

# Neues zum Veto-Recht der Stock

Das Bundesgericht entscheidet klärend, dass ein Stockwerkeigentümer zur Ausübung seines Veto-Rechts entweder eine dingliche Berechtigung oder eine schuldrechtlich ausreichende Grundlage benötigt.

PETER BURKHALTER & BORIS GRELL\* •

**AUSGANGSLAGE.** Auf einer Liegenschaft befindet sich ein im Stockwerkeigentum organisiertes Geschäftsgebäude mit einer im Erdgeschoss vorgelagerten Terrasse. Eine Bank sowie ein Restaurationsbetrieb sind neben anderen Mitglieder der Stockwerkeigentümergeinschaft und betreiben ihre entsprechenden, als Stockwerkeigentumseinheiten ausgeschiedenen Ladenlokale im Erdgeschoss des Gebäudes. Dabei öffnen sich die Eingangs- und Fensterfront der beiden Ladenlokale gegen die besagte Terrasse hin.

Stockwerkeigentümer A ist der Betreiber des Restaurants und nutzte die Terrasse sowohl vor dem Restaurant als auch teilweise vor dem Fenster der benachbarten Bank zum Restaurationsbetrieb mit acht Tischen und 32 Sitzplätzen. Die Bank liess den Terrassenteil vor der Bank jedoch umbauen und im Sommer 2006 namentlich einen Blumentrog als Sichtschutz vor dem Fenster der Bankräume aufstellen. Die Stockwerkeigentümersammlung hiess im Mai 2007 diese Umgebungsarbeiten der Bank gut. Stockwerkeigentümer A focht diesen Beschluss fristgerecht an und machte geltend, sein Restaurationsbetrieb werde durch die Umgestaltung der Terrasse eingeschränkt; insbesondere wegen des besagten Blumentrogs verliere er zwei Tische mit acht Sitzplätzen. Der erstinstanzlich angerufene Ge-

richtspräsident hiess die Klage gut und hob den erwähnten Genehmigungsbeschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft auf. Demgegenüber wies die von der Stockwerkeigentümergeinschaft angerufene kantonale Appellationsinstanz die Klage des Stockwerkeigentümers A ab, weil ihm aufgrund der blossen Duldung des Restaurationsbetriebs auf der Terrasse vorliegend kein Vetorecht gegen die besagten Umgebungsarbeiten der Bank zustehe.

Der Stockwerkeigentümer A gelangte daraufhin mit der Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht. Dabei machte er unter anderem geltend, dass ihm sowohl bei nützlichen baulichen Massnahmen nach Art. 647d Abs. 2 ZGB resp. bei luxuriösen baulichen Massnahmen nach Art. 647e Abs. 2 ZGB ein Vetorecht gegen die vorgenommenen Umgebungsarbeiten der Bank zustehe.

**GESETZLICHE GRUNDLAGEN.** Art. 647d Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 712g Abs. 1 ZGB sieht vor, dass nützliche bauliche Änderungen, die einem Stockwerkeigentümer den Gebrauch oder die Benutzung einer Sache zum bisherigen Zweck erheblich oder dauernd erschweren oder unwirtschaftlich machen, nicht ohne seine Zustimmung durchgeführt werden können.

Soweit eine bauliche Massnahme luxuriösen Charakter hat, sieht Art. 647e Abs. 2 ZGB vor, dass selbst solche

mit Mehrheitsbeschluss angeordnete Arbeiten nur gegen den Willen eines nicht zustimmenden Stockwerkeigentümers ausgeführt werden können, sofern dieser durch diese baulichen Massnahmen in seinem Nutzungs- und Gebrauchsrecht nicht dauernd beeinträchtigt wird und die übrigen Stockwerkeigentümer ihm für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen.

## AUS DEN ERWÄGUNGEN DES BUNDESGERICHTS.

Das Bundesgericht verwies in seinem Entscheid<sup>1</sup> zunächst auf den in Art. 648 Abs. 1 ZGB verankerten Grundsatz, wonach ein Stockwerkeigentümer eine Sache (hier die sich im gemeinschaftlichen Eigentum aller Stockwerkeigentümer und somit nicht im Sonderrecht stehende Terrasse) nur insoweit gebrauchen und nutzen darf, als dies mit den Rechten der anderen Stockwerkeigentümer verträglich ist. Aus diesem Grundsatz folgte das Bundesgericht, dass ein Gebrauch oder eine Nutzung, die zweckwidrig ist oder sich mit den Rechten der anderen Stockwerkeigentümer nicht verträglich, auch kein Vetorecht begründen kann.

Dementsprechend entschied das Bundesgericht mit Verweis auf die einschlägige Rechtslehre, dass es für die Ausübung des Vetorechts nicht nur bei luxuriösen (Art. 647e Abs. 2 ZGB), sondern auch bei bloss nützlichen Baumassnahmen (Art. 647d Abs. 2 ZGB) entweder einer schuldrechtlichen Grundlage (z.B. eines Sondernutzungsrechts) oder einer dinglichen Berechtigung (z.B. einer Dienstbarkeit) bedarf. Demgegenüber hielt das Bundesgericht fest, dass eine bloss geduldete Nutzung oder ein bloss auf Zusehen hin gestatteter, grundsätzlich jederzeit widerrufbarer Gebrauch von gemeinschaftlichen Teilen weder bei nützlichen noch bei luxuriösen Baumassnahmen ein Vetorecht begründet. Vor diesem Hintergrund liess es das Bundesgericht auch offen, ob die besagten Umgebungsarbeiten der Bank eher nützliche oder bereits luxuriöse bauliche Massnahmen sind (vgl. zu dieser Unterscheidung die Jus-News in der Immobilien-Ausgabe vom Oktober 2005).

Der Stockwerkeigentümer A konnte vorliegend keine ausreichen-

ANZEIGE

Kostenlos testen unter: [www.iVIEWER.ch](http://www.iVIEWER.ch)



Webseite  
ab  
CHF 180.-

So günstig war ein professioneller Internet-Auftritt für Ihre Immobilie noch nie.

# werkeigentümer

den Beweise vorlegen, dass ihm ein solches Nutzungs- und Gebrauchsrecht eingeräumt wurde. Weil er insbesondere keinen ordnungsgemäss zustande gekommenen Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung in Form eines schriftlichen Zirkulationsbeschlusses oder eines mündlich gefassten und anschliessend protokollierten Beschlusses vorweisen konnte, wies das Bundesgericht seine Beschwerde ab.

**ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNGEN.** Das Bundesgericht stellte in seinem Entscheid klar, dass ein Stockwerkeigentümer zur Ausübung des Vetorechts nicht nur bei luxuriösen, sondern auch bei nützlichen baulichen Massnahmen eine dingliche Berechtigung oder ein von den

anderen Stockwerkeigentümern rechtsgenügend eingeräumten Nutzungs- und Gebrauchsrecht haben muss.

Dieser Entscheid ist nachvollziehbar und sachgerecht, doch war diese Klarstellung notwendig, weil zumindest aus dem blossen Wortlaut von Art. 647d Abs. 2 ZGB (im Gegensatz zu Art. 647e Abs. 2 ZGB) nicht ohne weiteres hervorgeht, dass auch bei nützlichen baulichen Massnahmen ein solches Nutzungs- und Gebrauchsrecht für die Ausübung des Vetorechts vorausgesetzt wird. ●

<sup>1</sup> Der hier auszugsweise besprochene Bundesgerichtsentscheid vom 6. April 2010 kann auf der Website des Bundesgerichts unter [www.bger.ch](http://www.bger.ch) mit dem Vermerk «5A\_108/2010» heruntergeladen werden. Er ist auch zur Publikation in der amtlichen Sammlung der Bundesgerichtsentscheide vorgesehen.



**\*PETER BURKHALTER & BORIS GRELL**

Dr. Peter Burkhalter (links) und Dr. Boris Grell sind Rechtsanwälte bei Hodler & Emmenegger in Bern und Zürich ([www.hodler.ch](http://www.hodler.ch))

ANZEIGE

WAVECH



**4B  
Sorglos-  
Paket**

## Entspannung pur 4B saniert Ihre Fenster und Sie lehnen sich zurück

Mit dem 4B Sorglos-Paket sanieren Sie die Fenster Ihrer Liegen-  
schaften, ohne sich um etwas zu kümmern. Sie haben einen 4B  
Ansprechpartner für alle Belange.

### Sanft und effektiv: 4B Minergie-Renovationsfenster aluba

- ✓ Langlebigkeit garantiert, dank qualitativ hochwertigem Holz-Aluminium
- ✓ Schnelle, saubere und reibungslose Renovation
- ✓ Lückenlose und professionelle 4B Betreuung von A bis Z
- Bitte schicken Sie mir eine Dokumentation zum 4B Minergie-Renovationsfenster aluba.
- Bitte rufen Sie mich an. Ich möchte mehr wissen über das 4B Sorglos-Paket.

Firma \_\_\_\_\_

Kontaktperson \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

PLZ/Ort \_\_\_\_\_

Telefon \_\_\_\_\_  
IMMO180810

Einsenden an: 4B Fenster AG, an der Ron 7, 6281 Hochdorf  
oder faxen an: 0848 800 414.



[4b-fenster.ch](http://4b-fenster.ch)