

# BAULICHE MASSNAHMEN UND STIMMQUOREN IM STOCKWERKEIGENTUM

Jeder wünscht sich, an seinem Eigentum ungehindert bauliche Massnahmen vornehmen zu können. Beim Stockwerkeigentum ist aber immer zu prüfen, ob dabei die Eigentumsrechte der Nachbarn ebenfalls betroffen sind. Ist dies der Fall, so kann der Einzelne nicht ohne Zustimmung der restlichen Stockwerkeigentümer bauliche Massnahmen anordnen. Wie aber muss ein solches Bauvorhaben angegangen werden? Mit welcher Mehrheit müssen die Stockwerkeigentümer diesem zustimmen? Wer trägt die Kosten für den Bau?

■ Von Roman Wyrsh, MLaw, Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, Mediator SAV

Das Stockwerkeigentum ist eine besonders ausgestaltete Form des Miteigentums (Art. 712a bis 712t ZGB). Gemäss der gesetzlichen Definition ist Stockwerkeigentum der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen (vgl. Art. 712a Abs. 1 ZGB).

## Sonderrecht

Das Sonderrecht kann nur an abgeschlossenen Räumen mit eigenem Zugang bestehen. Der Stockwerkeigentümer darf diesen bestimmten Teil wie ein Alleineigentümer ausschliesslich benutzen und innen nach Belieben ausbauen. Er darf aber die Rechte der anderen Stockwerkeigentümer nicht beeinträchtigen, indem er beispielsweise gemeinschaftliche Teile, Anlagen oder Einrichtungen beschädigt. Seine Grenze findet das Recht auf freien Ausbau somit dort, wo auch das Eigentum des Nachbar-Eigentümers betroffen ist.

## Gemeinschaftliche Teile und Sondernutzungsrechte

Für alle Gebäudeteile, die ausserhalb des Sonderrechts liegen, darf der Eigentümer bauliche Massnahmen nicht einfach so vornehmen. Das Recht auf freien Innenausbau gilt nur «drinnen», also in der eigenen Wohnung. Das Treppenhaus, die Dachterrasse, der Vorgarten und auch die Parkplätze befinden sich nicht im Sonderrecht, sondern stellen gemeinschaftliche Teile dar.

Häufig ist es aber so, dass der Eigentümer auch über ein ausschliessliches Nutzungsrecht an einem solchen Gebäudeteil – beispielsweise einem Parkfeld oder einem Gartensitzplatz – verfügt. Hierbei handelt es sich aber um gemeinschaftliche Teile, an denen ein Sondernutzungsrecht begründet wurde. Dieses Recht erlaubt die ausschliessliche Benützung, aber nicht den beliebigen Um- oder Ausbau. Ein Sonderrecht kann an solchen Teilen regelmässig schon deshalb nicht begründet werden, weil diese Räume nicht abgeschlossen sind.

## Gesetzliche Regelung

Will ein Eigentümer an gemeinschaftlichen Teilen Verwaltungshandlungen oder bauliche Massnahmen vornehmen – sei dies am Gartensitzplatz in seinem Sondernutzungsrecht oder aber beispielsweise am Treppenhaus –, so muss er dazu die Erlaubnis der restlichen Stockwerkeigentümer einholen. Wo aber steht, für welche Handlungen er welche Mehrheit braucht?

## Verwaltungshandlungen

Die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen richtet sich nach den Bestimmungen über das Miteigentum, also nach Art. 647, 647a und 647b ZGB. Das Gesetz unterscheidet dort zwischen notwendigen und dringlichen Verwaltungshandlungen und im Übrigen zwischen gewöhnlichen und wichtigeren Verwaltungshandlungen.

### • notwendige Verwaltungshandlungen

Eine notwendige Verwaltungshandlung ist eine Handlung, die für die Erhaltung des Werts und der Gebrauchsfähigkeit der Sache – also des Gebäudes – notwendig ist. Jeder Eigentümer kann die Durchführung einer solchen Verwaltungshandlung auf Kosten der Stockwerkeigentümergeinschaft verlangen. Dies umfasst aber nicht die Kompetenz, sie selbst auszuführen bzw. in Auftrag zu geben, sondern nur, sie an der Versammlung zu verlangen. Stimmen die restlichen Eigentümer nicht zu, so kann jeder Eigentümer das Gericht anrufen und die Durchführung der Massnahme verlangen.

Wenn ein Verwalter gewählt ist, wird die Anordnung notwendiger Verwaltungshandlungen aber in dessen Kompetenz liegen. Nur falls ein Verwalter seinen Pflichten nicht nachkommt, kann die Durchführung der Massnahme vom Richter angeordnet werden. Auch hier hat jeder Eigentümer das unentziehbare Recht, den Richter anzurufen.

### • dringliche Verwaltungshandlungen

Bei dringlichen Verwaltungshandlungen ist das zeitliche Element ausschlaggebend. Die Massnahme ist für die Erhaltung des Werts und der Gebrauchsfähigkeit nötig und muss sofort getroffen werden, um drohenden oder wachsenden Schaden abzuwehren. Dringliche Verwal-

tungshandlungen sind also immer gleichzeitig auch notwendige Verwaltungshandlungen, die aber unter Zeitdruck getroffen werden müssen. Ist die Massnahme dringlich und sofort nötig, so hat der Eigentümer nicht nur das Recht, diese selbst auszuführen, sondern sogar auch eine Pflicht. Die Kosten hierfür kann er der Stockwerkeigentümergeinschaft überwälzen.

## WICHTIGER HINWEIS



Erforderlich ist, dass ein vernünftiger Mensch unter den gleichen konkreten Umständen die fragliche Massnahme vorgenommen und mit seinem Eingreifen nicht länger zugewartet hätte.

Ist die Dringlichkeit nicht gegeben, so bleibt dem Eigentümer die Möglichkeit, den Richter zur Anordnung der Massnahme anzurufen. Führt er die Massnahme trotzdem selbst aus, so muss er damit rechnen, dass er die Aufwendungen (zumindest teilweise) selber berappen muss.

In Art. 647a und 647b ZGB unterscheidet das Gesetz zudem zwischen gewöhnlichen und wichtigeren Verwaltungshandlungen:

- **gewöhnliche Verwaltungshandlungen**  
Der Begriff der «gewöhnlichen» Verwaltungshandlungen wird vom Gesetz nicht abschliessend definiert. Das Gesetz erwähnt aufzählungsweise mehrere Beispiele, die aber

## RECHTSTIPP



Art. 647a nennt als Beispiel für gewöhnliche Verwaltungshandlungen: «Vornahme von Ausbesserungen, Anbau- und Erntearbeiten, zur kurzfristigen Verwahrung und Aufsicht sowie zum Abschluss der dazu dienenden Verträge und zur Ausübung der Befugnisse, die sich aus ihnen und aus den Miet-, Pacht- und Werkverträgen ergeben, einschliesslich der Bezahlung und Entgegennahme von Geldbeträgen für die Gesamtheit.»

nicht abschliessend zu verstehen sind. Sie zeigen auf, dass es sich um übliche Verwaltungshandlungen handelt, die aber keine grundlegenden Entscheide beinhalten.

Jeder Eigentümer ist grundsätzlich befugt, gewöhnliche Verwaltungshandlungen vorzunehmen. Durch einfachen Mehrheitsbeschluss kann aber diese Befugnis entzogen werden. Weiterhin möglich bleibt es aber jedem Eigentümer, die Anordnung notwendiger Verwaltungshandlungen durch das Gericht zu verlangen, oder die Befugnis, dringliche Massnahmen selbstständig zu erledigen. Wird ein Verwalter eingesetzt, so geht die Befugnis zur Vornahme gewöhnlicher Verwaltungshandlungen auf ihn über.

Es wird daher in jedem Fall zu prüfen sein, ob die geplante Verwaltungshandlung unter diese Fälle subsummiert werden kann.

- **wichtigere Verwaltungshandlungen**

Auch der Begriff der «wichtigeren» Verwaltungshandlungen ist nicht genauer umschrieben. Wiederum findet sich eine beispielhafte Aufzählung, die vermuten lässt, dass die «wichtigeren» Verwaltungshandlungen somit Handlungen umfassen, die tiefer greifende Auswirkung haben. Sie haben in der Regel nicht nur mehr eine alltägliche Bedeutung, sind nicht selbstverständlich und sind weder gewöhnlicher noch baulicher noch ausserordentlicher Natur.

## RECHTSTIPP



Art. 647b ZGB nennt als Beispiel für wichtigere Verwaltungshandlungen: «Änderung der Kulturart oder Benutzungsweise, der Abschluss und die Auflösung von Miet- und Pachtverträgen, die Beteiligung an Bodenverbesserungen und die Bestellung eines Verwalters, dessen Zuständigkeit nicht auf gewöhnliche Verwaltungshandlungen beschränkt ist.»

Wichtigere Verwaltungshandlungen können nur mit Zustimmung der

Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt, durchgeführt werden.

Ausgenommen sind hier die notwendigen baulichen Massnahmen, denn diese sind von den Verwaltungshandlungen separat geregelt, und es gelten für sie eigene Stimmquoten.

## Bauliche Massnahmen

Im Gegensatz zu Verwaltungshandlungen wie beispielsweise die Vornahme kleiner Ausbesserungsarbeiten befasst sich das Gesetz in Art. 647c bis 647e ZGB mit baulichen Massnahmen, also Handlungen, bei welchen bauliche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen vorgenommen werden.

Das Gesetz nennt die Stimmquoten, welche für notwendige, nützliche und luxuriöse bauliche Massnahmen erfüllt sein müssen. Es lässt sich dabei vom Gedanken leiten, dass notwendige Massnahmen einfacher zu beschliessen sein müssen als luxuriöse Massnahmen.

- **notwendige bauliche Massnahmen**

Als notwendige bauliche Massnahmen gelten Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten, die für die Erhaltung des Werts und der Gebrauchsfähigkeit der Sache nötig sind. Jeder Miteigentümer hat von Gesetzes wegen einen Anspruch, dass solche notwendigen Massnahmen ausgeführt werden. Kommt kein Beschluss der Stockwerkeigentümer zustande, so kann der einzelne Stockwerkeigentümer bzw. Miteigentümer beim Gericht die Anordnung der notwendigen Massnahme verlangen.

Notwendige bauliche Massnahmen können mit einfachem Mehr der Stockwerkeigentümersammlung beschlossen werden, mithin wenn mehr als die Hälfte der Eigentümer der Massnahme zustimmen. Ausgenommen ist der Fall, dass eine notwendige bauliche Massnahme gleichzeitig eine gewöhnliche Verwaltungshandlung darstellt; in diesem

Fall kann jeder einzelne Stockwerkeigentümer sie vornehmen.

• **nützliche bauliche Massnahmen**

Nützlich sind Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache bezwecken.

Für die Anordnung von nützlichen baulichen Massnahmen ist die Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt, nötig. Es muss somit mehr als die Hälfte der Stockwerkeigentümer zustimmen, und die zustimmenden Eigentümer müssen zusammen über mehr als 50% der Wertquoten verfügen.

Führt eine nützliche bauliche Massnahme dazu, dass einem Miteigentümer der Gebrauch der Sache zum bisherigen Zweck erheblich und dauernd erschwert oder unwirtschaftlich gemacht wird, so kann sie nicht ohne seine Zustimmung durchgeführt werden. Seine Zustimmung ist Voraussetzung, auch wenn das erforderliche Quorum erreicht wird.

Ebenfalls können nützliche bauliche Massnahmen nicht ohne die Zustimmung des Miteigentümers durchgeführt werden, von welchem sie Aufwendungen erfordern, die ihm nicht zumutbar sind (insbesondere weil sie in einem Missverhältnis zum Vermögenswert seines Anteils stehen). Wenn die übrigen Miteigentümer aber seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt, so kann dies auch gegen seinen Willen beschlossen werden.

• **luxuriöse bauliche Massnahmen**

Luxuriös ist eine bauliche Massnahme dann, wenn sie lediglich der Verschönerung, der Ansehnlichkeit der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dient. Die Abgrenzung zwischen luxuriösen und nützlichen baulichen Massnahmen gestaltet sich zum Teil schwierig. In der Regel ist zu beachten, dass es sich eher

um eine luxuriöse Massnahme handelt, wenn die anfallenden Kosten im Verhältnis zur Wertsteigerung oder Wirtschaftlichkeit eher hoch sind. Dies gilt aber nicht absolut, weshalb sich die Abgrenzung heikel gestaltet.

Für luxuriöse bauliche Massnahmen ist ein einstimmiger Beschluss der Stockwerkeigentümer nötig. Von dem Einstimmigkeitserfordernis kann nur unter folgenden Voraussetzungen abgewichen werden:

- Die Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt, beschliesst die Massnahme.
- Die nicht zustimmenden Miteigentümer werden durch die Massnahme in ihrem Nutzungs- und Gebrauchsrecht nicht dauernd beeinträchtigt.
- Die zustimmenden Miteigentümer leisten den nicht zustimmenden Eigentümern Ersatz für die bloss vorübergehende Beeinträchtigung.
- Die zustimmenden Miteigentümer übernehmen den Kostenanteil der nicht zustimmenden Eigentümer.

**Abweichung von den gesetzlichen Quoren**

**WICHTIGER HINWEIS** 

Die Stockwerkeigentümer können in einem Stockwerkeigentümerreglement von den Bestimmungen des Miteigentums abweichen und eigene Mehrheiten einführen. Voraussetzung ist, dass die abweichenden Quoren schon bei der Begründung des Stockwerkeigentums vereinbart oder später durch einen einstimmigen Beschluss der Stockwerkeigentümer eingeführt wurden. Mit dem Einstimmigkeitserfordernis wird verhindert, dass die gesetzlich vorgesehenen Quoren gegen den Willen einzelner Stockwerkeigentümer aufgebrochen werden.

Zudem können nicht alle Stimmquoten im Reglement abgeändert werden. Gewisse Quoren können nur erschwert, nicht aber erleichtert werden, andere Quoren sind unabänderlich:

• **Quorum für notwendige bauliche Massnahmen:**

Das geforderte einfache Mehr für notwendige bauliche Massnahmen kann im Reglement erschwert werden, unter Vorbehalt des Rechtsmissbrauchs. Hingegen kann das einfache Mehr nicht noch stärker erleichtert werden: Der einzelne Stockwerkeigentümer hat bereits die Möglichkeit, beim Gericht auf Ausführung zu klagen. Eine Erleichterung des Stimmquorums ist nicht angezeigt.

• **Quorum für nützliche bauliche Massnahmen:**

Das Erfordernis eines qualifizierten Mehr kann im Reglement erschwert werden. Ebenfalls ist die Erleichterung auf ein einfaches Mehr zulässig.

• **Quorum für luxuriöse bauliche Massnahmen:**

Das Einstimmigkeitserfordernis kann nicht mehr erschwert werden. Es ist umstritten, ob eine Erleichterung zulässig ist. In der Lehre wird hauptsächlich die Meinung vertreten, dass die Einstimmigkeit zwingend ist und daher das Reglement keine Erleichterung vorsehen kann.

**Fazit**

Welche Stimmenmehrheit man benötigt, um Verwaltungshandlungen oder bauliche Massnahmen umzusetzen, ergibt sich in erster Linie aus dem Reglement der Stockwerkeigentümer. Sieht das Reglement andere Stimmenmehrheiten als die gesetzlichen Bestimmungen vor und wurden diese rechtmässig beschlossen, so gelten die Quoren des Reglements. Wenn das Reglement nichts vorsieht bzw. die gesetzlichen Bestimmungen wiederholt, dann gelten die Mehrheitsvorschriften des Gesetzes.

**AUTOR**



**Roman Wyrsh**, MLaw, Rechtsanwalt, Mediator SAV, Rechtsanwalt im Bau- und Immobilienrecht, Partner in der Kanzlei Rechtskraft Advokatur & Business Coaching in Zürich.