

## UNTERHALTSBESCHLÜSSE DER GEMEINSCHAFT MIT BEZÜGEN ZU SONDERRECHTEN

### A) TEIL 1: EINE ANNÄHERUNG AN DIE THEMATIK

#### I. Die StWE-Gemeinschaft als Rechtsgebilde

1. Die StWE-Gemeinschaft ist ein gesetzliches Organisationselement des Stockwerkeigentums, welches die Stockwerkeigentümer - mit dem Ziel der Verwaltung des Stammgrundstücks und der gemeinschaftlichen Teile - zusammenführt. Das Stockwerkeigentum setzt mithin die StWE-Gemeinschaft zwingend voraus. Deshalb kann man hinsichtlich der StWE-Gemeinschaft von einem gesetzlichen und obligatorischen oder **zwingenden Organisationselement** sprechen.
2. Die StWE-Gemeinschaft verfügt von Gesetzes wegen über eine gewisse Autonomie. Art. 712l ZGB räumt ihr eine eingeschränkte Handlungsfähigkeit ein: Die StWE-Gemeinschaft kann Rechte und Pflichten erwerben und in Gerichtsverfahren Klägerin oder Beklagte sein. Diese Handlungsfähigkeit besteht jedoch nur in Bezug auf bzw. im Zusammenhang mit der **gemeinschaftlichen Verwaltung des Stockwerkeigentums**.
3. Durch die(se) eingeschränkte Rechts- und Handlungsfähigkeit wird aber die StWE-Gemeinschaft nicht zu einer juristischen Person, womit ihr die Handlungsfähigkeit in allen Belangen versagt bleibt, welche nicht die gemeinschaftliche Verwaltung des Stockwerkeigentums zum Gegenstand haben.
4. Die **Zuständigkeiten der STWE-Gemeinschaft** sind - in Ergänzung zu den in anderen Bestimmungen genannten - primär in Art. 712m Abs. 1 ZGB definiert. Uns interessiert heute aber lediglich ihre **Zuständigkeit für bauliche Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen**, mithin Art. 712g Abs. 1 ZGB, der hierfür auf die **gewöhnlichen Bestimmungen des Miteigentums** (Art. 647c, d und e ZGB) verweist. Das Gesetz unterscheidet dort - aus der Optik der erforderlichen Quoren betrachtet - zwischen **notwendigen, nützlichen und luxuriösen Massnahmen**. Hierbei ist es wichtig anzumerken, dass das Reglement - ius cogens vorbehalten - von den gesetzlichen Bestimmungen abweichend regeln kann wie auch, dass es Reglementierungen zu mit einem Sondernutzungsrecht belasteten gemeinschaftlichen Teil vorsehen kann.
5. Demgegenüber unterstehen die **Sonderrechtsteile** Art. 712a ZGB, hinsichtlich derer der Stockwerkeigentümer in der Verwaltung, Benutzung und (hier interessierend) baulichen Ausgestaltung frei ist. Seine Freiheit - will heissen Zuständigkeit - in der baulichen Ausgestaltung „seiner eigenen Räume“ ist jedoch begrenzt insofern, als er hierdurch (Art. 712a Abs. 2 ZGB) keinem anderen Stockwerkeigentümer die Ausübung des gleichen Rechts erschweren und vor allem die gemeinschaftlichen Bauteile, Anlagen und Ein-

richtungen in keiner Weise beschädigen oder in ihrer Funktion und **äusseren Erscheinung** beeinträchtigen darf. Der vom Gesetzgeber hier erwähnten „äusseren Erscheinung“ der Stockwerkeigentumsliegenschaft begegnen wir wieder bei der gesetzlichen Negativ-Enumeration derjenigen Bauteile (Art. 712b Abs. 2 Ziff. 2 ZGB spricht von „Gegenständen“), die nicht zu Sonderrecht ausgeschieden werden können: „Bauteile, die ... die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen“).

6. Soweit das Gesetz im sachenrechtlichen Teil des ZGB nicht besondere Bestimmungen enthält, finden auf die **Versammlung der Stockwerkeigentümer** ... die Vorschriften über die Organe des **Vereins** und über die Anfechtung von Vereinsbeschlüssen Anwendung (712m Abs. 2 ZGB).

## II. Das hinter der StWE-Gemeinschaft stehende (sie „legitimierende“) Eigentum an der StWE-Liegenschaft

7. Jeder einzelne Stockwerkeigentümer ist Mitglied der StWE-Gemeinschaft. Er ist dies jedoch nicht (geworden), weil er diese Gruppe von Menschen oder deren Zielsetzung attraktiv findet, sondern weil er Eigentum an einer in Stockwerkeigentum aufgeteilten Immobilie erwarb, womit er automatisch, weil das Gesetz es so vorgibt beziehungsweise, weil das gemeinsame Immobilieneigentum auf diesen gesellschaftsrechtlichen Zusammenschluss aller Eigentümer angewiesen ist, Mitglied dieser Gemeinschaft geworden ist.
8. Das Eigentum an der STWEP wie auch und vor allem das gemeinschaftliche Eigentum an der StWE-Immobilie bedingt ein mehr oder weniger nahes Zusammenwirken der Stockwerkeigentümer. Der Gesetzgeber hat vorgesehen, dass Entscheide und Beschlüsse unter dem bzw. über das Konstrukt der StWE-Gemeinschaft zu fällen und zu fassen sind wie auch festgelegt, mit welchen Quoren dies rechtsgültig zu geschehen hat.
9. Bezüglich des Stimmrechts an der STWE-Versammlung ist – ausgehend vom Vereinsrecht - grundsätzlich vom Kopfstimmrecht auszugehen. Jeder Stockwerkeigentümer verfügt mithin, ungeachtet der Anzahl Anteile, die er hält, über eine Stimme. Dieser Grundsatz wird einerseits vom Gesetzgeber selber relativiert, wenn er bspw. (Art. 647d ZGB, Art. 712g Abs., 3 ZGB) ein qualifiziertes Mehr nach Köpfen und Wertquoten verlangt; sodann und vor allem können die Reglemente Abweichungen vorsehen, bspw. ein Wertquotenstimmrecht oder ein Anteilstimmrecht vorsehen.
10. Ich darf hinsichtlich erforderliche Quoren (dem Verwalter sei hierzu die detaillierte Berücksichtigung der oft vom Gesetz abweichenden reglementarischen Bestimmungen ans Herz gelegt) auf das Referat Romang verweisen, zumal mich weniger die Quoren der Stockwerkeigentümerversammlung als recht eigentlich (juristisch nicht ganz scharf, aber sehr verständlich ausgedrückt) die „**Vetorechte der Sonderrechtseigentümer**“ zu interessieren haben.

### III. Das gemeinschaftliche Eigentum – das „alleinige Eigentum“ des Stockwerkeigentümers (Sonderrecht)

11. Der Stockwerkeigentümer ist bekanntlich quotaler Miteigentümer an der in Stockwerkeigentum aufgeteilten STWE-Immobilie. Als solcher ist er neben allen anderen Stockwerkeigentümern im Rahmen der gesetzlichen Ordnung und entsprechend den reglementarischen Bestimmungen für den Unterhalt der STWE-Liegenschaft zuständig und auch dafür verantwortlich.
12. Sofern die STWE-Liegenschaft über **gemeinschaftlich Teile** verfügt, die einem Stockwerkeigentümer zur **ausschliesslichen Nutzung** zugewiesen sind (ich erwähne als Beispiel hinsichtlich einer Dachwohnung die dazu gehörende Dachterrasse), beinhaltet das Reglement wahrscheinlich oder hoffentlich eine spezifische Bestimmung betreffend die Zuständigkeit (und die Kosten) bezüglich baulicher Massnahmen an solchen zu **Sondernutzungsrechten** vergebenen Bauteilen. Sieht das Reglement keine spezifische Regelung der Unterhaltskosten für solche reglementarischen Sondernutzungsrechte vor, greift hinsichtlich der Kosten Art. 712h Abs. 3 ZGB, der den Grundsatz statuiert, wonach die Intensität des Nutzens bzw. korrekt der Nutzungsmöglichkeit Leitschnur für die Allokation der Kosten bildet.
13. Nach meiner Auffassung bleibt die STWE-Gemeinschaft bei Fehlen von reglementarischen Bestimmungen zugunsten des ausschliesslich Nutzungsberechtigten für bauliche Massnahmen abschliessend zuständig.
14. Für den baulichen Unterhalt von Räumen, die einem Stockwerkeigentümer zu **Sonderrecht** zugewiesen sind, ist - wie erwähnt - dieser Stockwerkeigentümer zuständig.
15. Das Gesagte ist – weil vom Gesetzgeber normiert – klar, die Lebenswelt bekanntlich vielfältig und spannend. Im „Hauseigentümer“ vom 15. Juni 2015 (auf S. 9) lese ich bspw. mit Interesse, dass es „betreffend die **Zuordnung der Fenster zu den gemeinschaftlichen Teilen oder zu Sonderrecht**“ immer wieder Diskussionen gebe. Aus eigener Erfahrung habe ich in Bestätigung der breiten Behandlung dieses Themas vor allem in der Lehre die Erfahrung gemacht, dass wohl die **Terrassen** noch grösseren Diskussionsstoff bieten, wenn es darum geht, ob die StWE-Gemeinschaft oder der Inhaber des Sonderrechts des angrenzenden Raums/der angrenzenden Räume mitentscheiden darf, ob eine Terrasse unterhalten oder saniert werden darf. Ich komme darauf zurück.

### IV. Der „Unterhalt“ der StWE-Liegenschaft (Werterhaltung, Erneuerung)

16. Unter dem Begriff des Unterhalts verstehe ich in der Folge jegliche bauliche Massnahme an der STWE-Liegenschaft, unabhängig davon, ob dieser - technisch betrachtet - die Qualität werterhaltenden Unterhalts (periodische Erneuerung) oder Anlagequalität (technische Verbesserung, Schaffung eines Mehrwerts) zukommt. Als Praktiker denke

ich vor allem auch an energetisch nötige oder sinnvolle Verbesserungen wie auch an „Vergrösserungen“, bspw. in Form eines Umbaus mit einer Verbreiterung und damit einer Vergrösserung der bestehenden Terrasse/-nfläche.

## B) TEIL 2: DIE EIGENTLICHE PROBLEMATIK

### V. Das „Problem“; die Ausgangslage

17. Bauliche Massnahmen an bestimmten Bauteilen lassen sich sachverhaltlich nicht eindeutig - oder besser - nicht abschliessend „gemeinschaftlichen Teilen“ unter Nicht-Einbezug von im Sonderrecht stehenden Bauteilen zuordnen. Ich habe vorstehend beispielsweise das Fenster oder die Terrasse erwähnt.
18. Aus bautechnischer Sicht ist sodann darauf hinzuweisen, dass eine bauliche Massnahme an gemeinschaftlichen Bauteilen – ich nenne als Beispiel eine wärmetechnisch bedingte Totalsanierung der Gebäudefassade - vernünftigerweise, so in der Regel aus isolations-technischen Überlegungen - den Miteinbezug eines in Sonderrecht stehenden Bauteils mit sich bringt.
19. Die Praxis hat wegen des Alters der STWE-Liegenschaften gezeigt, dass ein einzelner Stockwerkeigentümer, weil er nicht investieren will oder kann, mit dem Argument, sein Sonderrecht sei betroffen, eine aus der Optik der Werterhaltung notwendige bspw. Fassadensanierung verhindern kann oder dann dazu beiträgt, dass anstelle der langfristig sinnvollen Massnahme lediglich eine billige „Pflästerli-Sanierung“ vorgenommen wird.

### VI. Die Erkenntnis

20. Die gesetzlichen und/oder reglementarischen Quoren beziehungsweise der Umstand, dass gewisse Gebäudeteile ex lege oder gemäss Begründungsakt im Sonderrecht stehen, können dazu führen, dass die gebäudetechnisch notwendigen Beschlüsse nicht gefasst werden können, weil der singuläre Stockwerkeigentümer Miteinbezug und damit Betroffenheit seines Sonderrechtseigentums geltend macht und seine Zustimmung nicht erteilt. Es wurde deshalb in Bundesbern eine **Flexibilisierung der Quotenregelung** und die Pflicht zur adäquaten Äufnung des Erneuerungsfonds gefordert oder mindestens zur Diskussion gestellt.
21. Der **Bundesrat** hat auf diese Forderungen mit Hinweis auf die Zumutbarkeit und Tragbarkeit solcher Massnahmen für bzw. durch den einzelnen Eigentümer zurückhaltend reagiert. Immerhin versichert er, aufmerksam verfolgen zu wollen, ob die Instrumente des geltenden Rechts zur Problemlösung weiterhin ausreichen. Gegebenenfalls will er Anpassungen der rechtlichen Rahmenbedingungen prüfen. Eine Lösung auf der Basis des **Zwangsausschlusses** mit Abfindung einzelner Eigentümer wie im Fusions- und Börsengesetz vorgesehen („squeeze-out“) erachtet der Bundesrat als nicht angemessen.

Er verweist zudem auf den Umstand, dass die Bestimmungen zum Stockwerkeigentum zum grösseren Teil **nicht zwingendes Recht** seien und auf die Möglichkeit deren **Abänderung in den Stockwerkeigentümer-reglementen**. Einen dringenden und umfassenden legislativen Anpassungsbedarf erblickt der Bundesrat nicht. Im gleichen Sinn hat der Bundesrat bereits die Interpellation Karl Vogler beantwortet: Der Spielraum, den die Gemeinschaften bei der Ausgestaltung ihrer Reglemente haben, werde zu wenig genutzt, um mit der Feststellung zu schliessen, dass die Gesetzgebung erst aktiv werden solle, wenn „weiche Massnahmen“ (wie geschildert) nicht wirken und Verzögerungen bei Sanierungen dazu führen sollten, dass wichtige öffentliche Interessen tangiert werden.

## VII. Die gesetzgeberischen Lösungsversuche

22. Im Rahmen der auf den 1. Januar 2012 in Kraft gesetzten **Teilrevision des Immobiliarsachenrechts** sind die Neuerungen im Bereich des Stockwerkeigentums wenig zahlreich und unspektakulär ausgefallen; die Charakterisierung „Pinselrenovation“ wurde gewagt. In Bestätigung des hier vorgetragenen gesetzlichen Anpassungsbedarfs hat der Gesetzgeber vor gut 3 Jahren in Bezug auf zu mehr als der Hälfte des Wertes zerstörte Gebäude und auf mehr als 50-jährige Gebäude, die wegen ihres schlechten baulichen Zustandes nicht mehr bestimmungsgemäss genutzt werden können, in den Art. 712f Abs. 3 und 4 ZGB die **Voraussetzungen der Aufhebung des Stockwerkeigentums erleichtert**.

## VIII. Das bestehende reglementarische Vakuum

23. Unser heutiges Thema ist jedoch nicht die Aufhebung des Stockwerkeigentums, sondern erstens die Aufzeichnung derjenigen Unterhaltsmassnahmen, die wegen ihres **Bezugs zum Sonderrecht** das Risiko tragen, unter Beachtung der Quoren des Miteigentums nicht beschlossen werden zu können, sondern praktisch **dem Veto jedes einzelnen betroffenen Stockwerkeigentümers** unterliegen.
24. Die **gemeinschaftlichen Teile** i.S.v. Art. 712b ZGB bilden physische Elemente des STWE-Gebäudes, an denen kein Sonderrecht besteht und die somit der alleinigen Herrschaft des einzelnen Stockwerkeigentümers entzogen sind. Das Gesetz unterscheidet zwischen zwingenden und gewillkürten gemeinschaftlichen Teilen:
25. **Zwingende gemeinschaftliche Teile (Art. 712b Abs. 2 ZGB)**
- Stammgrundstück (Liegenschaftsparzelle oder Baurecht)
  - Elementare Gebäudeteile (Boden, Dach, Decke, Fundament, Isolation, Abdichtung, Kamin, tragende Mauern und Wände)
  - Gebäudeteile, welche die äussere Gestalt des Gebäudes bestimmen (Antennen für Mobiltelefonie, Aussenmauern, Balkon, Loggia, Veranda, Fassade, Fenster, Pflanzen, Rundfunk- und Fernsehantennen, Terrasse, Türen)

- Gemeinsame Anlagen und Einrichtungen (Abstellraum, gemeinsame Küche und sanitäre Anlagen, Leitungen, Lift, Lüftung, Sauna und Solarium, Schwimmbad, Treppenhaus, Waschküche, Zentralheizung, Zivilschutzräume)

26. **Gewillkürte gemeinschaftliche Teile (bspw.):**

- Hauswartzwohnung
- Garagenbox
- Kellerabteil
- Hallenbad, Sauna, Fitnessraum
- Fenster der Stockwerkeinheiten

27. **Gegenstand des Sonderrechts** i.S.v. Art. 712b Abs. 1 ZGB bilden in sich abgeschlossene Räume mit eigenem Zugang, u.U. mit getrennten Nebenräumen. Die gesetzlichen Voraussetzungen hierzu bilden: (a) mindestens 1 Raum, (b) das Erfordernis der wirtschaftlichen Einheit und (c) ein eigenen Zugang.

28. Zu beachten ist hierbei der **Negativkatalog** gemäss Art. 712b Abs. 2 ZGB: nicht zu Sonderrecht ausscheidbar sind insb. Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind oder die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen.

29. Zu beachten ist auch die **gesetzliche Vermutung** in Art. 712 Abs. 3 ZGB: Bestandteile, welche nicht zwingend gemeinschaftlich sind, gelten – unter Vorbehalt einer anderslautenden Bestimmung im Begründungsakt – als Sonderrechtsteile. Ich verweise an dieser Stelle lediglich darauf, dass diese gesetzliche Vermutung – um es zurückhaltend auszudrücken – nicht überzeugend ist, zweifelhafte Ergebnisse zeitigen kann, weswegen in der Lehre empfohlen wird, diese gesetzliche Vermutung mit der gebotenen Zurückhaltung anzuwenden.

30. **Denkbare Kollisions-Tatbestände** (... wo berührt eine bauliche Massnahme an einem gemeinschaftlichen Gebäudeteil ein Gebäudeteil, dem - möglicherweise lediglich teilweise - Sonderrechtsqualität zukommt.):

- eingebauter Wandschrank im Korridor
- Briefkasteninneres beim Gebäudeeingang
- **Balkoninneres; Loggia (Detaillierung nachstehend)**
- **Fenster (Detaillierung nachstehend)**
- zu einer gemeinsamen Heizung gehörende, in den STE-Wohnungen befindliche dezentrale Heizungselemente (wie Radiatoren, Heizkörper, Boiler oder Öfen)
- Cheminée im Innern einer Stockwerkeinheit

### Das Balkoninnere:

31. Der Balkon bestimmt in der Regel die äussere Gestalt des Gebäudes und stellt keinen abgeschlossenen Raum dar. Gleichwohl kann der innere Teil des Balkons gemäss herrschender Lehre sonderrechtsfähig sein; hierzu muss ab aber physisch vom Balkon anderer Stockwerkeigentümer abgetrennt sein. Die Abgrenzung zwischen Balkon und Balkoninnerem ist erfahrungsgemäss heikel, das Äussere des Balkons wie auch die Isolation gelten als Bestandteil der Fassade.
32. Als mit der Bildung von Stockwerkeigentum und der Ausfertigung von Reglementen befasster Notar empfehle ich die Regelung dieses Themas auf der Ebene Stockwerkeigentum und als praktischer Anwender die genaue Prüfung der Reglemente.

### Das Fenster:

33. Das Fenster bestimmt zwangsläufig die äussere Gestalt des Gebäudes. Da das Fenster einer Stockwerkeinheit ausschliesslich durch den betreffenden Stockwerkeigentümer genutzt wird und dieser als Licht- und Luftquelle dient, wird das Fenster als sonderrechtsfähig erachtet.
34. Als mit der Bildung von Stockwerkeigentum und der Ausfertigung von Reglementen befasster Notar empfehle ich die Regelung dieses Themas auf der Ebene Stockwerkeigentum und als praktischer Anwender die genaue Prüfung der Reglemente.

## IX. Forderungen und Lösungsansätze

35. In Anbetracht der **tatsächlichen Gegebenheiten**, mit denen sich das Recht auseinandersetzen hat, ist – trotz oder gerade wegen der bestehenden rechtlichen Ausgangslage – ein **Abgehen von einer formalen Betrachtungsweise** und stattdessen die **Hinwendung zum grossen Ganzen** zu fordern. Heute werden regelmässig ganze Fensterfronten bzw. -fassaden umgebaut und saniert. Diese neuen Bauteile, die anerkanntermassen Fenster wie auch Terrassen umfassen, ersetzen die bisherigen Aussenmauern des Gebäudes und sind deswegen zwingend als gemeinschaftlich zu betrachten und zu behandeln. Diese m.E. nicht unvernünftige von Wermelinger in seinem svit-Kommentar unter N. 79 zu Art. 712b ZGB aufgestellte Forderung teile ich und ich richte sie an die eidgenössische Politik, den Gesetzgeber wie auch an die Judikatur.
36. Gefordert ist sodann eine **Interessenabwägung** zwischen dem singulärem Eigentümerinteresse des einzelnen Stockwerkeigentümers und dem Gemeinschaftsinteresse der STWE-Gemeinschaft. Diese Interessenabwägung ist lege artis anhand der vom Bundesgericht dazu ausgebildeten Kriterien durchzuführen; ich fordere mithin eine **wertende Gegenüberstellung des Privatinteresses mit dem Institutsinteresse**.
37. In der vorstehenden rechtsanwendenden bzw. judikativen Arbeit soll es meines Erachtens durchaus erlaubt sein, aus der Optik des Instituts Stockwerkeigentum den Gemein-

schaftsinteressen hinsichtlich der Erhaltung und der Sicherung der in der STWE-Baute verkörperten Werte – wie dies im öffentlichen Recht Gang und Gäbe ist – im Sinne der Wertung und Gewichtung der sich entgegenstehenden Interessen eine bewusste **Prävalenz** einzuräumen.

38. Gesetzesrevision: Der Gesetzgeber definiert in Art. 712a ZGB, bis zu welchem Mass sich der einzelne Stockwerkeigentümer Eingriffe in sein Sonderrecht gefallen lassen muss. So gelten einerseits unter anderem die allgemeinen Schranken des Grundeigentums, wie selbstverständlich auch die Eigentumsgarantie, auch für das Sonderrecht. Ich fordere bzw. das Institut des Stockwerkeigentums verlangt und verdient eine Rückbindung der bisherigen gesetzlichen Grenzen der Einschränkungen des Sonderrechts.
39. Andererseits darf das Stockwerkeigentum nicht **seines Inhalts entleert** werden, ansonsten nicht mehr von einem besonders ausgestalteten Miteigentum gesprochen werden kann, welches dem Stockwerkeigentümer „das Sonderrecht einräumt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen“ (Art. 712a Abs. 1 ZGB).
40. Es geht m.a.W. beim noch zulässigen Umfang der Einschränkung der Rechtsposition des Stockwerkeigentümers bezüglich seines Sonderrechts um die **Wahrung seiner Minimalrechte**, welche gemäss der Lehre (u.a. Wermelinger svit-Kommentar, N. 74 zu 712a) fallbezogen überprüft werden muss.
41. **Anpassung der Reglemente:** Unter dem Titel „**gewillkürte Einschränkung des Sonderrechts**“ ist zu prüfen, wie weit die Stockwerkeigentümergeinschaft über einen Mehrheitsentscheid reglementarische Einschränkungen des Stockwerkeigentums aufstellen darf. Die Grenzen einer Einschränkung der aus dem Sonderrecht fliessenden Rechtsposition des Stockwerkeigentümers bilden **hochrangige allgemeine Grundsätze** wie Rechtsgleichheit/Gleichbehandlung, Beachtung der Persönlichkeit des Stockwerkeigentümers und Wahrung des Kerngehalts des Stockwerkeigentums. Die Stockwerkeigentümer dürfen – wie erwähnt – das Sonderrecht nicht seines Inhalts entleeren, was gegen Art. 712a Abs. 1 ZGB verstossen würde.
42. Eine exakte Umschreibung des zulässigen Umfangs der Einschränkungsfreiheit ist wohl nicht möglich, die Wahrung der **institutionell hergeleiteten Minimalrechte** muss diesfalls fallbezogen überprüft werden.
43. Es gilt als anerkannt, dass Stockwerkeigentümerreglemente Bestimmungen enthalten dürfen, die **das Sonderrecht** unter anderem **hinsichtlich der baulichen Ausgestaltung einschränken**; nicht nur, wenn sie allgemein, sondern auch, wenn sie nur gegen einzelne Stockwerkeigentümer wirken (Wermelinger, svit-Kommentar, N 79 zu Art. 712a ZGB). Die neuere Lehre wie auch die Rechtsprechung verlangen allerdings für eine erhebliche bzw. schwerwiegende Einschränkung des Sonderrechts einen einstimmigen Beschluss, ... womit die – nicht ganz einfach zu handhabende – „Messlatte“ gesetzt wäre.



44. Gestützt auf die vorstehende Auslegeordnung ist es meines Erachtens geboten, die Einführung reglementarischer Bestimmungen zu erwägen, die in Fällen **nicht luxuriöser (Sonderrechtsteile mitumfassender) baulicher Massnahmen**, welche aus beispielsweise **energetischen und/oder werterhaltenden Gründen** - objektiv betrachtet - sinnvoll sind und/oder keinen Aufschub dulden, vom Vetorecht jedes einzelnen Stockwerkeigentümers absehen und für derartige Beschlüsse anstelle der Einstimmigkeit ein angemessenes Quorum vorsehen.