

Dr. Peter Burkhalter und Dr. Boris Grell sind Rechtsanwälte bei Hodler & Emmenegger in Bern und Zürich (www.swisslawyersgroup.ch)

Ausgangslage

A ist Stockwerkeigentümer einer 3½-Zimmer-Wohnung mit einer Wertquote von 79/1000 und Mitglied der Stockwerkeigentümergeinschaft X. Die Eheleute D sind ebenfalls Mitglieder der besagten Stockwerkeigentümergeinschaft und sind als Stockwerkeigentümer einer 4½-Zimmer-Wohnung mit einer Wertquote von 86/1000 beteiligt. Die Eheleute D beabsichtigten, den ihnen zur besonderen Nutzung zugewiesenen Gartensitzplatz um einen halben Meter auf das Niveau ihres Balkons anzuheben und diesen dadurch um eine vorgelagerte Terrasse zu erweitern. 8 der 12 Stockwerkeigentumseinheiten mit einer Wertquote von insgesamt 664/1000 stimmten an der ausserordentlichen Stockwerkeigentümersammlung diesem Bauvorhaben zu.

A klagte in der Folge gegen die Stockwerkeigentümergeinschaft und verlangte die Aufhebung des besagten Beschlusses. A machte unter anderem geltend, dass es sich bei diesem Bauvorhaben nicht um eine bloss nützliche, sondern um eine luxuriöse bauliche Massnahme handle. Dafür genügten aber die Stimmen der Mehrheit der Mitglieder der Stockwerkeigentümergeinschaft (mit mehr als der Hälfte der Gesamtwertquote) nicht; vielmehr müssten alle Mitglieder der Stockwerkeigentümergeinschaft zustimmen. Während das erstinstanzliche Gericht die Klage von A abwies, gab das Obergericht A Recht, weshalb das bauwillige Ehepaar D den Obergerichtsentscheid ans Bundesgericht weiterzog.

Erwägungen des Bundesgerichts

Das Bundesgericht hält in seinem Urteil¹ zunächst fest, dass die Grenze zwischen nützlichen und luxuriösen baulichen Massnahmen nicht einfach zu ziehen sei. Vielmehr müssten für diese Abgrenzung alle Umstände des Einzelfalls gewürdigt werden. Nützliche bauliche Massnahmen liegen nach Ansicht des Bundesgerichts gemeinhin vor, wenn diese für die im Miteigentum stehende Sache vorteilhaft sind. Gemäss Art. 647d Abs. 1 ZGB bezwecken solche vorteilhaften Baumassnahmen eine Wertsteigerung, eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit (Ertragssteigerung) oder der Gebrauchsfähigkeit. Demgegenüber sind nach Art. 647e Abs. 1 ZGB bauliche Massnahmen luxuriös, die lediglich der Verschönerung der Ansehnlichkeit der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen. Nach den Ausführungen des Bundesgerichts sind diese weder nützlich noch notwendig und dienen «der Befriedigung von Luxusbedürfnissen» sowie «dem Prunk oder dem Vergnügen». Das Bundesgericht räumt zwar ein, dass auch die Realisierung von luxuriösen Baumassnahmen den Sachwert steigern können. Jedoch dürfe eine solche Wertsteigerung nicht den getätigten Investitionen entsprechen und bei luxuriösen Baumassnahmen sei diese Wertsteigerung primär affektiver Art. Jedenfalls liege je höher die Investitionen im Vergleich zum geschaffenen Mehrwert ständen, desto eher eine luxuriöse bauliche Massnahme vor.

Schlussfolgerungen

Das Bundesgericht ist zunächst der Ansicht, dass die geplante Erhöhung des Gartensitzplatzes resp. die Erweiterung der Balkonterrasse nicht von vornherein klar als nützliche oder luxuriöse Massnahme qualifiziert werden könne, zumal dieses Bauvorhaben sowohl nützlich sei als auch der Bequemlichkeit diene. Jedoch sprächen deutlich mehr Anhaltspunkte für eine nützliche Baumassnahme. Zwar mache ein ebener Zugang auf den Gartensitzplatz dessen Gebrauch bequemer, gleichzeitig könne der Gartensitzplatz aber auch einfacher betreten und effizienter genutzt werden. Dabei vergleicht das Bundesgericht die geplante Baumassnahme mit dem Ausbau eines abgeschrägten Dachzimmers zwecks Raumgewinns, was das Bundesgericht als nützliche Baumassnahme qualifiziert. Ebenso bejaht es ohne Weiteres die objektiv feststellbare Steigerung des Gebrauchswerts der Terrasse. Zum Schluss gibt das Bundesgericht noch zu bedenken, dass es allgemein das Ziel des Gesetzgebers gewesen sei, bauliche Veränderungen, die der Werterhaltung und Wertsteigerung dienen, zu erleichtern und damit auch eine Überalterung der Liegenschaft zu verhindern. Solche bauliche Verbesserungen sollten nicht von einem einzelnen Stockwerkeigentümer blockiert werden können.

1) Das unveröffentlichte Urteil des Bundesgerichts kann unter www.bger.ch <<http://www.bger.ch>> mit dem Vermerk «5C.110/2001» heruntergeladen werden.

