

bauen + rechten : Grenzen des Sonderrechts im Stockwerkeigentum

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **92 (2005)**

Heft 4: **H&deM et cetera**

PDF erstellt am: **19.04.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

§ Grenzen des Sonderrechts im Stockwerkeigentum

Das Recht eines Stockwerkeigentümers zur baulichen Ausgestaltung betrifft nur den Innenausbau der zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume, nicht aber gemeinschaftliche Teile. Für bauliche Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen sind Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft erforderlich – eigenmächtige Eingriffe sind unstatthaft. Dies bestätigte das Bundesgericht in einem Entscheid vom 23. Juni 2004.

Der Sachverhalt: X ist Eigentümer der Stockwerkeinheit Nr. 6. Zu den Wohnungen Nrn. 1–5 gehört jeweils ein Waschküchenabteil im Hochparterre und ein Kellerabteil. Die Einheit Nr. 6 bestand gemäss Begründungsakt und dem Reglement aus 130/1000 Miteigentum am Grundstück mit Sonderrecht an der 2-Zimmer-Wohnung im 3. Stock, an einem Waschküchenabteil und dem Estrich im 3. Stock sowie an einem Kellerabteil. X benutzte seine Einheit zunächst als Büro. Später gestaltete er den Estrich zu einem Wohnraum um, baute eine Nasszelle mit Dusche und WC ein, funktionierte die Waschküche zu einer Küche um, durchbrach Mauern zwischen der 2-Zimmer-Wohnung und der Waschküche sowie zwischen der Waschküche und dem Estrich und baute zu-

sätzlich zwei Dachfenster im Estrich ein. Die Wohnfläche wurde dadurch von 68 auf 136 m² erhöht. An einer Stockwerkeigentümersammlung lehnten die übrigen Stockwerkeigentümer die Nutzungsänderung der Nebenräume ab und beschlossen, X zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes gemäss Begründungsakt und Reglement zu verpflichten.

Der Entscheid: Das Obergericht des Kantons Zürich und das Bundesgericht verpflichteten X, die Mauerdurchbrüche rückgängig zu machen und ebenso die Nasszelle im Estrich sowie die Dachfenster wieder zurückzubauen.

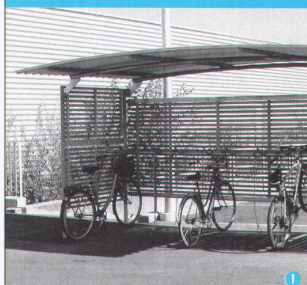
Die Argumentation: a) Die Mauern innerhalb der Wohnungen müssen zu Sonderrecht ausgeschieden sein, andernfalls der Stockwerkeigentümer von der Befugnis, seine Räume frei zu gestalten, keinen Gebrauch machen kann. Mauern, welche die Wohneinheit von den (dienenden) Nebenräumen trennen, können dagegen ohne weiteres gemeinschaftliche Teile darstellen – so wollte dies vorliegendenfalls der Begründungsakt, damit für die Wohneinheit Nr. 6 (bei welcher die Nebenräume angrenzen) im Unterschied zu den andern Einheiten keine spezielle Lösung getroffen wird. Nebenräume sind ja auch dann sonderrechtsfähig, wenn sie nicht direkt mit der Haupteinheit verbunden sind. b) In der baulichen Ausgestaltung seiner zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume ist der Eigentümer frei. Dagegen ist die eigenmächtige bauliche Veränderung ge-

meinschaftlicher Teile unstatthaft, selbst wenn damit keine Beeinträchtigung oder Beschädigung verbunden ist. c) Das Dach steht von Gesetzes wegen (Art. 712b Abs. 2 Ziff. 2 ZGB) nie im Sonderrecht eines Eigentümers. Aus diesem Grund darf ein Stockwerkeigentümer nie eigenmächtig Dachfenster einbauen. d) Wo das Reglement Nutzungsvorschriften für Nebenräume festhält, wie vorliegendenfalls für die Waschküche, den Keller und den Estrich, sind diese auch reglementsconform zu gebrauchen und dürfen beispielsweise nicht eine Garage dauernd in ein Kinderzimmer und ein Estrich in ein Wohnzimmer umfunktionierte werden, weil die Nebenräume dadurch ihrer dienenden Funktion in einem Subordinationsverhältnis zu den Haupträumen enthoben würden. Verstösst also die Umnutzung von Nebenräumen gegen Begründungsakt und Reglement, so kann sie nicht ohne Beschluss der Gemeinschaft vorgenommen werden. Thomas Heiniger

Corrigendum

Im Beitrag über den Studienauftrag «Im Forster» (wbw 31/2005) wurde versehentlich Architekt Paul Rambert, Mitglied des Beurteilungsgremiums und persönlicher Berater der Grundeigentümer, nicht genannt. Wir bedauern das Missgeschick und bitten um Entschuldigung. cw

BWA bausystem® – zeitlos und modular



Design: Architekten Matthias Bräm und Markus Wassmer

1 BWA bausystem® – der vielfach bewährte Velounterstand

2 BWA bausystem® Carport – die elegante Neuheit für Autos

Modell und Marke international geschützt.

Innovative Veloparkier-, Überdachungs- und Absperr-Systeme

velopa

Velopa AG

Limmatstrasse 2, Postfach
CH-8957 Spreitenbach

Tel. +41 (0)56 417 94 00
Fax +41 (0)56 417 94 01

marketing@velopa.ch
www.velopa.ch