

## Stockwerkeigentum (Zulässigkeit von baulichen Massnahmen des Stockwerkeigentümers)

### Sachverhalt:

Eine 2-Zimmer-Wohnung verfügte neben einem Keller als weitere Nebenräume über eine Waschküche und einen Estrich, welche unmittelbar an die Wohnung angrenzten. Der Wohnungseigentümer gestaltete eigenmächtig und ohne Zustimmung der übrigen Stockwerkeigentümer den Estrich zu einem Zimmer mit Dusche und WC und die Waschküche zu einer Küche um. Dabei durchbrach der Wohnungseigentümer die Mauern zwischen der 2-Zimmer-Wohnung und der Waschküche sowie zwischen der Waschküche und dem Estrich. Zudem baute er im Treppenhaus eine zusätzliche Tür und im Estrich zwei zusätzliche Dachflächenfenster ein. Aus der Urkunde, in welcher das Stockwerkeigentum begründet wurde und den dazugehörigen Plänen ergab sich klar, dass die durchbrochenen Mauern (wie auch das Treppenhaus) im gemeinschaftlichen Eigentum standen.

### Ausführungen des Gerichtes (zusammengefasst):

Die Zulässigkeit von baulichen Massnahmen, die ein Stockwerkeigentümer vornimmt, hängt davon ab, ob die baulichen Massnahmen in eigenen, d.h. zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räumen, oder in gemeinschaftlichen Räumen bzw. an gemeinschaftlichen Bauteilen, Anlagen und Einrichtungen vorgenommen werden.

Art. 712a Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) hält dazu folgendes fest: "Der Stockwerkeigentümer ist in der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung seiner eigenen Räume frei, darf jedoch keinem anderen Stockwerkeigentümer die Ausübung des gleichen Rechtes erschweren und die gemeinschaftlichen Bauteile, Anlagen und Einrichtungen in keiner Weise beschädigen oder in ihrer Funktion und äusseren Erscheinung beeinträchtigen."

Aus den in dieser gesetzlichen Regelung enthaltenen Eigentumsbeschränkungen lässt sich nun aber nicht eine Befugnis des Stockwerkeigentümers zu eigenmächtigen Erneuerungs- oder Umbauarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen herleiten, selbst wenn damit keine Beschädigungen oder Beeinträchtigungen verbunden sind. Bezüglich der Verwaltungshandlungen und baulichen Massnahmen, welche die gemeinschaftlichen Teile betreffen, sind die Bestimmungen über das Miteigentum anwendbar (Art. 647a ff. ZGB; vgl. den Verweis in Art. 712g Abs. 1 ZGB). Diese Bestimmungen erlauben jedoch auch keine eigenmächtigen baulichen Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen wie -im vorliegenden Fall- am Treppenhaus, den durchbrochenen Mauern und am Dach.

Bezüglich der neu eingebauten Dachfenster ergibt sich bereits klarerweise aus dem Gesetz, dass das Dach im gemeinschaftlichen Eigentum steht (Art. 712b Abs. 2 Ziff. 2 ZGB); ausserdem prägen Dachfenster das äussere Erscheinungsbild einer Liegenschaft, "weshalb ein Stockwerkeigentümer solche baulichen Massnahmen von vornherein nicht eigenmächtig durchführen darf".

(Bemerkung bezüglich Mauern: Soweit sich Mauern innerhalb der Wohnung befinden und für die bauliche Festigkeit und Stabilität des Gebäudes nicht von Bedeutung sind, können sie vom Wohnungseigentümer ohne Zustimmung der übrigen Stockwerkeigentümer entfernt oder umgestaltet werden.)

Im vorliegenden Fall stellte sich überdies die Frage, ob durch die Umwandlung des Estrichs und der Waschküche in Wohnraum eine Zweckänderung vorgenommen wurde, welche aufgrund von Art. 648 Abs. 2 ZGB der Zustimmung aller anderen Stockwerkeigentümer bedurfte. Dies wurde klar verneint; vielmehr handelte es sich dabei um eine reglementswidrige Nutzungsänderung dieser Nebenräume.

Es ist darauf hinzuweisen, dass das Reglement Nutzungsbeschränkungen vorsehen kann, soweit dadurch das Sonderrecht des Stockwerkeigentümers nicht in seinem Wesensgehalt ausgehöhlt wird. So kann beispielsweise im Reglement verboten werden, mit Geräuschen und Gerüchen verbundene Tätigkeiten auszuüben oder grössere Haustiere zu halten. Hingegen wäre ein allgemeines Verbot, Besuche zu empfangen, nicht zulässig. Eine Nutzungsbeschränkung kann sich aber auch daraus ergeben, dass gemäss der Urkunde über die Begründung von Stockwerkeigentum und dem Reglement bestimmte (Neben-) Räume wie eine Waschküche und ein Estrich ihrer Funktion nach in einem Subordinationsverhältnis zur Haupteinheit (Wohnung) stehen und dementsprechend zu gebrauchen sind. Ein Stockwerkeigentümer darf somit nicht ohne einen entsprechenden Beschluss der Gemeinschaft Nebenräume in Wohnräume umfunktionieren, da die Nebenräume dadurch ihre dienende Funktion verlieren würden.

Im konkret zu beurteilenden Fall musste der Eigentümer der 2-Zimmer-Wohnung die eigenmächtig veränderten gemeinschaftlichen Teile, somit die durchbrochenen Mauern, das Dach und das Treppenhaus, wieder in den ursprünglichen Zustand bringen und zudem die Nasszelle im Estrich wieder entfernen.

(Entscheid des Bundesgerichts vom 23. Juni 2004 (BGE 130 III 450); publiziert in der Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht (ZBGR) 2004 S.424 ff.)