

**Bundesgericht**  
**Tribunal fédéral**  
**Tribunale federale**  
**Tribunal federal**



---

5A\_972/2020

## **Urteil vom 5. Oktober 2021**

### **II. zivilrechtliche Abteilung**

---

Besetzung

Bundesrichter Herrmann, Präsident,  
Bundesrichter von Werdt, Bovey,  
Gerichtsschreiberin Gutzwiller.

---

Verfahrensbeteiligte

**A.** \_\_\_\_\_,  
vertreten durch Rechtsanwalt Philippe Senn,  
Beschwerdeführer,

**gegen**

**Stockwerkeigentümergeinschaft**

**B.** \_\_\_\_\_-Strasse w, x, y und z  
vertreten durch Fürsprecher Martin Ingold,  
Beschwerdegegnerin.

---

Gegenstand

Stockwerkeigentümerversammlung,

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts des  
Kantons Bern, 1. Zivilkammer, vom 15. Oktober 2020  
(ZK 20 227).

## **Sachverhalt:**

### **A.**

**A.a** Auf dem Grundstück C.\_\_\_\_\_-Gbb. Nr. yyy wurden 1974 vier Wohnblöcke (B.\_\_\_\_\_-Strasse w, x, y und z) sowie zwei unterirdische Einstellhallen errichtet; die östlich gelegene Einstellhalle (B.\_\_\_\_\_-Strasse va) ragt teilweise in das Nachbargrundstück C.\_\_\_\_\_-Gbb. Nr. zzz (B.\_\_\_\_\_-Strasse u und v) hinüber, verfügt hierfür aber über ein Überbaurecht. Mit der Begründungserklärung vom 4. März 1974 wurden 34 Miteigentumsanteile gebildet und zu Stockwerkeigentum ausgestaltet. Diese teilen sich auf in 24 Wohnungen (Stockwerkeinheiten yyy-a bis yyy-e), 8 Bastelzimmer in den Kellergeschossen (Stockwerkeinheiten yyy-f bis yyy-g) und 2 unterirdische Einstellhallen je mit 19 Autoabstellplätzen (Stockwerkeinheiten yyy-h und yyy-i). Letztere wurden als Zugehörparzellen bezeichnet und den Stockwerkeinheiten yyy-a bis yyy-c zu je 1/17 Miteigentum an der Stockwerkeinheit yyy-i und den Stockwerkeinheiten yyy-d bis yyy-e zu je 1/17 Miteigentum an der Stockwerkeinheit yyy-h zugewiesen; die verbleibenden 10/17 Miteigentumsanteile an der Stockwerkeinheit yyy-h stehen dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks C.\_\_\_\_\_-Gbb. Nr. zzz – zwischenzeitlich ebenfalls zu Stockwerkeigentum aufgeteilt – zu.

**A.b** A.\_\_\_\_\_- ist Eigentümer der Stockwerkeinheit C.\_\_\_\_\_-Gbb. Nr. yyy-b (4.5-Zimmerwohnung im Gebäude B.\_\_\_\_\_-Strasse z; Wertquote 37/1000) und 1/17 Miteigentümer der Stockwerkeinheit C.\_\_\_\_\_-Gbb. Nr. yyy-i (Einstellhalle B.\_\_\_\_\_-Strasse xa; Wertquote für die gesamte Stockwerkeinheit 56/1000).

**A.c** An der Versammlung der Stockwerkeigentümer vom 30. Mai 2018 genehmigten diese durch Mehrheitsbeschluss ein vom Ausschuss vorgelegtes Projekt für die Sanierung und Neuerstellung der Balkone samt der dazugehörigen Finanzierung.

**A.d** A.\_\_\_\_\_- gelangte (zusammen mit D.\_\_\_\_\_-) am 29. Juni 2018 an die Schlichtungsbehörde Bern-Mittelland. Nachdem die Parteien sich nicht einigen konnten, erteilte die Schlichtungsbehörde den klagenden Parteien die Klagebewilligung (Verfügung vom 29. August 2018). Daraufhin reichte A.\_\_\_\_\_- beim Regionalgericht Bern-Mittelland am 16. November 2018 seine Klage ein. Darin beantragte er hauptsächlich, es sei festzustellen, dass der Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung vom 30. Mai 2018 nichtig sei.

Eventualiter sei der Beschluss betreffend die Neuerstellung der Balkone aufzuheben, subeventualiter sei festzustellen, dass sich A.\_\_\_\_\_ nicht an den Kosten für die Neuerstellung der Balkone zu beteiligen habe, und die Stockwerkeigentümergeinschaft sei zu verurteilen, ihm für die vorübergehende Beeinträchtigung während der Bauarbeiten einen Ersatz von pauschal Fr. 4'000.-- zu bezahlen. Ebenso eventualiter sei der Beschluss vom 30. Mai 2018, wonach die Neuerstellung der Balkone teilweise aus dem Erneuerungsfonds finanziert werden solle, aufzuheben. Mit Entscheid vom 25. Februar 2020 wies das Regionalgericht die Klage kostenfällig ab.

**B.**

Das Obergericht des Kantons Bern wies die von A.\_\_\_\_\_ dagegen ergriffene Berufung ebenfalls kostenfällig ab (Entscheid vom 15. Oktober 2020).

**C.**

Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 19. November 2020 wendet sich A.\_\_\_\_\_ (Beschwerdeführer) an das Bundesgericht, dem er die bereits im kantonalen Verfahren gestellten Begehren unterbreitet.

Das Bundesgericht hat die kantonalen Akten, aber keine Vernehmlassungen eingeholt.

**Erwägungen:**

**1.**

**1.1** Das angefochtene Urteil betrifft Beschlüsse der Stockwerkeigentümersammlung über gemeinschaftliche Kosten und damit eine Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit (BGE 140 III 571 E. 1.1), deren Streitwert gemäss den kantonalen Feststellungen den gesetzlichen Mindestbetrag von Fr. 30'000.-- übersteigt (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). Der Beschwerdeführer ist zur Beschwerdeführung legitimiert (Art. 76 Abs. 1 BGG) und hat die Beschwerdefrist eingehalten (Art. 100 Abs. 1 BGG). Die Beschwerde in Zivilsachen ist damit zulässig.

**1.2** Im ordentlichen Beschwerdeverfahren sind in rechtlicher Hinsicht alle Rügen gemäss Art. 95 f. BGG zulässig. Das Bundesgericht wendet das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist allerdings nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen von sich aus zu

untersuchen, wenn die beschwerdeführende Partei diese nicht (mehr) thematisiert (BGE 142 III 364 E. 2.4; 140 III 86 E. 2; je mit Hinweisen). In der Beschwerde ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt. Die Begründung muss sachbezogen sein; die beschwerdeführende Partei hat sich gezielt mit den für das Ergebnis des angefochtenen Entscheids massgeblichen Erwägungen der Vorinstanz auseinanderzusetzen (BGE 140 III 86 E. 2; Urteile 5A\_887/2020 vom 25. August 2021 E. 2.1; 5A\_139/2020 vom 26. November 2020 E. 1.2, nicht publ. in: BGE 147 III 121; je mit Hinweisen). Auf eine nicht hinreichend begründete Beschwerde kann nicht eingetreten werden (BGE 140 III 115 E. 2).

Die Verletzung von Grundrechten prüft das Bundesgericht hingegen nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Es gilt das strenge Rügeprinzip. Dies bedeutet, dass anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids klar und detailliert darzulegen ist, inwiefern verfassungsmässige Rechte verletzt worden sein sollen (statt vieler: BGE 142 III 364 E. 2.4 mit Hinweisen). Auf ungenügend begründete Vorbringen tritt das Bundesgericht nicht ein (BGE 140 III 264 E. 2.3).

**1.3** Sodann ist das Bundesgericht an den vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt grundsätzlich gebunden (Art. 105 Abs. 1 BGG). Diesbezüglich kann die rechtsuchende Partei nur vorbringen, die vorinstanzlichen Feststellungen seien offensichtlich unrichtig (Art. 97 Abs. 1 BGG), d.h. willkürlich (vgl. BGE 140 III 264 E. 2.3; 135 III 127 E. 1.5; je mit Hinweis), oder würden auf einer anderen Rechtsverletzung im Sinn von Art. 95 BGG beruhen (Urteile 5A\_439/2012 vom 13. September 2012 E. 1.2; 5A\_374/2010 vom 9. Juli 2010 E. 1). Zum vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt gehören nicht nur die Feststellungen über den Lebenssachverhalt, sondern auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). In der Beschwerde ist ausserdem darzutun, inwiefern die Behebung der erwähnten Mängel für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG; BGE 135 I 19 E. 2.2.2).

## **2.**

Das Obergericht ist von folgendem Sachverhalt ausgegangen: Anlässlich der ordentlichen Versammlung der Stockwerkeigentümer vom 30. März 2017, an welcher A.\_\_\_\_\_ nicht teilgenommen hat, wurde unter dem Traktandum 9 ("Verschiedenes") auf die in

absehbarer Zeit bevorstehenden Sanierungsarbeiten an den Balkonen hingewiesen. Genannt wurden Betonabplatzungen und die (mit asbesthaltigem Eternit belasteten) Seitenwände. Mit Schreiben vom 4. Januar 2018 wurde den Stockwerkeigentümern ein Projekt "Neue Balkone" präsentiert und zur Teilnahme an einer Umfrage eingeladen. Alle 24 unmittelbar betroffenen Wohnungseigentümer nahmen an der Umfrage teil, wobei eine Zweidrittelmehrheit ihr Interesse an einer Neugestaltung der Balkone bekundete. Der Beschwerdeführer lehnte das Projekt ab. Am 16. Mai 2018 lud die Verwaltung zu einer ausserordentlichen Miteigentümerversammlung für den 30. Mai 2018 ein. Traktandiert wurde namentlich die "Sanierung bzw. Neuerstellung der Balkone gemäss Info./Umfrage Dezember 2017". Am 25. Mai 2018 erhielten die Stockwerkeigentümer ein weiteres Informationsschreiben über das Projekt mit "verbindlichen Angaben betreffend Art, Aussehen und Kosten der neuen Balkone". Darin wurde das Projekt wie folgt beschrieben:

"Die bestehenden Balkone mit Seitenwänden werden entlang der Fassadenlinie abgefräst, auf LKWs verladen und entsorgt. Die Nische der Fassadenlinie bis zur Fensterfront von ca. 65 cm Tiefe bleibt bestehen. Die Tragkonstruktion der neuen Balkone wird in Stahlbau verzinkt hergestellt. Die Breite beträgt 2.00 m, die totale Breite der Balkone neu also 2.65 m. Die Länge bleibt gemäss den heutigen Betonbrüstungen gleich plus 15 cm. Die Balkonbrüstungen und Seitenwände (von 1 m Breite) bestehen aus einem Chromstahlgeländer mit Füllungen aus Sicherheitsverbundglas und Mattfolie. Die neue Tragkonstruktion wird an der Fräskante der bestehenden Bodenplatte angedübelt und auf zwei Stahlstützen an den vorderen Balkonecken auf zwei neuen Betonfundamenten abgestützt. Der Boden aus Terraza Kunststoffplatten wird auf der ganzen Fläche der neuen Balkone (auch auf der bestehenden Nische) eingebaut. Die Sonnenstoren werden demontiert und an die neue Tragkonstruktion montiert. Optional kann der Storen Stoff [sic] ersetzt werden."

Bei diesem Vorgehen würden die Balkone letztlich um 2.7 m<sup>2</sup> vergrössert.

Laut dem Informationsschreiben würden folgende Kosten anfallen: Fr. 14'600.-- für die 5.5-Zimmerwohnungen des Gebäudes y, Fr. 13'700.-- für die 4.5-Zimmerwohnungen der Gebäude w, x und z und die 3.5-Zimmerwohnungen der Gebäude x und z sowie Fr. 13'000.-- für die 3.5-Zimmerwohnungen der Gebäude w und y. Davon sollten Fr. 120'000.--, aufgeteilt nach den Wertquoten der Wohnungen, aus dem Erneuerungsfonds bezogen und die Differenz

als Einmalzahlungen von den jeweiligen Eigentümern übernommen werden. Als Eigentümer einer 4 ½-Zimmerwohnung im Gebäude z sollte der Beschwerdeführer Fr. 5'192.65 aus dem Erneuerungsfonds erhalten, womit die Einmalzahlung Fr. 8'507.35 betrug.

An der Versammlung vom 30. Mai 2018 waren die Eigentümer von 23 Wohnungen anwesend oder vertreten; die der Stockwerkeigentümergeinschaft B. \_\_\_\_\_-Strasse u/v zugewiesenen Bastelräume und Einstellhallenplätze wurden von der Abstimmung ausgenommen. Das Projekt erhielt 17 Ja-Stimmen, während 5 Eigentümer – worunter der Beschwerdeführer – dagegen stimmten; ein Eigentümer enthielt sich der Stimme. Die zustimmenden Stockwerkeigentümer machten mehr als die Hälfte der Miteigentümer und gleichzeitig mehr als die Hälfte der Wertquoten aus.

### 3.

Der Beschwerdeführer bestreitet die Annahme eines Sanierungsbedarfs.

**3.1** Für bauliche Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen eines Stockwerkeigentums verweist Art. 712g Abs. 1 ZGB auf die Bestimmungen über das Miteigentum, d.h. auf Art. 647-647e ZGB (BGE 141 III 357 E. 3.2; 130 III 441 E. 3.3; 119 II 404 E. 4). Diese unterscheiden zwischen *notwendigen* baulichen Massnahmen (Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten, die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache nötig sind; Art. 647c ZGB), *nützlichen* baulichen Massnahmen (Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache bezwecken; Art. 647d ZGB) und der *Verschönerung und Bequemlichkeit* dienenden baulichen Massnahmen (sog. luxuriöse bauliche Massnahmen; Art. 647e ZGB). Entgegen dem strikten Wortlaut sind nach Rechtsprechung und Lehre auch Neubauten unter Art. 647c-647e ZGB zu subsumieren (BGE 130 III 441 E. 3.3 mit Hinweisen).

Von Gesetzes wegen bedarf ein Beschluss über *notwendige* bauliche Massnahmen der Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer (Art. 647c ZGB), über *nützliche* bauliche Massnahmen der Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt (Art. 647d Abs. 1 ZGB), und über *luxuriöse* bauliche Massnahmen der Zustimmung aller Miteigentümer (Art. 647e Abs. 1 ZGB). Abweichend von diesen Grundsätzen können

*nützliche* bauliche Massnahmen, die einem Miteigentümer den Gebrauch oder die Benutzung der Sache zum bisherigen Zweck erheblich und dauernd erschweren oder unwirtschaftlich machen, nicht ohne seine Zustimmung durchgeführt werden (Art. 647d Abs. 2 ZGB). Verlangt eine *nützliche* bauliche Massnahme von einem Miteigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind, insbesondere weil sie in einem Missverhältnis zum Vermögenswert seines Anteils stehen, kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Miteigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt (Art. 647d Abs. 3 ZGB). Sodann können *luxuriöse* bauliche Massnahmen mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt, auch gegen den Willen eines nicht zustimmenden Miteigentümers ausgeführt werden, sofern dieser 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 (Art. 647e Abs. 2 ZGB). Im Stockwerkeigentümerreglement finden sich keine von den gesetzlichen Quorumsbestimmungen abweichenden Bestimmungen.

**3.2** Balkone betreffen je nach Ausgestaltung die Konstruktion, in jedem Fall aber das äussere Ansehen der Liegenschaft, weshalb sie (nicht sonderrechtsfähige) gemeinschaftliche Bauteile sind (Art. 712b Abs. 2 Ziff. 2 ZGB); sie bleiben auch dann gemeinschaftlich, wenn daran ein Sondernutzungsrecht besteht (vgl. dazu allgemein BGE 141 III 357 E. 3.2; Urteil 5A\_116/2011 vom 14. März 2011 E. 5; WERMELINGER, Zürcher Kommentar, 2. Aufl. 2019, N. 165 zu Art. 712a ZGB und N. 127 zu Art. 712b ZGB). Unter Vorbehalt der nachfolgend (E. 5) zu diskutierenden Einwendungen stimmt der Beschwerdeführer der Qualifikation der Balkone als gemeinschaftliche Bauteile ausdrücklich zu. Entgegen dem, wovon er gestützt auf seine Argumentation auszugehen scheint, ist die Gültigkeit eines Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer über bauliche Massnahmen an gemeinschaftlichen Bauteilen nicht generell davon abhängig, ob es für diese einen unmittelbaren oder tatsächlichen "Bedarf" gibt. Vielmehr hängt die Gültigkeit eines Beschlusses von der Art der baulichen Massnahme (notwendig; nützlich; luxuriös) und gestützt darauf von der Einhaltung des gesetzlichen (oder des gegebenenfalls davon abweichenden reglementarischen) Quorums ab. Mit anderen Worten kann eine nicht (unbedingt) notwendige bauliche Massnahme mit einem qualifizierten Mehr beschlossen werden, sofern sie (auch) eine Wertsteigerung oder

Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache bezweckt und damit als nützliche bauliche Massnahme einzustufen ist.

#### **4.**

Das Obergericht hat die beschlossenen Massnahmen insgesamt als nützliche Massnahmen im Sinn von Art. 647d Abs. 1 ZGB und Ziff. 21 des Reglements qualifiziert.

**4.1** Welche baulichen Massnahmen als notwendig, welche als nützlich und welche als luxuriös anzusehen sind, ist im Einzelfall unter Würdigung aller Umstände zu prüfen; dabei kann ein und dieselbe Massnahme je nach den konkreten Umständen in eine andere Kategorie fallen (BGE 130 III 441 E. 3.3 mit Hinweisen; Urteil 5A\_709/2010 vom 1. März 2011 E. 4).

**4.2** Das Obergericht unterschied zwischen dem Ersatz der Balkone im Rahmen des Sanierungsbedarfs und der mit der Neuerstellung einhergehenden Vergrösserung der Balkone. Es hielt fest, die Seitenwände der Balkone seien mit asbesthaltigem Eternit belastet, in einem schlechten Zustand und müssten ersetzt werden. Sodann müssten an den Betonkragplatten Abplatzungen im Beton repariert und diese anschliessend neu gestrichen werden. Dass die Betonabplatzungen und Seitenwände sanierungsbedürftig seien, werde bereits im Protokoll der Versammlung der Stockwerkeigentümer vom 30. März 2017 erwähnt. Der Sanierungsbedarf der Balkone sei sodann anlässlich der Versammlung vom 30. Mai 2018 gestützt auf die protokollierten Wortmeldungen von keinem der anwesenden Eigentümer grundsätzlich infrage gestellt worden, auch nicht vom Vertreter des Beschwerdeführers. Die Betonabplatzungen träten denn auch offen zu Tage und seien von einem Laien von Auge als Mangel zu erkennen, wofür es keiner besonderen Sachkunde bedürfe. Der Beschwerdeführer habe das Auftreten von Betonabplatzungen nicht bestritten. Dass von Asbestfasern eine Gesundheitsgefährdung ausgehen könne, müsse als gerichtsnotorisch [sic] gelten und bedürfe keines Beweises. Der Beschwerdeführer bestreite weder die Asbesthaltigkeit der Balkonseitenwände noch ihren schlechten Zustand. Gestützt darauf hielt das Obergericht, wie bereits das Regionalgericht, die Notwendigkeit einer Sanierung der Balkone für ausgewiesen. Sodann erwog es, die Vergrösserung der Balkone sei ein Nebeneffekt der Sanierung und dieser untergeordnet. Ausserdem gehe mit der Vergrösserung der Balkone zumindest eine Vergrösserung des Gebrauchswerts einher, welche objektiv betrachtet auch den Verkehrswert der gesamten Stockwerkeigentumseinheit ansteigen lasse.

**4.3** Der Beschwerdeführer wirft dem Obergericht vor, den Sachverhalt

offensichtlich unrichtig festgestellt zu haben.

**4.3.1** Er macht zunächst geltend, die Beschwerdegegnerin habe den Beweis des Sanierungsbedarfs nicht im Ansatz angetreten. Gegenstand des Beweises sind rechtserhebliche, *streitige* Tatsachen (Art. 150 Abs. 1 ZPO). Der Beschwerdeführer widerspricht zwar den Feststellungen des Obergerichts, wonach er das Auftreten von Betonabplatzungen wie auch die Asbesthaltigkeit der Balkonseitenwände und ihren schlechten Zustand nicht bestritten habe. Ein Blick auf die von diesem genannten Stelle (kant. act. 105) zeigt jedoch auf, dass er zwar in allgemeiner Weise den Sanierungsbedarf bestritten hat, nicht aber die Betonabplatzungen, die Asbesthaltigkeit der Balkonseitenwände und den schlechten Zustand derselben. Damit bedurfte es mit Bezug auf das Auftreten von Betonabplatzungen, der Asbesthaltigkeit der Balkonseitenwände und deren (schlechten) Zustand keines Beweises. Eine Verletzung der Beweislastregeln liegt nicht vor, ebenso wenig wie die behauptete Ungleichbehandlung der Parteien hinsichtlich der Behauptungs- und Substanziierungslast. Schliesslich zielt der Vorwurf, aus dem Protokoll der Versammlung vom 30. März 2017 lasse sich nichts zu Gunsten der Beschwerdegegnerin ableiten, ins Leere.

Inwiefern es offensichtlich unhaltbar – und damit willkürlich – sein soll, wenn das Obergericht bei dieser Ausgangslage auf einen Sanierungsbedarf schloss, erklärt der Beschwerdeführer nicht und ist auch nicht ersichtlich. Nicht zu beanstanden ist ferner die daraus gezogene weitere Erkenntnis, die Sanierung der Balkone als solche sei eine notwendige bauliche Massnahme.

Die in diesem Kontext erhobene Rüge, es liege eine Verletzung der Dispositionsmaxime vor, weil sich das Obergericht hinsichtlich des angeblichen Sanierungsbedarfs mit der bestrittenen Behauptung der Beschwerdegegnerin begnüge und den angeblichen Beweis in den eingereichten Unterlagen von Amtes wegen zusammensuche, ist von vornherein unbegründet, denn die Dispositionsmaxime befasst sich, wie bereits das Obergericht zutreffend erwog, mit der Frage, ob das Gericht einer Partei mehr oder anderes zuspricht, als diese verlangt und nicht weniger, als die Gegenpartei anerkannt hat (Art. 58 Abs. 1 ZPO).

**4.3.2** Mit Bezug auf die Vergrösserung des Balkons trägt der Beschwerdeführer vor, das Abreissen eines nicht sanierungsbedürftigen Balkons und die Neuerstellung dieses Balkons

unter leichter Vergrößerung der Fläche bringe keinen Mehrwert mit sich. Indem das Obergericht bei der Neuerstellung der Balkone von nützlichen baulichen Massnahmen ausgegangen sei, habe es den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt.

Diese Rüge scheitert bereits an der – in E. 4.3.1 hiavor widerlegten – Grundannahme, wonach die Balkone nicht sanierungsbedürftig seien. Die diesbezüglichen Ausführungen zielen ins Leere, weshalb sich das Bundesgericht nicht näher mit diesen befassen muss. Eine Begründung, weshalb die beschlossenen baulichen Massnahmen selbst bei Annahme eines Sanierungsbedarfs nicht als nützlich eingestuft werden könnten, bietet der Beschwerdeführer nicht an und ist auch nicht ersichtlich.

**4.4** Nach dem Gesagten ist die Qualifikation der beschlossenen baulichen Massnahmen als nützlich im Sinn von Art. 647d Abs. 1 ZGB und Ziff. 21 des Reglements nicht zu beanstanden und es ist für die Zwecke der nachfolgenden Erwägungen davon auszugehen.

Damit sind die Voraussetzungen für die vom Beschwerdeführer subeventualiter gestellten, letztlich auf Art. 647e Abs. 2 ZGB gestützten Anträge, sich nicht an den Sanierungskosten beteiligen zu müssen und die Beschwerdegegnerin zu verurteilen, ihm für die vorübergehende Beeinträchtigung während der Bauarbeiten eine Entschädigung von pauschal Fr. 4'000.-- zu bezahlen, nicht erfüllt.

## **5.**

Sodann rügt der Beschwerdeführer, die Veränderung bzw. Vergrößerung seines Balkons gegen seinen Willen stelle einen unzulässigen und widerrechtlichen Eingriff in sein Sonderrecht ein. Es liege wohl in der Kompetenz der Beschwerdegegnerin, die Balkongeländer zu ersetzen, nicht aber die Balkone in irgendeiner Form zu verändern. Die Nichtberücksichtigung der Vergrößerung der Balkone als Eingriff in sein Sonderrecht verstosse gegen Art. 26 BV, Art. 712a und Art. 712b ZGB sowie Ziff. 6 ff. des Stockwerkeigentümerreglements.

**5.1** Balkone gehören zu den gemeinschaftlichen Teilen eines Stockwerkeigentums (E. 3.2). Angesichts des besonderen Interesses eines Stockwerkeigentümers, einen unmittelbar an seinem Sonderrecht angebauten Balkon selbständig nutzen und gestalten zu können, differenzieren Rechtsprechung und Lehre zwischen der Aussen- und der Innenseite. Der Begründungsakt kann die Innenseite

eines Balkons der jeweiligen Stockwerkeinheit zu Sonderrecht oder aber zur Sondernutzung zuweisen. Wie der Beschwerdeführer zutreffend ausführt, weist die Begründungserklärung die Innenseite des Balkons den jeweiligen Stockwerkeinheiten zu Sonderrecht zu.

**5.2** Die Aussen- und die Innenseite eines Balkons sind letztlich untrennbar miteinander verbunden; die äussere Gestaltung des Balkons bestimmt zugleich die Ausdehnung der Innenseite. Mit anderen Worten stehen die Rechte (und Pflichten) der Miteigentümer an den gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft in direkter Konkurrenz zum Sonderrecht eines einzelnen Stockwerkeigentümers. Der Gesetzgeber hat diesen Konflikt in Art. 712g ZGB aufgelöst. Zum einen verweist Art. 712g Abs. 1 ZGB hinsichtlich der baulichen Massnahmen auf die Bestimmungen über das Miteigentum, d.h. Art. 647 ff. ZGB. Zum anderen behält Art. 712g Abs. 2 ZGB eine gewillkürte, davon abweichende Regelung vor; eine solche muss sich indes aus dem Begründungsakt selbst oder aus einem einstimmigen Beschluss aller Stockwerkeigentümer ergeben. Der Beschwerdeführer behauptet keine gewillkürte, von den Bestimmungen über das Miteigentum abweichende Regelung; eine solche ergibt sich namentlich nicht aus dem Stockwerkeigentümerreglement. Daher kommt vorliegend Art. 647d ZGB zum Zug (vgl. E. 4.4).

**5.3** Die im Sinn von Art. 647d ZGB nützlichen baulichen Massnahmen können auch einen Einfluss auf die im Sonderrecht stehenden (oder zur Sondernutzung zugewiesenen) Gebäudeteile haben (vgl. BGE 136 III 261 E. 3.3; WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, 2. Aufl. 2014, N. 129 zu Art. 712a ZGB). Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers ist das Sonderrecht nicht absolut unabänderlich und darf es unter Umständen gegen den Willen eines Sonderrechtsberechtigten abgeändert werden; im Rahmen von nützlichen baulichen Massnahmen selbst dann, wenn die Änderung weder zwingend noch nötig ist (E. 3.2). Der Zustimmung des in seinem Sonderrecht betroffenen Miteigentümers bedarf es allerdings, sofern die baulichen Änderungen jenem den Gebrauch oder die Benutzung der Sache zum bisherigen Zweck erheblich und dauernd erschweren oder unwirtschaftlich machen (Art. 647d Abs. 2 ZGB). Mit der Vergrösserung des Balkons um 2.7 m<sup>2</sup> kann von einer Erschwerung des Gebrauchs oder der Benutzung desselben keine Rede sein; ebenso wenig legt der Beschwerdeführer dar, inwiefern die Vergrösserung des Balkons dessen Gebrauch oder Benutzung unwirtschaftlich machen könnte. Daher steht dem Beschwerdeführer mit Bezug auf die streitgegenständlichen Massnahmen kein Vetorecht

zu; seiner Zustimmung bedurfte es nicht.

Auf die hypothetischen Beispiele, welche der Beschwerdeführer anführt, um zu einem von der vorstehenden Beurteilung abweichenden Ergebnis zu gelangen, braucht mangels Vergleichbarkeit nicht eingegangen zu werden.

Lediglich der guten Ordnung halber sei an dieser Stelle vermerkt, dass der Beschwerdeführer nicht geltend macht, die beschlossenen Änderungen seien ihm im Sinn von Art. 647d Abs. 3 ZGB nicht zumutbar.

## **6.**

Umstritten ist ausserdem die teilweise Finanzierung der beschlossenen baulichen Massnahmen aus dem Erneuerungsfonds im Umfang von Fr. 120'000.--.

**6.1** Die Stockwerkeigentümer haben an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung Beiträge nach Massgabe ihrer Wertquoten zu leisten (Art. 712h Abs. 1 ZGB). Solche Lasten und Kosten sind namentlich die Auslagen für den laufenden Unterhalt, für Reparaturen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile des Grundstückes und Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen (Art. 712h Abs. 2 Ziff. 1 ZGB). Dienen bestimmte gemeinschaftliche Bauteile, Anlagen oder Einrichtungen einzelnen Stockwerkeinheiten nicht oder nur in ganz geringem Masse, so ist dies bei der Verteilung der Kosten zu berücksichtigen (Art. 712h Abs. 3 ZGB). Bei letzterer Bestimmung handelt es sich um eine Schutzbestimmung, welche Anwendung findet, wenn die wertquotenproportionale Aufteilung von gewissen gemeinschaftlichen Kosten oder Lasten schlechthin unbillig erscheint. Sie ist zwingender Natur (BGE 117 II 251 E. 5b; 112 II 312 E. 3a; 107 II 141 E. 3 mit Hinweis), so dass ein dagegen verstossender Versammlungsbeschluss nichtig ist (AMOOS PIGUET, in: Commentaire romand, Code civil, 2016, N. 7 zu Art. 712h ZGB; BÖSCH, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch, 6. Aufl. 2019, N. 8 zu Art. 712h ZGB; MEIER-HAYOZ/REY, Berner Kommentar, 1988, N. 66 zu Art. 712h ZGB; REY, Die privatrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahre 1986, ZBJV 1988 S. 122; REY/MAETZKE, Schweizerisches Stockwerkeigentum, 3. Aufl. 2009, Rz. 571; THURNHERR, Bauliche Massnahmen bei Mit- und Stockwerkeigentum, 2010, Rz. 446; WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, a.a.O., N. 96 zu Art. 712h

ZGB; a.M. MARCHAND, Chacun chez soi, factures pour tous: la répartition des frais dans la propriété par étages, in: La propriété par étages, Fondements théoriques et questions pratiques, 2003, S. 164 f.; SCHMID, Renovation von Stockwerkeigentum: Konfliktpunkte und Lösungen, Schweizerische Baurechtstagung 2005 S. 45).

**6.2** Das Obergericht ist gestützt auf den erstinstanzlichen Entscheid davon ausgegangen, der dem Erneuerungsfonds zu entnehmende Betrag entspreche den geschätzten Kosten einer "reinen" Balkonsanierung. Der Erneuerungsfonds diene der Finanzierung von baulichen Massnahmen (Erneuerung, Unterhalt und Reparatur) an gemeinschaftlichen Teilen [Art. 712m Abs. 1 Ziff. 5 ZGB]. Die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten würden in Art. 712h sowie in Art. 647c, Art. 647d und Art. 647e ZGB definiert. Die Neuerstellung von Balkonen im Zuge einer Sanierung könne als bauliche Massnahme Unterhalt im Sinn von Art. 712h ZGB darstellen. Es hat die reinen Sanierungskosten als Kosten im Zusammenhang mit notwendigen baulichen Massnahmen im Sinn von Art. 647c Abs. 1 ZGB und Art. 20 des Reglements qualifiziert und die Verwendung von Mitteln aus dem Erneuerungsfonds unter diesen Umständen als reglementskonform erachtet.

Ausserdem könne der Beschwerdeführer aus der Abweichung von der wertquotenproportionalen Kostenverteilung gemäss Art. 712h Abs. 1 ZGB nichts zu seinen Gunsten ableiten, zumal er letztlich weniger Kosten zu tragen habe, als er im Verhältnis zu seiner Wertquote eigentlich müsste. Durch die Abweichung von der quotenproportionalen Kostenverteilung erfahre der Beschwerdeführer keinen Nachteil, weshalb er über kein rechtlich geschütztes Interesse an seiner Klage verfüge.

**6.3** Der Beschwerdeführer begründet seinen Einwand gestützt auf die – unzutreffende (E. 4.4) – These, bei den beschlossenen baulichen Massnahmen handle es sich um luxuriöse Massnahmen. Hingegen trägt er kein Argument vor, weshalb die Beanspruchung des Erneuerungsfonds unter Zugrundelegung der vom Obergericht angestellten Erwägungen (Belastung des Erneuerungsfonds nur mit den "reinen" Sanierungskosten) bundesrechtswidrig sein soll.

## **7.**

Der Beschwerdeführer schliesst aus dem Umstand, dass einzelne Stockwerkeigentümer von der Abstimmung ausgeschlossen worden seien, auf Nichtigkeit der Beschlüsse der Versammlung der

Stockwerkeigentümer vom 30. Mai 2018.

**7.1** Zunächst macht er unter drei Titeln Willkür in der Sachverhaltsfeststellung geltend.

**7.1.1** Er wendet ein, es seien sämtliche Eigentümer der acht Bastelzimmer und die Miteigentümer des Grundstücks C.\_\_\_\_\_-GbbL. Nr. yyy - h nicht berechtigt gewesen, an der Abstimmung teilzunehmen. Indem das Obergericht festgestellt habe, dass lediglich die Mitglieder der Stockwerkeigentümergeinschaft B.\_\_\_\_\_-Strasse u/v, deren Bastelräume und Einstellhallenplätze sich in den Räumlichkeiten der Beschwerdegegnerin befinden, von der Abstimmung ausgeschlossen worden seien, habe es den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt.

Die Rüge trifft ins Leere. Nach Ziff. 25 Bst. c des Stockwerkeigentümerreglements hat jeder Stockwerkeigentümer eine Stimme; es gilt also das Kopfstimmrecht. Damit hat der Eigentümer einer Wohnung, der gleichzeitig Eigentümer eines Bastelraums ist, nur eine Stimme. Die Feststellung des Obergerichts, wonach ein Teil der Bastelräume Eigentümern der von den streitgegenständlichen Sanierungsarbeiten betroffenen Wohnungen gehört, bestreitet der Beschwerdeführer nicht. Ebenso wenig behauptet er, diese hätten an der Abstimmung nicht teilnehmen können. Es trifft also nicht zu, dass "sämtliche" Eigentümer der acht Bastelzimmer nicht berechtigt gewesen seien, an der Abstimmung teilzunehmen.

**7.1.2** Sodann führt der Beschwerdeführer aus, die Miteigentümer der 10/17 Anteile am C.\_\_\_\_\_-GbbL. Nr. yyy-h seien überhaupt nicht an die Versammlung vom 30. Mai 2018 eingeladen worden. Dementsprechend werde denn auch keiner der Miteigentümer des entsprechenden Einstellhallengrundstücks im Protokoll der Versammlung vom 30. Mai 2018 als anwesend, entschuldigt oder abwesend aufgeführt. Das Obergericht habe die fehlende Einladung zur Versammlung gänzlich ausser Acht gelassen, was eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts darstelle. Überdies sei damit der Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör verletzt, was eine Rechtsverletzung darstelle, denn er, der Beschwerdeführer, habe einen Anspruch darauf, dass die wesentlichen Vorbringen der fehlenden Einladung sowie des Ausschlusses von der Abstimmung durch die Vorinstanz beurteilt würden.

Im angefochtenen Entscheid wird nirgends thematisiert, ob die vom Stimmrecht ausgeschlossenen Miteigentümer an die Versammlung vom 30. Mai 2018 eingeladen worden seien oder nicht. Der Beschwerdeführer behauptet nicht, diese Tatsache bereits im kantonalen Verfahren vorgetragen zu haben; ebenso wenig zeigt er in seiner Beschwerde an das Bundesgericht auf, wo und wann er diese Tatsachenbehauptung im kantonalen Verfahren vorgetragen haben soll. Es ist nicht Aufgabe des Bundesgerichts, in den kantonalen Akten nach einer passenden Aktenstelle zu forschen, welche die Behauptung des Beschwerdeführers zu untermauern geeignet wäre. Damit erweist sich die hier vorgetragene Tatsache, wonach die vom Stimmrecht ausgeschlossenen Miteigentümer nicht an die Versammlung vom 30. Mai 2018 eingeladen worden seien, als neu und damit unbeachtlich (Art. 99 Abs. 1 BGG). Soweit der Beschwerdeführer meint, die Nichteinladung der vom Stimmrecht ausgeschlossenen Miteigentümer habe allein aus dem Protokoll der Versammlung vom 30. Mai 2018 abgeleitet werden müssen, wäre er im bundesgerichtlichen Verfahren mangels Ausschöpfung des Instanzenzuges (vgl. dazu BGE 143 III 290 E. 1.1 mit Hinweisen) nicht zu hören, denn nichts weist darauf hin und der Beschwerdeführer behauptet nicht, dass er diesen Einwand bereits im oberinstanzlichen Verfahren erhoben hätte.

Bei diesem Ergebnis braucht sich das Bundesgericht nicht mit jenen Rügen zu befassen, die auf die hier unbeachtliche Tatsachenbehauptung abstellen.

**7.1.3** Ausserdem ist der Beschwerdeführer mit der obergerichtlichen Beurteilung nicht einverstanden, wonach die von der Abstimmung ausgeschlossenen Mitglieder der Stockwerkeigentümergeinschaft B.\_\_\_\_\_ -Strasse u/v nicht Miteigentümer der gemäss Beschluss zu erneuernden Balkone seien, der Beschluss über die Sanierung der Balkone somit nicht gemeinschaftliches Eigentum beschlage, an dem sie beteiligt seien. Von der Neuerstellung der Balkone seien die Geländer und das Fundament betroffen. Diese sollten abgerissen und neu erstellt werden. Es handle sich um gemeinschaftliche Gebäudeteile, die sehr wohl im Miteigentum der von der Abstimmung ausgeschlossenen Stockwerkeigentümer stünden. Die Feststellung des Obergerichts, wonach die vom Beschluss vom 30. Mai 2018 betroffenen Gebäudeteile nicht im Miteigentum der von der Abstimmung ausgeschlossenen Stockwerkeigentümer stünden, sei offensichtlich unrichtig.

Der Beschwerdeführer erhebt seinen Einwand als Sachverhaltsrüge. Er legt indes nicht dar, inwiefern die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein könnte (E. 1.3). Damit erfüllt der Beschwerdeführer die an eine Sachverhaltsrüge gestellten Begründungsanforderungen nicht; darauf ist nicht einzutreten.

## 7.2

**7.2.1** Zum vor Obergericht vorgebrachten Einwand des Beschwerdeführers, das Regionalgericht habe die Rüge des unrechtmässigen Ausschlusses gewisser Stockwerkeigentümer nicht behandelt, erwog jenes, es sei nicht ersichtlich, dass die Behauptung der unberechtigten Beschränkung des Stimmrechts gegenüber Mitgliedern der Stockwerkeigentümergeinschaft B.\_\_\_\_\_-Strasse u/v erstinstanzlich überhaupt ins Verfahren eingebracht worden sei. In der Sache allerdings erwog das Obergericht, wie sich aus dem Versammlungsprotokoll ergebe, seien die Mitglieder der Stockwerkeigentümergeinschaft B.\_\_\_\_\_-Strasse u/v, deren Bastelräume und Einstellhallenplätze sich in den Räumlichkeiten der Beschwerdegegnerin befinden, von der Abstimmung ausgeschlossen worden. Die Argumentationslinie des Beschwerdeführers, wonach Mitglieder der Stockwerkeigentümergeinschaft B.\_\_\_\_\_-Strasse u/v am Erneuerungsfonds der Beschwerdegegnerin beteiligt seien, weshalb ihnen bezüglich der Verwendung der Gelder auch ein Stimmrecht zukomme, beschlage die Beschlussfassung über die Tragung der Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums gemäss Art. 712h ZGB. Der Beschluss über bauliche Massnahmen regle vorliegend auch die finanziellen Auswirkungen, insbesondere die Übernahme durch den Erneuerungsfonds. Gemäss Art. 647c ff. ZGB sei für bauliche Massnahmen ein Beschluss der Miteigentümer notwendig. Dasselbe gelte, wenn man den Beschluss wegen der Verknüpfung mit der Verwendung von Mitteln aus dem Erneuerungsfonds als wichtige Verwaltungshandlung im Sinn von Art. 647b ZGB qualifizieren wollte. Die betroffenen Mitglieder der Stockwerkeigentümergeinschaft B.\_\_\_\_\_-Strasse u/v seien nicht Miteigentümer der gemäss Beschluss zu erneuernden Balkone, obwohl sie am Erneuerungsfonds partizipierten. Ein Beschluss über die Sanierung der Balkone beschlage somit nicht gemeinschaftliches Eigentum, an dem sie beteiligt seien, sondern indirekt lediglich die von ihnen einbezahlten Mittel. Damit vermöge ihr Ausschluss von der Abstimmung jedenfalls keine Nichtigkeit des entsprechenden Beschlusses zu begründen. Eine solche wäre nur dann gegeben, wenn einem Stockwerkeigentümer der Beschwerdegegnerin definitiv und dauerhaft jegliches Stimmrecht entzogen worden wäre.

**7.2.2** Der Beschwerdeführer wendet ein, das Stimmrecht sei unentziehbar und unverzichtbar. Die Nichtzulassung zur Abstimmung über die Veränderung eines gemeinschaftlichen Gebäudeteils stelle einen Nichtigkeitsgrund dar. Gemäss Ziffer 19 des Stockwerkeigentümerreglements gehöre der Erneuerungsfonds der Gemeinschaft, womit er auch den Einstellhallen- und Bastelzimmerparzellen gehöre. Werde über die Verwendung von Geldern aus diesem Erneuerungsfonds abgestimmt, seien zwingend sämtliche Eigentümer zur Abstimmung zuzulassen. Mit dem Beschluss vom 30. Mai 2018 würde der Erneuerungsfonds um mehr als die Hälfte reduziert. Die entnommenen Gelder würden nicht mehr für Unterhaltsarbeiten wie beispielsweise die Erneuerung des Dachs, der Heizung oder der Leitungen zur Verfügung stehen, welche die Bastelzimmer und die Einstellhallen beträfen. Dies sei vorliegend umso wesentlicher, als bereits anlässlich der Versammlung vom 30. Mai 2018 mehrere Stockwerkeigentümer mitgeteilt hätten, sie verfügten nicht über die notwendigen finanziellen Mittel für die Neuerstellung der Balkone. Diese Stockwerkeigentümer wären somit erst recht nicht in der Lage, die widerrechtlich entnommenen Mittel nachträglich wieder in den Erneuerungsfonds einzubezahlen. Aus all diesen Gründen sei festzustellen, dass der angefochtene Beschluss der Beschwerdegegnerin nichtig sei.

Unzutreffend sei weiter, dass er, der Beschwerdeführer, die unzulässige Beschränkung des Stimmrechts erstinstanzlich nicht behauptet haben solle. Da vorliegend weder ein zweiter Schriftenwechsel noch eine Instruktionsverhandlung stattgefunden habe, habe er neue Tatsachen und Beweismittel anlässlich der Hauptverhandlung uneingeschränkt vorbringen dürfen. Im Protokoll der Hauptverhandlung vom 9. April 2019 sei mit Bezug auf die hier interessierende Frage folgendes festgehalten: "So oder anders seien die Einstellhallenplätze und die Bastelräume nicht abstimmungsberechtigt gewesen. Auch hier habe wieder eine völlige Vermischung stattgefunden." Die Ausführungen des Obergerichts, wonach dies nicht ausreichend sei und der Beschwerdeführer nicht dargelegt habe, dass die unberechtigte Beschränkung des Stimmrechts "erstinstanzlich überhaupt ins Verfahren eingebracht worden ist", seien falsch und würden den Rechtsalltag vor erstinstanzlichen Gerichten verkennen. Im Protokoll seien die Ausführungen des ersten Parteivortrags nur sehr rudimentär protokolliert worden. Wesentlich sei, dass festgehalten worden sei, dass der Beschwerdeführer die fehlende Abstimmungsberechtigung der Einstellhallenplätze und der Bastelräume moniert habe. Damit

habe er diese Rüge rechtzeitig in das Verfahren eingebracht.

### **7.2.3**

**7.2.3.1** Nachdem das Obergericht die hier zu beurteilende Frage, nämlich ob der Ausschluss gewisser Stockwerkeigentümer von der Beschlussfassung die Nichtigkeit des Beschlusses nach sich ziehe, materiell behandelt und beantwortet hat, wird die Frage, ob der Beschwerdeführer seinen Einwand in der ersten Instanz vorgetragen habe oder nicht, gegenstandslos; darauf ist nicht weiter einzugehen.

**7.2.3.2** Soweit das Gesetz nicht besondere Bestimmungen enthält, finden auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer und auf den Ausschuss die Vorschriften über die Organe des Vereins und über die Anfechtung von Vereinsbeschlüssen, d.h. Art. 75 ZGB, Anwendung (Art. 712m Abs. 2 ZGB). Ein Stockwerkeigentümer kann einen Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung anfechten, dem er nicht zugestimmt hat. Beruft er sich auf einen Verfahrensfehler, zwingt ihn jedoch Art. 2 ZGB dazu, den Mangel vor der Beschlussfassung über die betroffene Frage zu beanstanden, um dessen unmittelbare Behebung zu ermöglichen, andernfalls das Anfechtungsrecht verwirkt (BGE 136 III 174 E. 5.1.1 mit Hinweisen; 132 III 503 E. 3.3). Der Beschwerdeführer hat den Ausschluss einzelner Miteigentümer vom Stimmrecht nicht bereits an der Versammlung beanstandet. Hingegen kann sich grundsätzlich jedermann und zu grundsätzlich jeder Zeit auf die Nichtigkeit eines Beschlusses berufen (BGE 143 III 537 E. 4.2.2; 137 III 460 E. 3.3.2; je mit Hinweisen; für vorliegend nicht infrage stehende Ausnahmen vgl. Urteile 5A\_753/2020 vom 15. Dezember 2020 E. 2.3; 5C.143/2005 vom 2. Februar 2006 E. 2, in: ZBGR 88/2007 S. 370; je mit Hinweisen). Daher ist die hier aufgeworfene Frage nicht unter dem Gesichtspunkt der blossen Anfechtbarkeit, sondern ausschliesslich unter jenem der Nichtigkeit zu prüfen. Wird die Nichtigkeit verneint, führt dies zur Abweisung der Beschwerde, selbst wenn die streitgegenständliche Versammlung der Stockwerkeigentümer bzw. die gefassten Beschlüsse aus einem der geltend gemachten Gründe anfechtbar wären.

**7.2.3.3** Ob ein Nichtigkeitsgrund vorliegt, kann nicht abstrakt und allgemein, sondern allein anhand des konkreten Einzelfalls festgestellt werden (BGE 143 III 537 E. 4.2.1 mit Hinweisen). Rechtsprechung und Lehre haben hiezuhin Grundsätze entwickelt. Danach kommt Nichtigkeit eines Beschlusses nur bei schwerwiegenden formellen oder materiellen Mängeln infrage, etwa wenn keine ordnungsgemässe Versammlung stattgefunden hat, wenn an der Versammlung über

Gegenstände ausserhalb des Zuständigkeitsbereichs der Gemeinschaft Beschluss gefasst wurde oder wenn die Beschlussfassung krass zu Ungunsten eines einzelnen Stockwerkeigentümers ausgefallen ist (Urteil 5A\_768/2015 vom 25. Januar 2016 E. 2.2 mit Hinweis). In anderen Worten ausgedrückt ist von der Nichtigkeit eines Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer auszugehen, wenn er eine gravierende Widerrechtlichkeit enthält, welche die Struktur des Stockwerkeigentums schwerwiegend verletzt, nicht vereinbar ist mit Bestimmungen, welche Gläubiger oder das öffentliche Interesse schützen, unmoralisch ist oder einen unmöglichen Inhalt hat oder wenn der Beschluss ohne Rechtfertigungsgründe Persönlichkeitsrechte verletzt (BGE 143 III 537 E. 4.2.1 mit Hinweisen).

Konkret hat das Bundesgericht auf Nichtigkeit eines Beschlusses geschlossen, wenn dieser von einer Versammlung gefällt wird, die von einer nach Gesetz oder Statuten hiezu nicht zuständigen Person einberufen wurde (Urteil 5A\_590/2011 vom 27. Februar 2012 E. 3.1 mit Hinweisen).

Mit Bezug auf die Frage, was gelte, wenn ein Beschluss nicht mit dem gesetzlichen oder reglementarischen Quorum gefasst wurde, hat das Bundesgericht ursprünglich auf Nichtigkeit geschlossen (BGE 78 III 33 E. 9). Später hat es von dieser Schlussfolgerung Abstand genommen (BGE 86 II 78 E. 6b) und die Frage seither offengelassen (Urteile 5A\_499/2010 vom 20. Dezember 2010 E. 8.3 und 8.6; 5C.143/2005 vom 2. Februar 2006 E. 3, in welchem das Bundesgericht die Frage aufwarf, ob ein Verstoss gegen Art. 648 Abs. 2 ZGB, der für die Veräusserung oder Belastung der Sache sowie für die Veränderung ihrer Zweckbestimmung die Zustimmung aller Miteigentümer erfordert, soweit diese nicht einstimmig eine andere Ordnung vereinbart haben, tatsächlich in die Grundstrukturen der Stockwerkeigentümergeinschaft oder so gravierend in zwingende Schutzrechte des Stockwerkeigentümers eingreife, dass von der Nichtigkeit des Beschlusses auszugehen sei, oder ob die Verletzung einer unstreitig dispositiven Norm nicht vielmehr nur die Anfechtbarkeit des betreffenden Beschlusses zur Folge habe).

**7.2.4** In der Sache hat die Versammlung der Stockwerkeigentümer zwei voneinander zu unterscheidende Beschlüsse gefasst: Zum einen geht es um die Entfernung der bestehenden und die Erstellung bzw. Montage von neuen Balkonen (dazu nachfolgend E. 7.2.5) und zum

anderen um die Finanzierung dieser baulichen Massnahmen, namentlich um die Entnahme eines Teilbetrages aus dem Erneuerungsfonds (dazu nachfolgend E. 7.2.6).

Im Sinne einer Vorbemerkung sei an dieser Stelle klargestellt, dass grundsätzlich jeder Stockwerkeigentümer berechtigt ist, an der Versammlung der Stockwerkeigentümer teilzunehmen und nach Massgabe von Gesetz und Reglement an der Beschlussfassung mitzuwirken; vorbehalten bleiben allfällige – hier nicht zur Debatte stehende – Ausstandsgründe (vgl. BGE 134 III 481 E. 3.4). Fraglos hätten die "ausgeschlossenen" Stockwerkeigentümer die Beschlüsse anfechten können, was sie aber nicht getan haben.

Unangefochten bleiben sodann die im Protokoll der Versammlung vom 30. Mai 2018 enthaltenen Feststellungen, wonach die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschlussfähig war (Art. 712<sup>p</sup> Abs. 1 ZGB), die beiden Beschlüsse die Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer (d.h. einschliesslich jener, die von der Stimmabgabe ausgenommen waren) fanden und die zustimmenden Miteigentümer zugleich den grösseren Teil der Sache vertraten.

**7.2.5** Hinsichtlich des Beschlusses über die Entfernung der bestehenden und die Erstellung bzw. Montage von neuen Balkonen haben alle *unmittelbar* von dieser Massnahme betroffenen Stockwerkeigentümer abstimmen können. Die Eigentümer eines Bastelzimmers, die gleichzeitig Eigentümer einer Wohnung an der B.\_\_\_\_\_-Strasse w, x, y oder z sind, konnten ebenfalls an der Beschlussfassung mitwirken. Von der Stimmabgabe ausgeschlossen blieben lediglich – aber immerhin – jene Eigentümer eines Bastelzimmers, die (Stockwerk-)Eigentümer der Nachbarliegenschaft (C.\_\_\_\_\_-Gbb. Nr. zzz) sind, sowie die eine Stimme der Miteigentümer der Stockwerkeinheit yyy-h (unterirdische Einstellhalle; B.\_\_\_\_\_-Strasse va). Die Bastelzimmer liegen in den Kellergeschossen und verfügen naturgemäss über keine Balkone. Deren Eigentümer waren folglich von der Frage, ob die Balkone saniert werden sollen, nicht direkt betroffen. Dasselbe gilt für die unterirdische Einstellhalle. Der Beschwerdeführer behauptet auch nicht, die neu zu montierenden Balkone würden in irgendwelcher Weise die spätere Nutzung des Sondereigentums der von der Abstimmung ausgeschlossenen Stockwerkeigentümer beeinträchtigen. Bei dieser Ausgangslage kann nicht gesagt werden, der Ausschluss vom Stimmrecht habe in die Grundstrukturen der Stockwerkeigentümergeinschaft oder gravierend in zwingende

Schutzrechte des Stockwerkeigentümers eingegriffen. Daher ist nicht von der Nichtigkeit des Beschlusses auszugehen.

## **7.2.6**

**7.2.6.1** Der Erneuerungsfonds ist ein durch einmalige oder periodische Beiträge der Stockwerkeigentümer geäußertes zweckgebundenes Sondervermögen, welches die Ausführung künftiger Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten erleichtern soll. Er ist Bestandteil des Verwaltungsvermögens der Stockwerkeigentümergeinschaft als Verwaltungsgemeinschaft, welche von Gesetzes wegen zivilrechtlich dahingehend verselbständigt ist, dass ihr insofern die Handlungsfähigkeit sowie im Verfahren die Partei- und Prozessfähigkeit zukommt, als sie im Zusammenhang mit der Verwaltungstätigkeit in eigenem Namen klagen und beklagt werden kann (vgl. Art. 712/ Abs. 1 und 2 ZGB; BGE 145 III 121 E. 4.3.3 mit Hinweisen). Der geäußerte Erneuerungsfonds erhöht den Gesamtwert des Stockwerkeigentums und somit auch den Wert der einzelnen Stockwerkeinheiten. Er kann indes nicht vom Stockwerkanteil getrennt werden. Der Verkauf eines Anteils führt daher dazu, dass der neue Eigentümer automatisch in den Genuss der von seinem Vorgänger geäußerten Beiträge kommt; ein Anteil am Erneuerungsfonds kann nicht separat veräußert werden (zum Ganzen: WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, a.a.O., N. 116 ff. zu Art. 712/ZGB).

**7.2.6.2** Im Gegensatz zur Frage, ob die Balkone saniert werden sollen, sind die Eigentümer der Bastelzimmer wie auch jene der unterirdischen Einstellhalle vom Bezug eines Teilbetrages von Fr. 120'000.-- aus dem Erneuerungsfonds unmittelbar betroffen. Indes geht es nicht um ihre Eigentumsrechte als solche, sondern um vermögensrechtliche Aspekte der Stockwerkeigentümergeinschaft. Zwar ist der Beschluss über die Verwendung von Mitteln aus dem Erneuerungsfonds formell fehlerhaft zustande gekommen. Hingegen sollen die dem Erneuerungsfonds entnommenen Mittel die willkürfrei als notwendig bezeichneten Sanierungskosten decken (E. 6 oben). Damit sind weder die Grundstrukturen der Stockwerkeigentümergeinschaft, noch zwingende Schutzrechte der Stockwerkeigentümer betroffen. Auch diesbezüglich kann nicht auf Nichtigkeit des Beschlusses erkannt werden.

## **8.**

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen erweist sich die Beschwerde als unbegründet; sie ist abzuweisen, soweit darauf

eingetreten werden kann. Der Beschwerdeführer unterliegt und wird kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Eine Parteienschädigung ist demgegenüber nicht geschuldet, zumal der Beschwerdegegnerin kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden ist (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

**Demnach erkennt das Bundesgericht:**

**1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

**2.**

Die Gerichtskosten von Fr. 7'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

**3.**

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Bern, 1. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 5. Oktober 2021

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Herrmann

Gutzwiller