



Kommentar zu: Urteil: [5A_79/2022](#) vom 16. November 2022
Sachgebiet: Sachenrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: II. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Sachenrecht

[De](#) | [Fr](#) | [It](#) |

Zustimmungserfordernis des übermässig beeinträchtigten Stockwerkeigentümers

Das Vetorecht des nicht zustimmenden Stockwerkeigentümers bei nützlichen baulichen Massnahmen gemäss Art. 712g Abs. 1 i.V.m. Art. 647d Abs. 2 ZGB

Autor / Autorin

Sarina Brun

Redaktor / Redaktorin

Barbara Graham-Siegenthaler

**UNIVERSITÄT
LUZERN**

Christina Schmid-Tschirren



Im Bundesgerichtsurteil 5A_79/2022 vom 16. November 2022 war umstritten, ob die Voraussetzungen für das Zustimmungserfordernis eines Stockwerkeigentümers bei nützlichen baulichen Massnahmen erfüllt waren. Das Bundesgericht stützte das vorinstanzliche Urteil, welches das Vetorecht bejahte, und wies die Beschwerde ab.

I. Sachverhalt

[1] Dem Entscheid lag der folgende Sachverhalt zugrunde: B. gehörte die Stockwerkeinheit Nr. yyy im Erdgeschoss der in Stockwerkeigentum aufgeteilten Liegenschaft A. (StWEG A.). Anlässlich der ordentlichen Versammlung am 5. April 2019 beschloss die StWEG A. mit qualifizierter Mehrheit nach Köpfen und Wertquoten, einen neuen Hauptzugang mit Lift auf der Höhe des Erdgeschosses sowie einen Nebeneingang für Fahrräder im Kellergeschoss zu erstellen. B. stimmte gegen das Bauprojekt.

[2] B. klagte vor dem Regionalgericht Maloja gegen die StWEG A. und beantragte, die das Bauvorhaben betreffenden Versammlungsbeschlüsse vom 5. April 2019 seien aufzuheben, soweit diese den neuen Eingang im Erdgeschoss betreffen. Die Klage wurde abgewiesen und B. gelangte mit Berufung an das Kantonsgericht Graubünden, welches die Klage guthiess und die Beschlüsse der StWEG A. betreffend das Bauvorhaben aufhob.

[3] Daraufhin wendete sich die StWEG A. (Beschwerdeführerin) mit Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht. Sie beantragte, das Urteil des Kantonsgerichts sei aufzuheben und die Klage von B. (Beschwerdegegnerin) abzuweisen.

II. Erwägungen des Bundesgerichts

[4] Das Bundesgericht trat auf die Beschwerde in Zivilsachen ein, da alle Voraussetzungen (Art. 72 ff. [BGG](#)) erfüllt waren (E. 1.2).

[5] Umstritten war, ob die Beschwerdegegnerin den von der Beschwerdeführerin am 5. April 2019 beschlossenen neuen Hauseingang im Erdgeschoss samt Anbau eines Lifts gestützt auf Art. 712g Abs. 1 i.V.m. Art. 647d Abs. 2 [ZGB](#) verhindern kann (E. 3).

[6] Gemäss Art. 712g Abs. 1 i.V.m. Art. 647d Abs. 2 ZGB können nützliche bauliche Massnahmen, die einem Stockwerkeigentümer den Gebrauch oder die Benutzung der Sache zum bisherigen Zweck erheblich und dauernd erschweren oder unwirtschaftlich machen, nicht ohne seine Zustimmung durchgeführt werden. Die erhebliche und dauernde Erschwerung muss objektiv sein und von einem Durchschnittsmenschen als solche empfunden werden (E. 3.1).

[7] Gemäss der Vorinstanz werde die Privatsphäre der Beschwerdegegnerin aufgrund des geplanten Umbaus stärker beeinträchtigt als heute, da Personen, die den Hauseingang benützen, sich künftig bis auf einen Abstand von knapp einem Meter auf das Küchen- und Esszimmerfenster der Wohnung der Beschwerdegegnerin zubewegen. Im Falle einer Realisierung des Bauvorhabens sei insgesamt mit einer gewissen Zusatzbelastung durch Lärm zu rechnen. Ausserdem führe das Bauvorhaben zu einem erheblichen Verlust von Aussicht und Licht, vor allem im Esszimmerbereich. Die Vorinstanz kam zum Schluss, dass die festgestellten Beeinträchtigungen in ihrer Gesamtheit als erheblich im Sinne von Art. 647d Abs. 2 ZGB zu qualifizieren seien. Die Stockwerkeinheit der Beschwerdegegnerin im Erdgeschoss sei davon deutlich mehr betroffen, profitiere aber vom geplanten Lift signifikant weniger als die übrigen Stockwerkeinheiten (E. 3.2).

[8] Die Beschwerdeführerin machte zunächst geltend, dass die Beschwerdegegnerin sich rechtsmissbräuchlich verhalten habe. Die Beschwerdegegnerin habe an der Stockwerkeigentümerversammlung vom 29. März 2018 einem neuen Hauseingang zugestimmt. Aufgrund dieser Zustimmung könne die Beschwerdegegnerin sich heute nicht (mehr) auf Art. 647d Abs. 2 ZGB berufen (E. 3.3). Im Zusammenhang mit der angeblich rechtsmissbräuchlichen Geltendmachung des Vetorechts bemängelte die Beschwerdeführerin weiter, dass sich das Kantonsgericht nicht zu ihren Vorbringen äusserte. Das Bundesgericht entschied, dass sie allein mit dem pauschalen Hinweis auf ihre «bisherigen Rechtsschriften» den Anforderungen an die Beschwerdebegründung nicht genüge. Die Beschwerdeführerin sei mit der Rüge des Rechtsmissbrauchs mangels materieller Ausschöpfung des kantonalen Instanzenzugs (Art. 75 Abs. 1 BGG) nicht zu hören (E. 3.5.1).

[9] Die Beschwerdeführerin bemängelte sodann, dass sich die Vorinstanz lediglich auf die Fotos des erstinstanzlichen Augenscheins verlasse (E. 3.3). Sie behauptete aber nicht, dass sie im Berufungsverfahren einen entsprechenden Beweisantrag gestellt hätte, noch machte sie geltend, dass das Kantonsgericht aufgrund erheblicher Zweifel von Amtes wegen zu Beweiserhebungen hätte schreiten müssen (Art. 153 Abs. 2 [ZPO](#)). Auch hat die Beschwerdeführerin nicht dargetan, dass die Sachverhaltsfeststellungen, so wie sie von der Vorinstanz vorgenommen wurden, unvollständig und damit offensichtlich unrichtig (Art. 97 Abs. 1 BGG) wären (E. 3.5.2).

[10] In rechtlicher Hinsicht rügte die Beschwerdeführerin, dass das Kantonsgericht mit seiner Begründung, wonach die Realisierung des Bauvorhabens zu einer stärkeren Einsehbarkeit, einer erhöhten Lärmbelastung und zu einem Entzug von Aussicht und Licht im Esszimmerbereich führe, Art. 647d Abs. 2 ZGB verletze. Auch komme es bei der Beurteilung des Vetorechts nicht darauf an, ob die Beschwerdegegnerin von den geplanten baulichen Massnahmen signifikant weniger profitiere als die übrigen Stockwerkeigentümer; auch insofern habe die Vorinstanz Art. 647d Abs. 2 ZGB verletzt (E. 3.3).

[11] Das Bundesgericht gelangte hinsichtlich dieser Rügen zu folgenden Schlüssen: Soweit die Beschwerdeführerin dem Kantonsgericht vorwirft, bei der Beurteilung des Vetorechts den (seiner Meinung nach) signifikant geringeren Nutzen des geplanten Aufzugs ins Spiel zu bringen, übersehe sie, dass es diesen Nutzen nicht isoliert berücksichtige, sondern ihn ins Verhältnis zu seiner Erkenntnis setze, dass die Erdgeschosswohnung der Beschwerdegegnerin «deutlich mehr» als die übrigen Stockwerkeinheiten von den Belastungen betroffen sei. Schliesslich sei auch nicht zu beanstanden, dass das Kantonsgericht eine Gesamtbetrachtung vornehme und in diesem Rahmen insbesondere die durch den neuen Haupteingang bedingte Einbusse an Privatsphäre als erhebliche und dauernde Erschwerung der Nutzung der der Beschwerdegegnerin gehörenden

Stockwerkeigentumseinheit qualifiziere. Anders als die Beschwerdeführerin meint, seien diese Nachteile nicht gegen die Vorteile des neuen Haupteingangs und der neuen Liftanlage abzuwägen. Auch wenn dieses Bauvorhaben – wie die Beschwerdeführerin behauptet – die einzige Möglichkeit darstelle, einen barrierefreien Zugang zum Haus einzurichten, bedeute dies nicht, dass die Beschwerdegegnerin ihr in Art. 647d Abs. 2 ZGB verankertes Vetorecht verliert. Im Ergebnis sei eine bundesrechtswidrige Ausübung des Ermessens weder dargetan noch ersichtlich. Die Beschwerde sei deshalb unbegründet (E. 3.5.3).

[12] Das Bundesgericht wies die Beschwerde ab (E. 4).

III. Kommentar

[13] Im Stockwerkeigentum gelten die Bestimmungen über das Miteigentum für die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und baulichen Massnahmen (Art. 712g Abs. 1 ZGB). Grundsätzlich bedürfen Beschlüsse über nützliche bauliche Massnahmen gemäss Art. 647d Abs. 1 ZGB einer qualifizierten Mehrheit nach Köpfen und Anteilen (CHRISTOPH BRUNNER/JÜRG WICHTERMANN, Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II, 6. Aufl. 2019, N 9 zu Art. 647d ZGB). Zudem verlangt Art. 647d Abs. 2 ZGB zum Schutz des einzelnen Stockwerkeigentümers vor übermässiger Belastung in zwei Fällen dessen Zustimmung: Wenn die beabsichtigte nützliche bauliche Massnahme ihm den Gebrauch oder die Benutzung der Sache zum bisherigen Zweck einerseits erheblich und dauernd erschwert oder andererseits unwirtschaftlich macht (BARBARA GRAHAM-SIEGENTHALER, Berner Kommentar, 2022, N 22 f. zu Art. 647d ZGB). Dem betroffenen Stockwerkeigentümer steht damit in diesen beiden Fällen ein Vetorecht zu (BRUNNER/WICHTERMANN, a.a.O., N 11 zu Art. 647d ZGB).

[14] Art. 647d Abs. 2 ZGB dient dem Minderheitenschutz (NICOLA HAAS, Der Sonderrechtsgegenstand im System des Stockwerkeigentumsrechts, unter besonderer Berücksichtigung der Umbauproblematik, Zürcher Diss., Zürich/Basel/Genf 2015, N 448). Daher bezieht sich Art. 647d Abs. 2 ZGB nicht nur auf die gemeinschaftlichen Teile, sondern auch auf den Sonderrechtsbereich des betreffenden Stockwerkeigentümers (BGE [136 III 261](#) E. 3.3 S. 266; Urteil [5A_972/2020](#) vom 5. Oktober 2021 E. 5.3). Somit ist das Vetorecht bei baulichen Massnahmen, die den Gebrauch oder die Benutzung hinsichtlich gemeinschaftlicher Teile oder auch der betreffenden Stockwerkeigentumseinheit erheblich und dauernd erschweren oder unwirtschaftlich machen, gegeben (CHRISTOPH THURNHERR, Bauliche Massnahmen bei Mit- und Stockwerkeigentum, Grundlagen und praktische Probleme, Diss. Zürich 2010, S. 142 f.). THURNHERR führt hierzu als Beispiel den Anbau eines Aufzuges an der Hausfassade auf, welcher dem Sonderrechtsteil eines einzelnen Stockwerkeigentümers Sonnenlicht entzieht. Solche schwerwiegenden und dauernden Beeinträchtigungen der Sonderrechtsteile könnte der betroffene Stockwerkeigentümer nicht geltend machen, wenn nur die gemeinschaftlichen Teile betreffenden Beeinträchtigungen von Relevanz wären (THURNHERR, a.a.O., Fn. 825). Im vorliegenden Fall betrafen die Beeinträchtigungen primär den Sonderrechtsbereich der Beschwerdegegnerin.

[15] Wie bereits erwähnt, besteht die Voraussetzung der Zustimmung nach Art. 647d Abs. 2 ZGB in zwei Fällen. Damit einem Stockwerkeigentümer das Vetorecht zukommt, muss die bauliche Massnahme im ersten Fall eine erhebliche und dauernde Erschwerung von Gebrauch oder Benutzung der Sache zur Folge haben. Eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung erfüllt diese Voraussetzung nicht und ist demzufolge zu dulden. Das Vorliegen einer erheblichen und dauernden Erschwerung des Gebrauchs oder der Nutzung der Sache ist dabei nach objektiven Kriterien zu beurteilen. Irrelevant sind subjektive Bedürfnisse oder Vorlieben des einzelnen Stockwerkeigentümers. Hingegen sind die konkreten baulichen und örtlichen Verhältnisse in die Beurteilung mit einzubeziehen. In der Regel liegt dann eine relevante Erschwerung vor, wenn das Vorhaben eine erheblich intensivere Benutzung oder Nutzung der gemeinschaftlichen Sache zur Folge hat. Das Vorliegen einer relevanten Erschwerung von Gebrauch oder Benutzung misst sich am bisherigen Zweck der gemeinsamen Sache (vgl. zum Ganzen THURNHERR, a.a.O., S. 145). Der einzelne Stockwerkeigentümer muss im Vergleich zu den anderen Gemeinschaftlern übermässig belastet sein (BRUNNER/WICHTERMANN, a.a.O., N 13 zu Art. 647d ZGB). Zur Veranschaulichung zählt THURNHERR einige Beispiele auf, bei denen in der Regel eine erhebliche und dauernde Erschwerung von Benutzung und Gebrauch vorliegt: Bau von Parkplätzen oder eines Schwimmbades auf einer gemeinschaftlichen Grünfläche in unmittelbarer Nähe eines Sitzplatzes, Erstellung eines Müllcontainerstandorts in Fensternähe, Anbau eines Balkons mit Auswirkungen auf die Besonnung der darunter liegenden Wohnung, Abtrennung eines Flurteiles (THURNHERR, a.a.O., Fn. 828). Im zweiten Fall ist die erhebliche Beeinträchtigung der Wirtschaftlichkeit oder des Ertragspotentials vorausgesetzt. Das Ertragspotential ist dann erheblich beeinträchtigt,

wenn die Möglichkeit, eine Eigentumswohnung zu vermieten, verschlechtert wird (THURNHERR, a.a.O., S. 146).

[16] Im vorliegenden Urteil handelte es sich unbestritten um eine nützliche bauliche Massnahme (Urteil [5A_79/2022](#), E. 3.5.3). Das Obergericht entschied, dass die festgestellten Beeinträchtigungen (Einsehbarkeit der Wohnung, Lärmimmissionen, Beeinträchtigung der Aussicht und Einbusse an natürlichem Licht) in ihrer Gesamtheit als erheblich i.S.v. Art. 647d Abs. 2 ZGB zu qualifizieren seien und die Stockwerkeinheit der Beschwerdegegnerin im Erdgeschoss davon deutlich mehr betroffen sei, vom geplanten Lift aber signifikant weniger profitiere als die übrigen Stockwerkeinheiten (Urteil [5A_79/2022](#), E. 3.2).

[17] Das Bundesgericht stützte die Argumentation des Obergerichts m.E. zu Recht. Es argumentierte, dass die Vorinstanz richtigerweise eine Gesamtbetrachtung vornahm und dabei die durch den neuen Haupteingang hervorgerufene Einbusse an Privatsphäre als erhebliche und dauernde Erschwerung der Nutzung der der Beschwerdegegnerin gehörenden Stockwerkeigentumseinheit qualifizierte. Weiter zeigte es auf, dass bei der Beurteilung korrekterweise keine subjektiven Bedürfnisse der Beschwerdegegnerin berücksichtigt wurden. Die Nachteile seien zu Recht nicht gegen die Vorteile der baulichen Massnahme abgewogen worden. Schliesslich stellte es fest, dass die Beschwerdegegnerin ihr Vetorecht auch nicht verliere, wenn das Bauvorhaben die einzige Möglichkeit eines barrierefreien Zuganges zum Haus sei (Urteil [5A_79/2022](#), E. 3.5.3). Diesen Erwägungen des Bundesgerichts ist m.E. vorbehaltlos zuzustimmen.

SARINA BRUN, BLaw, Hilfsassistentin am Lehrstuhl von Frau Prof. Dr. Barbara Graham-Siegenthaler, Universität Luzern.

Zitiervorschlag: Sarina Brun, Zustimmungserfordernis des übermässig beeinträchtigten Stockwerkeigentümers, in: dRSK, publiziert am 9. März 2023

ISSN 1663-9995. Editions Weblaw

EDITIONS WEBLAW

Weblaw AG | Schwarztorstrasse 22 | 3007 Bern

T +41 31 380 57 77 info@weblaw.ch

weblaw.ch