antrag auf Rückbau mit einfachem Mehr zurückwies.

#### **E. 5.8**

Demnach ist die Beschwerde insgesamt abzuweisen. 6. 6.1. Zuzugewenden sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Klägerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 8'650.– (vgl. act. 69 E. IX.) ist die Gerichtsgebühr für das zweitinstanzliche Verfahren in Anwendung von § 4 sowie § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 1'500.– festzusetzen. 6.2. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. Die Klägerin hat als unterliegende Partei keinen Anspruch darauf; den Beklagten sind im Beschwerdeverfahren keine massgeblichen Aufwendungen entstanden, die zu entschädigen wären (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO; Art. 95 Abs. 3 ZPO). Es wird erkannt:

#### **E. 10**

November 2014 E. 3.3.1. m.w.H.). Die Stellung eines ausschliesslich Nutzungsberechtigten entspricht nicht derjenigen eines Sonderrechtsberechtigten. Die Befugnis zu baulichen Änderungen an den gemeinschaftlichen Teilen kommt grundsätzlich nach wie vor der STEG zu und richtet sich nach Art. 647 ff ZGB (vgl. BGE 141 III 357 E. 3.2.). Lediglich geringfügige, nicht weiter prägende Instandhaltungen oder Instandsetzungen, welche die Intensität einer baulichen Massnahme nach Art. 647c ff. ZGB noch nicht aufweisen, sind dem Sondernutzungsberechtigten aus Praktikabilitätsgründen auch ohne ausdrückliche Ermäch-

- 11 - tigung zuzugestehen (vgl. PASCAL WIRZ, Das Sondernutzungsrecht im Stockwerkeigentum – inhaltliche Unterschiede zum Sonderrecht, in: recht 2015 S. 32, 38). In erster Linie muss aber aus dem Reglement sowie aus der Funktion und dem Zweck, für welchen der Gemeinschaftsteil exklusiv überlassen wurde, ermittelt werden, wie weit ein Miteigentümer einen ihm zu besonderer Nutzung zugewiesenen Bereich auch selber gestalten darf. Die Miteigentümer sind grundsätzlich frei, solche Gestaltungen zuzulassen oder zu untersagen. Wenn sich das Reglement dazu nicht ausspricht und ihm auch nicht durch Auslegung eine Regel entnommen werden kann, ist auf das zurückzugreifen, was nach der gesetzlichen Regelung des Stockwerk- und des gewöhnlichen Miteigentums gilt. Auszugehen ist vom Verbot aller Veränderungen, welche "die äussere Erscheinung beeinträchtigen" (Art. 712a Abs. 2 ZGB). Das ist mit Augenmass zu handhaben und wird in der sozialen Wirklichkeit auch nicht strikte durchgeführt. Kritisch ist das Wort "beeinträchtigen" – eine Änderung ist (nur) dann unzulässig, wenn sie störend wirkt. So sind etwa das Aufstellen von Blumentöpfen und -kisten, Gartenmöbeln, Sonnenschirmen oder einer Schaukel in einem zur Sondernutzung zugewiesenen Gartenbereich erlaubt. Auch gilt es etwa als zulässig, wenn Stockwerkeigentümer ihre Balkone mit unterschiedlichen Lampen beleuchten, so lange diese nicht besonders auffällig sind wie etwa farbige Neonröhren oder Ähnliches (vgl. OGer ZH NE080029 vom 10. Juni 2009 E. 3.; s. zum Ganzen auch PASCAL WIRZ, Das Sondernutzungsrecht im Stockwerkeigentum – inhaltliche Unterschiede zum Sonderrecht, in: recht 2015 S. 32, 36 ff.).

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