

AUS DEM THEMENGEBIET: STOCKWERKEIGENTUM

STREITPUNKT BAULICHE MASSNAHMEN AN EINER DACHTERRASSE

Zur rechtlichen Beurteilung einer Dachterrasse im Stockwerkeigentum und deren Folgen für die einzelnen Eigentümer und die Stockwerkeigentümergeinschaft.

I. Das Stockwerkeigentum im Allgemeinen

Beim Stockwerkeigentum handelt es sich um eine besondere Variante des Eigentums. Dabei wird ein Miteigentumsanteil mit einem Sonderrecht verbunden, der den betreffenden Miteigentümer zur ausschliesslichen Benutzung berechtigt (vgl. dazu Art. 712a ZGB). Das Stockwerkeigentum enthält von Gesetzes wegen zwei materielle Bestandteile: Sonderrechtsteile und gemeinschaftliche Teile. Je nachdem zu welcher dieser beiden Kategorien ein Gebäudeteil gehört, unterscheiden sich die Befugnisse des einzelnen Eigentümers und der Stockwerkeigentümergeinschaft. Die Herrschaft über gemeinschaftliche Teile ist dem einzelnen

Eigentümer entzogen. Über gemeinsame Teile haben die Stockwerkeigentümer im Plenum zu beschliessen.

1. Das Sonderrecht

Das Sonderrecht erlaubt es dem Stockwerkeigentümer, alle anderen Mitglieder der Stockwerkeigentümergeinschaft von der Benutzung bestimmter Teile des Gebäudes auszuschliessen. Diese Teile darf der betreffende Stockwerkeigentümer ausschliesslich benützen und innen ausbauen.

2. Die gemeinschaftlichen Rechte

Gewisse Teile des Stockwerkeigentums sind zwingend gemeinschaftlich und können damit nicht Teil des Sonderrechts eines einzelnen Stockwerkeigentümers sein. Damit soll vermieden werden, dass für alle Stockwerkeigentümer wichtige Teile der Liegenschaft der Kontrolle der Gemeinschaft entzogen werden können.

Zu den zwingend gemeinschaftlichen Teilen gehören insbesondere der Boden der gemeinschaftlichen Liegenschaft, das Fundament, tragende Mauern, das Dach sowie diejenigen Gebäudeteile, welche das Aussehen der Liegenschaft bestimmen.

Für den Entscheid über die Vornahme einer Handlung an einem gemeinschaftlichen Teil, ist eine Zustimmung

der Stockwerkeigentümergeinschaft erforderlich.

Mit der Einräumung eines Sondernutzungsrechts besteht trotzdem die Möglichkeit, andere Stockwerkeigentümer auch von der Benutzung eines gemeinschaftlichen Teils auszuschliessen.

3. Sondernutzungsrecht

Sondernutzungsrechte werden häufig beispielsweise zwecks der Benutzung von Parkplätzen oder einer Dachterrasse begründet. Dabei handelt es sich um gesetzlich zwingend gemeinschaftliche Teile, welche dennoch nur ein einzelner Stockwerkeigentümer benützen dürfen soll.

Das Sondernutzungsrecht beinhaltet lediglich die Benutzung und Verwaltung des betreffenden Teils. In der Regel beinhaltet es aber keine Befugnis zur baulichen Ausgestaltung.

II. Problemkreis Dachterrasse

Da die Dachterrasse in den allermeisten Fällen das Dach des Gebäudes bildet, ist sie zwingend zu den gemeinschaftlichen Teilen der Stockwerkeigentümerliegenschaft zu zählen. Dem Stockwerkeigentümer, welcher ein Sonderrecht an der dazugehörigen Wohnung innehat, kann zwar ein Sondernutzungsrecht an der Dachterrasse eingeräumt werden, dennoch bleibt diese zwingend gemeinschaftlicher Na-

tur (vgl. hierzu auch: Schweizer Schriften zur Immobilienwirtschaft, AFFENTRANGER, PORTMANN, WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, Schulthess Juristische Medien AG, 2004, N 139 zu Art. 712a ZGB).

Dies bestätigt auch das Bundesgericht in seinem Urteil vom 14. März 2011 (5A_116/2011), wonach Dächer nicht zu Sonderrecht ausgeschieden werden dürfen, da sie keine Räume, sondern elementare Gebäudeteile bilden. Dies effektive Nutzung des Daches ist dabei unbeachtlich. Somit ist auch eine Dachterrasse, welche mit einem Sondernutzungsrecht zu Gunsten eines einzelnen Eigentümers belastet ist, zwingend gemeinschaftlich (vgl. hierzu auch: WERMELINGER, Zürcher Kommentar, N 127 zu Art. 712b ZGB).

Daraus folgt, dass an einer Dachterrasse keine Sonderrechte begründet werden können und der Entscheid über bauliche Veränderungen an der Dachterrasse in der Regel der Stockwerkeigentümergeinschaft als Ganzes zukommt.

1. Bauliche Massnahmen an einem gemeinschaftlichen Teil

Das Gesetz unterscheidet zwischen notwendigen, nützlichen und luxuriösen baulichen Massnahmen. Das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft kann noch weitere Unterschei-

dungen treffen z.B. betreffend die mit einem Sondernutzungsrecht belasteten gemeinschaftlichen Teile (wie z.B. einer Dachterrasse).

Die Stockwerkeigentümerversammlung hat den Beschluss über eine bauliche Massnahme zu fassen. Das erforderliche Mehr hängt grundsätzlich von der geplanten Massnahme ab.

Notwendige Massnahmen können in der Regel mit einem einfachen Mehr der Versammlung beschlossen werden, wohingegen nützliche bauliche Massnahmen dem qualifizierten Mehr nach Köpfen und Wertquoten bedürfen (Art. 647d ZGB). Bauarbeiten, welche lediglich der Verschönerung, der Ansehnlichkeit der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen (sogenannt „luxuriöse“ bauliche Massnahmen), dürfen nur mit Zustimmung aller Miteigentümer ausgeführt werden (Art. 647e ZGB). Für die Fassung eines solchen Beschlusses wird demnach Einstimmigkeit unter den Miteigentümern gefordert.

2. Konsequenzen für den Eigentümer, welchem ein Sonderrecht an der Dachterrasse zusteht

Im Ergebnis bedeutet dies für einen Miteigentümer, der ein ausschliessliches Sondernutzungsrecht an einer Dachterrasse innehat, dass ihm zwar

die alleinige Benützung der Dachterrasse zusteht, er aber für sämtliche bauliche Veränderungen, wie z.B. dem Aufbau einer Pergola oder das Anbringen von Bodenplatten auf der Dachterrasse, die Zustimmung (mindestens der Mehrheit) der Stockwerkeigentümergeinschaft benötigt.

Haben Sie weitere Fragen zum Thema Stockwerkeigentum?

Benötigen Sie eine rechtliche Auskunft oder einen Rat?

Möchten Sie den Beschluss einer Stockwerkeigentümergeinschaft anfechten?

WIR BERATEN SIE GERNE RUND UM DAS THEMA STOCKWERKEIGENTUM.

Fischer Rechtsanwälte LLC

Selnastrasse 6

8001 Zürich

Telefon +41 44 515 56 56

Fax +41 44 515 56 58

www.fischer-rechtsanwaelte.ch

info@fischer-rechtsanwaelte.ch