

# MOTION

**Urheber** Aron Pfammatter, CVPO, und Mitunterzeichnende  
**Gegenstand** Erleichterte Voraussetzungen für bauliche Massnahmen im  
Gemeinschaftsverhältnis  
**Datum** 11.03.2016  
**Nummer** 5.0210

---

Will jemand in einer Miteigentümer- oder Stockwerkeigentümergeinschaft bauliche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen vornehmen, kommen die Art. 647c ff. des Zivilgesetzbuches (ZGB) zur Anwendung. Unterschieden wird dabei zwischen notwendigen, nützlichen und sogenannt luxuriösen baulichen Massnahmen. Für jede dieser Kategorien sind unterschiedliche Mehrheiten in der Eigentümergeinschaft notwendig. Selbst bei luxuriösen baulichen Massnahmen braucht es gemäss Art. 647e ZGB keine Einstimmigkeit, sofern der nicht zustimmende Miteigentümer durch sie in seinem Nutzungs- und Gebrauchsrecht nicht dauernd beeinträchtigt wird und die übrigen Miteigentümer ihm für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen.

Es handelt sich dabei um austarierte sinnvolle Regelungen. Diese Bundesregelungen werden aber durch das kantonale öffentliche Baurecht ausgehebelt. Nach der neueren Rechtsprechung und der Praxis vieler Gemeinden bedarf es nämlich etwa bereits bei der Schliessung eines Balkons mit Fenstern, bei der Erstellung eines Wintergartens oder eines gedeckten Sitzplatzes (selbst bei Bestehen eines ausschliesslichen Benutzungsrechts am Umschwung) der Zustimmung sämtlicher Mit- oder Stockwerkeigentümer. Verwiesen wird dabei auf Art. 33 Abs. 2 des Baugesetzes und auf Art. 31 Abs. 2 der Bauverordnung, wonach das Baubewilligungsgesuch von sämtlichen Grundeigentümern zu unterzeichnen sei.

Diese Praxis hat zur Folge, dass ein einziger Querulant in einer Überbauung sinnvolle Bauvorhaben verhindern kann, obwohl die gemäss Zivilrecht nötige Mehrheit der übrigen Mit- oder Stockwerkeigentümer dem Vorhaben zustimmt.

## **Schlussfolgerung**

Der Staatsrat wird nach dem Gesagten aufgefordert, die gesetzlichen Grundlagen dergestalt anzupassen, dass im Baubewilligungsverfahren bei der Einreichung des Baugesuches für bauliche Massnahmen betreffend gemeinschaftliches Eigentum dieselben Mehrheiten akzeptiert werden, wie sie das Zivilgesetzbuch vorsieht.