

GERICHT KLÄRT BALKONSTREIT

Das Bundesgericht entschied jüngst, dass bei Sondernutzungsrechten an Balkonen nicht die Gegebenheiten vor Ort, sondern der Begründungsakt mit Aufteilungsplan entscheidend ist – ein klarer Entscheid und im Ergebnis richtig. TEXT – STEFANIE HAUSMANN*

BILD: GRAND WARSZAWSKI, STOCK.ADOBE.COM

Im vorliegenden Fall stellte sich die Frage, wer Sondernutzungsberechtigter des Balkons ist. (Symbolbild)



► SACHVERHALT

An der Liegenschaft «C» besteht Stockwerkeigentum. Der Eigentümer der Einheit A2 und der Eigentümer der Einheit A3 beanspruchen je für sich ein Sondernutzungsrecht an einem Balkon. Der Balkon ist baulich nur über die Einheit A3 zugänglich; die Einheit A2 hat in Richtung Balkon ein Fenster. Der Aufteilungsplan teilt den Balkon jedoch klar der Einheit A2 zu. Das Reglement sieht vor, dass Balkone, Terrassen und Waschküchen den zugeordneten Einheiten ein dauerhaftes und ausschliessliches Nutzungsrecht einräumen. Wer ist nun Sondernutzungsberechtigter?

ANSICHT DER VORINSTANZEN

Die kantonalen Instanzen wiesen die Klage respektive die Berufung des Eigentümers der Einheit A2 ab. Das Bezirksgericht argumentierte, dass der Aufteilungsplan bis heute nicht abgeändert worden sei, und schloss daraus, dass der Balkon als Sondernutzungsfläche zur Einheit A2 gehöre. Gleichzeitig sei es aber Fakt, dass der Balkon nur von der Einheit A3 über eine Tür zugänglich sei. Diese bauliche Realisierung war für das Bezirksgericht denn auch sachlogisch, da der Balkon um die Einheit A3 verläuft. Nur auf der Stirnseite grenzt der Balkon an die Einheit A2. Das Bezirksgericht argumentierte, dass das Sondernutzungsrecht kein dingliches, sondern ein obligatorisches (vertragliches) Recht sei, und führte weiter aus, dass es durch seine Aufnahme in das Reglement den dinglichen Rechten nahekomme, da es auch gegenüber Rechtsnachfolgern Wirkung entfalte. Daher wendete das Bezirksgericht den vom Bundesgericht entwickelten Grundsatz der

«natürlichen Publizität» analog an (Urteil des BGer 5A_422/2024 vom 15. Januar 2026, E. 2). Das Kantonsgericht führte aus, dass sich ein Dritterwerber zwar betreffend einen Grundbucheintrag auf seinen guten Glauben berufen könne, ergänzte aber, dass dieser Schutz durch die sich aus den äusserlich sichtbaren Verhältnisse ergebende «natürliche Publizität» vereitelt werde. Entsprechend wendete das Kantonsgericht den Grundsatz der «natürlichen Publizität» analog auf Sondernutzungsrechte an (Urteil des BGer 5A_422/2024 vom 15. Januar 2026, E. 2).

EXKURS

Die Rechtsfigur der «natürlichen Publizität» wurde vom Bundesgericht im Zusammenhang mit Wegrechten und damit für Dienstbarkeiten entwickelt. Es geht um eine Ausnahme vom Grundsatz, wonach der gute Glaube in das Grundbuch zu schützen ist (Art. 973 ZGB). Dabei führen tatsächliche Gegebenheiten vor Ort dazu, dass sich eine Partei nicht auf einen Grundbucheintrag berufen kann, da der tatsächliche Zustand augenscheinlich anders gelebt wird und vom Grundbucheintrag abweicht. Oder, nach den Worten des Bundesgerichts: «Ihr Wesen besteht darin, dass ein nach aussen sichtbar in Erscheinung tretender tatsächlicher physischer Zustand den guten Glauben eines späteren Erwerbers des herrschenden Grundstücks in einen allgemein gehaltenen Grundbucheintrag – z. B. eine bloss mit dem Stichwort «Wegrecht» beschriebene Dienstbarkeit – unter bestimmten Voraussetzungen zerstören kann» (Urteil des BGer 5A_422/2024 vom 15. Januar 2026, E. 5.1).

ERWÄGUNGEN DES BUNDESGERICHTS

Das Bundesgericht hält unter anderem fest, dass das Sondernutzungsrecht im Stockwerkeigentum obligatorischer (vertraglicher) Natur ist. Es ist aber – so das Bundesgericht – einem dinglichen Recht angehängt: «Die anderen Stockwerkeigentümer müssen sich das Reglement entgegenhalten lassen, auch wenn sie bei dessen Erlass bzw. bei der reglementarischen Begründung des Sondernutzungsrechtes nicht beteiligt waren [...] und die Beeinträchtigung des Sondernutzungsrechtes durch andere Stockwerkeigentümer stellt für den Berechtigten eine Verletzung seines Mit-eigentums dar, welches zu entsprechenden Rechtsbehelfen berechtigt [...]» (Urteil des BGer 5A_422/2024 vom 15. Januar 2026, E. 4). In der Folge prüfte das Bundesgericht, ob vorliegend die «natürliche Publizität» auf Sondernutzungsrechte übertragen werden kann. Das Bundesgericht hält fest, dass im vorliegenden Fall die Zuweisung des Sondernutzungsrechts an einen Eigentümer nicht von der Publizität des Grundbuches erfasst ist. Dies, weil das Sondernutzungsrecht eben obligatorischer (vertraglicher) und nicht dinglicher Natur ist und sich aus dem Begründungsakt und dem Aufteilungsplan (und nicht aus dem Grundbuch) ergibt. Es verneinte die Anwendbarkeit der «natürlichen Publizität» (Urteil des BGer 5A_422/2024 vom 15. Januar 2026, E. 5.4).

Offen liess das Bundesgericht, ob der Grundsatz der «natürlichen Publizität» in einer anderen Konstellation auf Sondernutzungsrechte übertragen werden kann oder nicht. Vorliegend geht es jedenfalls – so das Bundesgericht – nicht um die nähere Bestim-

mung eines Rechts, welches nach Lage und Fläche unbestimmt ist; wie beispielsweise bei einem Wegrecht. Vorliegend ist der Aufteilungsplan klar und nicht auslegungsbedürftig. Die bauliche Realisierung des Balkons weicht nicht vom Aufteilungsplan ab und dieser wurde später baulich nicht verändert. Einzig das bestehende Fenster der Einheit A2 wurde nicht gemäss Aufteilungsplan als Tür realisiert (Urteil des BGer 5A_422/2024 vom 15. Januar 2026, E. 5.4). Vor diesem Hintergrund hat das Bundesgericht die Beschwerde gutgeheissen. Dem Eigentümer der Einheit A3 wurde untersagt, ohne Zustimmung des Eigentümers der Einheit A2 Dritten die Nutzung des Balkons zu ermöglichen, bzw. den Balkon selbst zu nutzen (Urteil des BGer 5A_422/2024 vom 15. Januar 2026, E. 7).

FAZIT

Für Sondernutzungsrechte ist die Gemeinschaftsordnung (Begründungsakt, Reglement usw.) entscheidend und nicht die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort. Ob die «natürliche Publizität» in anderen Konstellationen bei Sondernutzungsrechten Anwendung findet, bleibt offen, ist aber zumindest fraglich. Das Bundesgericht betont, dass dieses Prinzip nur in Ausnahmefällen zur Anwendung gelangt. ■

ENTSCHEIDUNG DES BUNDESGERICHTS 5A_422/2024 VOM 15. JANUAR 2026

EINE AUSFÜHRLICHERE VERSION DIESES BEITRAGS IST ABRUFBAR UNTER:
[HTTPS://BHLAW.CH/BUNDESGERICHT-KLAERT-BALKONSTREIT](https://bhlaw.ch/bundesgericht-klaert-balkonstreit)



***STEFANIE HAUSMANN**

Die Autorin ist Anwältin bei Baur Hürlimann AG in Baden. Sie ist im Bau- und Immobilienrecht tätig und betreut insbesondere auch Kunden bei Anliegen im Stockwerkeigentum. Sie ist seit drei Jahren Präsidentin der Fachkammer Stockwerkeigentum des SVIT.

ANZEIGE

SPR Schweiz
Verband Schimmelpilz- und Raumgiftsanierung

**HABEN SIE SORGEN MIT SCHIMMELPILZ?
HIER FINDEN SIE DIE SPEZIALISTEN.**

SPR Schweiz, Sägeweg 11, 3073 Gümligen, info@sprschweiz.ch