



Bauliche Massnahmen an einem Sondernutzungsrecht

BGE 147 III 553, Urteil des BGer 5A_831/2020 vom 29. Juni 2021

a) Das Problem

Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist für Verwaltungshandlungen und insbesondere bauliche Massnahmen, die die gemeinschaftlichen Teile betreffen, zuständig, wobei sich aus den bereits erwähnten Vorschriften der Art. 647-647e ZGB ergibt, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang einzelne Stockwerkeigentümer allein tätig werden können und allgemein welche Quoren bei der Beschlussfassung der Gemeinschaft gelten. Bei gemeinschaftlichen Teilen wie dem Treppenhaus und allgemein bei Anlagen und Einrichtungen, die allen Stockwerkeigentümern dienen, ist dies für jeden einsichtig. Regelmässig zu Konflikten kommt es hingegen bei zugunsten eines Stockwerkeigentümers ausgeschiedenen Sondernutzungsrechten an gemeinschaftlichen Teilen, wie etwa bei einer Stockwerkeigentumseinheit zugewiesenen Gartensitzplätzen oder einer Einheit zur Sondernutzung überlassenen Dachterrassen. Hier ergibt sich ein Konflikt zwischen der gesetzlichen Ordnung, die – mit guten Gründen – die Zuständigkeit insbesondere für bauliche Massnahmen bei der Stockwerkeigentümergeinschaft sieht, und dem Stockwerkeigentümer, der über das Sondernutzungsrecht verfügt, den Gartensitzplatz oder die Dachterrasse als zu seiner Wohnung gehörig empfindet und, häufig ohne viel zu überlegen, selbstständig bauliche Massnahmen vornimmt. Dies führt häufig zu langwierigen, zum Teil bitteren Auseinandersetzungen zwischen Stockwerkeigentümern.

b) Der Sachverhalt

In einem Urteil des Bundesgerichts vom 29. Juni 2021¹ hatte sich das Bundesgericht mit einer baulichen Massnahme an einem zur Sondernutzung ausgeschiedenen gemeinschaftlichen Teil zu befassen.

A. einerseits und das Ehepaar B. andererseits haben je eine Stockwerkeigentumseinheit mit einer Wertquote von 50/100 eines mit einem Doppeleinfamilienhaus überbauten

¹ Urteil der II. zivilrechtlichen Abteilung i.S. A. gegen B.B. und C.B., BGE 147 III 553, Urteil des BGer 5A_831/2020 vom 29. Juni 2021.

Grundstücks. Beiden Stockwerkeigentumseinheiten ist je ein Teil des Vorplatzes zur Sondernutzung zugewiesen. Ein gemeinsam genutzter Weg führt zur Haustüre der Liegenschaft. Die Eheleute B. erneuerten den ihnen zur Sondernutzung zugewiesenen Teil des Vorplatzes und verlegten dabei auch den gemeinsam genutzten Zugangsweg. Bei diesen Arbeiten liessen sie auch die gemeinsamen Werkleitungen für Strom, Wasser und Gas erneuern, die unterhalb ihrer Vorplatzhälfte zur Liegenschaft führen.² A. war mit den vom Ehepaar B. getätigten baulichen Massnahmen nicht einverstanden und verlangte beim Kantonsgericht Schaffhausen die Wiederherstellung des vorherigen baulichen Zustandes. Die Eheleute B. beantragten die Abweisung der Klage und forderten widerklageweise die hälftige Beteiligung von A. an den Kosten für die Erneuerung der Werkleitungen.

Das Kantonsgericht Schaffhausen hiess die Klage weitestgehend gut und wies die Widerklage ab. Auf Beschwerde des Ehepaares B. wies das Obergericht des Kantons Schaffhausen die Sache zur Durchführung eines Beweisverfahrens und zur neuen Entscheidung an das Kantonsgericht zurück. Gleichzeitig hiess es die Widerklage gut und verpflichtete A. zur Zahlung von CHF 6'340.50. In Bezug auf die Widerklage reichte A. beim Bundesgericht eine Beschwerde in Zivilsachen ein und beantragte die Abweisung der Widerklage.

c) Das Urteil

Einleitend ist darauf hinzuweisen, dass das Bundesgericht die Beschwerde in Zivilsachen entgegennahm, obwohl der Streitwert der Widerklage nur rund CHF 8'000.00 betrug. Das Bundesgericht hält fest, dass eine Beschwerde in Zivilsachen, auch wenn der Streitwert von CHF 30'000.00³ nicht erreicht wird, ausnahmsweise dennoch möglich sei, wenn sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt.⁴ Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung liegt eine solche Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vor, wenn ein allgemeines und dringendes Interesse besteht, dass eine umstrittene Frage höchstrichterlich geklärt wird.⁵ Das Bundesgericht nimmt die Beschwerde entgegen, weil die Frage, ob ein Stockwerkeigentümer von einem anderen Ersatz verlangen kann, wenn er eigenmächtig bauliche Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen vornimmt, grundsätzlicher Natur ist und «eine Vielzahl von möglichen ähnlichen Fällen [betrifft], bei welchen [...] der Mindeststreitwert für die Beschwerde in Zivilsachen häufig nicht erreicht sein dürfte [...]»⁶

Das Bundesgericht hält einleitend fest, dass Werkleitungen gemeinschaftliche Teile sind, womit ein einzelner Stockwerkeigentümer nicht eigene Befugnisse hat. Konkret geht es hier also um Verwaltungshandlungen und bauliche Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen.⁷

Das Bundesgericht ruft in Erinnerung, dass jegliche bauliche Massnahmen, welche gemeinschaftliche Teile betreffen, grundsätzlich eines Beschlusses der Gemeinschaft bedürfen.⁸ Von diesem Grundsatz gibt es zwei Ausnahmen, nämlich einerseits gewöhnliche Verwaltungshandlungen im Sinne von Art. 647a Abs. 1 ZGB, die jeder Miteigentümer bzw. im Fall des Stockwerkeigentums Stockwerkeigentümer unabhängig von den anderen

² BGE 147 III 553 Sachverhalt A.

³ Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG.

⁴ Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG.

⁵ Vgl. etwa BGE 141 III 159 E. 1.2.

⁶ Urteil des BGer 5A_831/2020 vom 29. Juni 2021 E. 2.

⁷ BGE 147 III 553 E. 5.1.

⁸ BGE 147 III 553 E. 5.2.

vornehmen kann. Die Erneuerung von Werkleitungen gehört sicher nicht zu solchen gewöhnlichen Verwaltungshandlungen. Ebenfalls keine vorgängige Beschlussfassung der Gemeinschaft ist dann nötig, wenn Massnahmen keinerlei Aufschub dulden, weil sonst Gefahr in Verzug ist. Das Bundesgericht verweist darauf, dass bauliche Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen dann von einem einzelnen Stockwerkeigentümer *«auf Kosten aller bzw. der Gemeinschaft in die Wege geleitet werden [können], wenn damit die gemeinschaftliche Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden bewahrt wird.»*⁹ In diesem Zusammenhang hebt das Bundesgericht hervor, dass auch notwendige bauliche Massnahmen nicht immer dringlich sind. Es ist nicht so, dass ein Stockwerkeigentümer bei notwendigen Massnahmen immer ohne Beschluss handeln darf. Liegt keine Dringlichkeit vor (was vorliegend der Fall war), bedarf es eines Beschlusses der Stockwerkeigentümer.

Es ist zwar so, dass die Stockwerkeigentümer die Kosten für Unterhalt, Reparaturen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile grundsätzlich nach Wertquoten zu tragen haben. Dies gilt auch für die dringlichen baulichen Massnahmen, wenn sie ohne vorgängige Beschlussfassung von einem einzelnen Stockwerkeigentümer in Angriff genommen werden. Liegt aber keine Dringlichkeit vor, muss über alle baulichen Massnahmen vorab Beschluss gefasst werden, soweit sie gemeinschaftliche Teile betreffen. *«Insofern setzt die Regelung der Kostentragung [...] gesetzessystematisch voraus, dass nicht nur über die Durchführung der betreffenden Massnahme als solche, sondern auch über die dadurch verursachten Kosten ein Beschluss (sog. Ausgabenbeschluss) gefasst worden ist [...]»*¹⁰ Ein solcher Beschluss lag hier aber nicht vor.

Das Bundesgericht verweist auf die in der Literatur umstrittene Frage, ob ein eigenmächtig handelnder Stockwerkeigentümer einen Anspruch auf Kostenersatz für seine Bemühungen gestützt auf Geschäftsführung ohne Auftrag oder ungerechtfertigte Bereicherung haben könne. Das Bundesgericht lässt dabei durchblicken, ohne die Frage zu entscheiden, dass es in solchen Fällen kaum einen Ersatz gestützt auf Geschäftsführung ohne Auftrag oder ungerechtfertigte Bereicherung befürworten würde.¹¹ Es muss diese Frage allerdings nicht entscheiden, weil es die Widerklage abweist, weil A. nicht passivlegitimiert ist. Da die Gemeinschaft für die Beschlussfassung zuständig ist, wäre ein *«allfälliger Ersatzanspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag oder ungerechtfertigter Bereicherung [...] wenn schon gegen die Stockwerkeigentümergeinschaft zu richten, für welche der eigenmächtige Stockwerkeigentümer tätig geworden ist.»*¹²

d) Lehren aus dem Urteil

Man kann aus diesem Urteil insbesondere zwei Lehren ziehen. Im Bereich der gemeinschaftlichen Teile müssen bauliche Massnahmen grundsätzlich von der Stockwerkeigentümergeinschaft beschlossen werden. Nur bei tatsächlicher Dringlichkeit, wenn also z.B. ohne sofortige Reparatur ein grösserer Schaden entsteht oder zumindest drohen könnte, ist eigenmächtiges Handeln eines Stockwerkeigentümers zulässig; in diesem Fall hätte dieser dann auch Anspruch auf anteilmässigen Ersatz der Kosten. Wenn keine solche Dringlichkeit vorliegt, muss der Stockwerkeigentümer, der eine bauliche Massnahme als notwendig erachtet, eine solche der Stockwerkeigentümergeinschaft beantragen. Wird

⁹ BGE 147 III 553 E. 5.2.

¹⁰ BGE 147 III 553 E. 5.3.

¹¹ BGE 147 III 553 E. 5.3.

¹² BGE 147 III 553 E. 5.4.

die Massnahme von der Gemeinschaft abgelehnt, so bleibt dem Stockwerkeigentümer die Möglichkeit, gestützt auf Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB das Gericht anzurufen, damit dieses die für die Erhaltung des Wertes und die Gebrauchsfähigkeit der Sache notwendigen Massnahmen anordnet.

Dieser Fall zeigt zudem einmal mehr auf, wie wichtig es ist, vor der Einleitung eines Prozesses im Zusammenhang mit dem Stockwerkeigentum im Detail abzuklären, wer aktiv- bzw. passivlegitimiert ist.¹³

Auszug aus SCHWARZ JÖRG, Aktuelle Rechtsprechung zum Stockwerkeigentum, in: Wermelinger Amédéo (Hrsg.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2022, Bern 2022, S. 57 ff.

Verlag: Stämpfli Verlag AG

Auflage: 1. Auflage

ISBN: 978-3-7272-4523-7

Erhältlich unter: www.staempfliverlag.com

¹³ Vgl. hierzu insbesondere die Ausführungen in JÖRG SCHWARZ, Aktuelle Rechtsprechung zum Stockwerkeigentum, in: Amédéo Wermelinger (Hrsg.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2021, Bern 2021, S. 58 ff.