

Ratgeber Recht

BAUTEN DES STOCKWERKEIGENTÜMERS

Zustimmung der anderen Eigentümer erforderlich?

Ein Büwo-Leser fragt:

«Wir, eine Familie mit zwei Kindern, haben vor kurzem in einem Mehrfamilienhaus eine 4 ½-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit Sitzplatz und Gartenfläche im Stockwerkeigentum erworben. Da wir neben unseren Kindern noch einen Hund als Haustier haben, möchten wir die ganze, uns gehörende Gartenfläche mit einem Zaun von etwa 1.40 Metern Höhe eingrenzen und ein Kinderplanschbecken aufstellen. Die Verwaltung hat uns mitgeteilt, dass wir dafür die schriftliche Zustimmung von allen anderen Stockwerkeigentümern benötigen. Stimmt das?»

Der Experte antwortet:

«Im Recht des Stockwerkeigentums ist zwischen Sonderrecht und gemeinschaftlichen Teilen zu unterscheiden. Sonderrecht gibt das Recht, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen. Zu Sonderrecht zugewiesen werden können einzelne Stockwerke oder Teile davon, sofern diese mit einem eigenen Zugang in sich abgeschlossen werden können (zum Beispiel Wohnung, Keller- und Disponibelräume). Alle übrigen Teile des Stockwerkeigentums (Boden der Liegenschaft oder Treppenhaus) sind zwingend

gemeinschaftlich und stehen prinzipiell allen Mitgliedern der Gemeinschaft zur Nutzung zu. Ausnahmen bestehen dort, wo gemeinschaftliche Teile zur exklusiven Benützung einzelnen Eigentümern zugewiesen worden sind.

Die geplante Einzäunung betrifft die Gartenfläche und damit den Boden der Liegenschaft, der zwingend einen gemeinschaftlichen Teil darstellt. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass Sie durch das Reglement oder durch eine Dienstbarkeit alleine zur Nutzung der Gartenfläche berechtigt sind. Daher benötigen Sie für die Einzäunung der Gartenfläche als bauliche Massnahme die Zustimmung der Gemeinschaft durch Beschluss (Art. 647c ff. ZGB). Dabei gilt eine Einzäunung in der Regel als nützliche bauliche Massnahme, so dass gesetzlich die Mehrheit aller Miteigentümer, die aufgrund der Wertquote zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt, dem Bau zustimmen muss. Im Reglement kann hiervon abgewichen werden. Die Zustimmung zur Einzäunung kann durch Mehrheitsbeschluss in der Versammlung erfolgen, sodass nicht zwingend alle anderen Eigentümer zustimmen müssen. Einstimmigkeit ist nur notwendig, wenn Sie ausserhalb einer



Dr. iur. Claudio Weingart,
Rechtsanwalt und Notar

Versammlung schriftlich die Zustimmung der anderen Eigentümer einholen möchten (Zirkulationsbeschluss).

Eine Ausnahme gilt für das Kinderplanschbecken: Da es sich um einen Gegenstand handelt, der nicht fest mit dem Boden der Gartenfläche verbunden und fixiert wird (Fahrnisgegenstand), ist dessen Aufbau und Benützung nicht zustimmungsbedürftig (bestimmungsgemässe Nutzung). Etwas anderes würde beispielsweise aber für (grössere) Trampoline gelten, soweit diese mit dem Boden verbunden und fixiert werden müssen.

Vor der Ausführung der baulichen Arbeiten müssten Sie zudem abklären, ob die geplante Einzäunung um Ihren Sitzplatz mit Gartenfläche öffentlich-rechtlich gemäss Grundordnung (Baugesetz, Zonenplan) überhaupt zulässig ist und gegebenenfalls das Baubewilligungsverfahren einleiten. Denn Gemeinden müssen in der Regel die Erstellung einer Einzäunung, vor allem wenn diese höher als ein Meter ist, prüfen und bewilligen. Bitte sorgen Sie dafür, dass auch diese Schritte zeitlich vor dem Baubeginn erfolgen, da ansonsten baupolizeiliche Konsequenzen (Baustopp, Baubussen) drohen können.»



Die Einzäunung von Gartenflächen setzt im Recht des Stockwerkeigentums die Zustimmung der Gemeinschaft voraus.
Bild Pixabay

DER EXPERTE

Kunz Schmid ist eine Anwalts- und Notariatskanzlei in Chur, die vorwiegend auf wirtschaftsrechtliche Fragen im privaten und öffentlichen Recht ausgerichtet ist. Claudio Weingart ist Rechtsanwalt und Notar und bevorzugt im Baurecht sowie im Vertrags- und Gesellschaftsrecht tätig.