



RATGEBER RECHT

Darf ich meinen Balkon im Stockwerkeigentum verglasen?

Ich wohne seit einigen Jahren in meiner Stockwerkeigentumswohnung mit Balkon. Diesen möchte ich nun verglasen lassen. Mein Nachbar sagte mir, dafür müsse ich die Erlaubnis der gesamten Stockwerkeigentümergeinschaft haben. Kann das sein?

Das Stockwerkeigentum ist ein besonders ausgestaltetes Miteigentum, welches jedem beteiligten Eigentümer ein Recht über das gesamte Grundstück einräumt. Das Gesetz erteilt dem Stockwerkeigentümer die Befugnis, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen, innen auszubauen und zu verwalten (das sogenannte Sonderrecht). Sofern kein Schaden am Gebäude entsteht, kann der Eigentümer diese Teile ohne Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft baulich verändern. Baubeschränkungen können aber dennoch

bestehen, wenn die äussere Erscheinung des Gebäudes beeinflusst wird. Gewisse Teile des Stockwerkeigentums sind jedoch zwingend gemeinschaftlich. Sollen diese Gebäudeteile baulich verändert werden, müssen sie von der Gemeinschaft beschlossen werden.

Um Ihre Frage zu beantworten, muss zunächst festgestellt werden, ob die bauliche Massnahme (die Verglasung Ihres Balkons) einen Gebäudeteil im Sonderrecht oder einen gemeinschaftlichen Teil betrifft.

Der Balkon

Der Balkon ist ein besonderer Fall. So hat das Bundesgericht erst kürzlich geklärt, dass der innere Teil des Balkons sonderrechtsfähig ist. Der äussere Teil des Balkons ist jedoch von aussen sichtbar und bestimmt die äussere Gestalt des Gebäudes. Daher ist dieser Teil des Balkons zwingend gemeinschaftlich. Konkret ist die Verglasung

Ihres Balkons von aussen sichtbar und beeinflusst die äussere Gestalt des Gebäudes. Entsprechend hat die Gemeinschaft über die bauliche Massnahme zu befinden.

Nun muss also in einem zweiten Schritt geklärt werden, mit welcher Mehrheit der Beschluss gefasst werden muss.

Der Beschluss

Das Gesetz regelt die Beschlussfassung im Stockwerkeigentum ausführlich. Die Regeln sind allerdings mehrheitlich dispositiver Natur. Dies bedeutet, dass die Gemeinschaft in einem Reglement andere Regeln festlegen kann. Ein Blick in das eigene Reglement lohnt sich daher.

Der Gesetzgeber unterscheidet notwendige, nützliche und luxuriöse bauliche Massnahmen. Je nachdem, in welche Kategorie die Massnahme fällt, sind für die Beschlussfassung

unterschiedliche Mehrheiten (sogenannte Quoren) zu beachten. Bei notwendigen Arbeiten, die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache nötig sind, genügt die Mehrheit der Eigentümer. Nützliche Arbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache bezwecken, müssen von der Mehrheit aller Eigentümer sowie der Mehrheit der Wertquoten beschlossen werden. Bauarbeiten, die lediglich der Verschönerung, der Annehmlichkeit der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, gelten als luxuriös und müssen grundsätzlich einstimmig beschlossen werden.

Die Unterscheidung hat jeweils im Einzelfall zu erfolgen. Dabei kann ein dieselbe Massnahme, je nach den konkreten Umständen, in eine andere Kategorie fallen. Ob die Verglasung

RATGEBER RECHT

Schreiben Sie uns!

Haben Sie rechtliche Fragen, die Sie und unsere Leser interessieren? Im Ratgeber Recht erhalten Sie Antworten zu Ihren Fragen aus den Bereichen **Verträge, Familien/Erben, Bauen, Arbeit und weiteren**. Schreiben Sie an Ratgeber, Surseer Woche AG, Unterstadt 22, 6210 Sursee, oder an redaktion@surseerwoche.ch **RED**

Ihres Balkons in Ihrem Fall als notwendig, nützlich oder luxuriös zu qualifizieren ist, lässt sich nur unter Würdigung aller Umstände (wie beispielsweise der technische Entwicklungsstand und die Zweckbestimmung des Stockwerkeigentums) abschliessend sagen.