

Beschluss der einfachen Mehrheit genügt

Die Gartenanlage einer Stockwerkeigentümergeinschaft soll neu gestaltet werden. Insbesondere wird das Fällen von Bäumen verlangt. Die Stockwerkeigentümer sind sich nicht einig, welches Beschlussfassungsquorum hierfür nötig ist. Genügt eine einfache oder eine qualifizierte Mehrheit oder bedarf es gar der Einstimmigkeit?

Mario Chirico*

Gemäss der Grundsatzbestimmung von Art. 712 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB können insbesondere folgende Teile nicht zu Sonderrecht ausgeschieden werden:

- Der Boden der Liegenschaft,
- Die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes von Bedeutung sind oder die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen,
- Die Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern für die Benutzung ihrer Räume dienen.

Somit ist insbesondere der Boden der Liegenschaft gemeinschaftlich und der alleinigen Herrschaft eines einzelnen Stockwerkeigentümers entzogen. Möglich wäre die reglementarische Zuweisung zur sog. Sondernutzung zu Gunsten eines einzelnen Stockwerkeigentümers, wie dies bspw. bei Gartensitzplätzen, Balkonen etc. der Fall ist. Grundsätzlich jedoch ist der Boden und alles was zum Boden gehört zwingend gemeinschaftlich. Damit sind auch Bäume und andere Pflanzen, die fest mit dem Boden verwachsen sind, gemeinschaftlich, es kann daran kein

Sonderrecht bestehen. Die Sonderrechte unterstehen im Gesetz dem Art. 712a ff. ZGB, die gemeinschaftlichen Teile werden nach Art. 646 ff. behandelt.

Umgestaltung durch Fällen oder Neupflanzungen

Nach obigen Ausführungen sind somit bei der Umgebungsgestaltung, z.B. einer Gartenanlage, die gemeinschaftlichen Teile der Stockwerkeigentümerschaft betroffen. Es stellt sich nunmehr die Frage nach dem Beschlussfassungsquorum, wenn es darum geht, über das Fällen von Bäumen oder anderen Umgestaltungen zu entscheiden. Ist die Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer notwendig, um über das Fällen von Bäumen Beschluss zu fassen oder genügt eine einfache bzw. qualifizierte Mehrheit? Da die gemeinschaftliche und allen Stockwerkeigentümern dienende Gartenanlage den Art. 647 ff. untersteht, stellt sich die Frage, ob für das Fällen von Bäumen die Bestimmungen bezüglich Verwaltungsmassnahmen nach Art. 674a bzw. b oder jene für baulichen Massnahmen nach Art. 647c - e ZGB anwendbar sind.

Da die geplante Umgestaltung der Gartenanlage keine Bauten betreffen (wie z.B. ein Gartenhaus), handelt es sich m. E. nicht um eine bauliche Massnahme im Sinne vorgenannter Gesetzesartikel, sondern vielmehr um eine Frage der Umgebungsgestaltung. Bei den meisten Überbauungen mit Eigentumswohnungen befindet sich ein mehr oder minder grosser Gartenteil. Wie ein solcher Garten gestaltet bzw. umgestaltet werden soll, ist m. E. ebenfalls keine bauliche Massnahme, sondern eine Frage der Ästhetik bzw. persönlicher Vorlieben. Dazu gehört auch die Art der Bepflanzung, aber auch das Anlegen von Wegen, Erstellen von Stützmauern



Bei der Beschlussfassung über die Änderung der Umgebungsanpflanzung genügt es, wenn die Mehrheit aller Eigentümer, die zugleich den grössten Teil der Sache vertritt, zustimmt. Bild: comet photoshopping

oder Bepflanzen mit Büschen etc. Solche Umgestaltungen im Gartenbereich sind eben weder notwendig noch nützlich noch luxuriös, sondern rein ästhetisch und emotional. Da somit die Bestimmungen über die baulichen Massnahmen (Art. 647c - e) nicht zur Anwendung gelangen, ist zu prüfen, ob es sich bei der Umgestaltung der Gartenfläche um eine gewöhnliche oder wichtigere Verwaltungshandlung nach Art. 647a bzw. b

handelt. Gemäss Art. 647b ZGB können mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grössten Teil der Sache vertreten, wichtigere Verwaltungshandlungen durchgeführt werden. Das Gesetz erwähnt Beispiele von wichtigeren Verwaltungshandlungen, so z. B. die Änderung der Kulturart oder Benutzungsweise: Dieser Fall betrifft m. E. insbesondere die Umgebungsgestaltung eines Stockwerkeigentums. Wer

den also bestehende Hecken oder Bäume entfernt, neue Bäume oder andere Pflanzen oder ein Zaun erstellt, so ist diese Bestimmung m. E. anwendbar. Die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich auch die Mehrheit der Anteile vertritt, kann gültig einen solchen Beschluss fassen. Die Art und Weise wie ein Garten oder eine Umgebung gestaltet oder umgestaltet werden soll, ist somit m. E. keine bauliche Massnahme, son-

dern eine wichtigere Verwaltungshandlung gemäss Art. 647b ZGB.

Eine andere Lösung erscheint mir als nicht praktikabel, zumal die Konsequenzen einer allfälligen Notwendigkeit der Einstimmigkeit fatal wären. Ein mit der Zeit verlotterter Garten könnte gar nicht neu gestaltet werden, weil man nie Einstimmigkeit erreichen würde, da die einen bspw. Pflanzen und andere das gepflegtere Ansäen eines Rasens wünschen.

Umgebungsgestaltung durch Zweckänderung

Von einer Zweckänderung könnte die Rede sein, wenn im Begründungsakt oder im Reglement oder allenfalls in einem Versammlungsbeschluss ein ursprünglicher Zweck statuiert worden wäre. So bspw. wenn eine zweckbestimmte Gartenanlage nunmehr in einen Tennisplatz umgewandelt würde. Bei dieser Konstellation wird in die Rechtstellung des einzelnen Eigentümers stark eingegriffen, so dass m. E. Art. 648 Abs. 2 ZGB anzuwenden wäre und somit eine solche Zweckänderung nur einstimmig beschlossen werden könnte. Diese Bestimmung ist jedoch mit grösster Zurückhaltung anzuwenden, da eine Zweckänderung stets verlangt, dass - wie vorerwähnt - ein ursprünglicher Zweck festgelegt worden ist.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass es bei der Beschlussfassung über die Änderung der Umgebungsanpflanzung genügt, wenn die Mehrheit aller Eigentümer, die zugleich den grössten Teil der Sache vertritt, zustimmt. Mit diesem Quorum kann deshalb m. E. rechtsgültig über das Fällen von Bäumen Beschluss gefasst werden.

*M. Chirico ist Rechtsanwalt und Notar in Grenchen.