



---

5A\_410/2019

**Urteil vom 3. April 2020**  
**II. zivilrechtliche Abteilung**

---

Besetzung

Bundesrichter Herrmann, Präsident,  
Bundesrichter Marazzi, Schöbi,  
Gerichtsschreiber Monn.

---

Verfahrensbeteiligte

**A.A.**\_\_\_\_\_ und **B.A.**\_\_\_\_\_,  
vertreten durch Rechtsanwalt Daniel Huser,  
Beschwerdeführer,

**gegen**

**Stockwerkeigentümergeinschaft**

**U.**\_\_\_\_\_,  
vertreten durch Rechtsanwältin Dr. Andrea Domanig,  
Beschwerdegegnerin.

---

Gegenstand

Anordnung von Verwaltungshandlungen,

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts  
des Kantons Aargau, Zivilgericht, 3. Kammer, vom  
25. März 2019 (ZSU.2018.322).

## **Sachverhalt:**

### **A.**

A.A.\_\_\_\_\_ und B.A.\_\_\_\_\_ sind Gesamteigentümer des Grundstücks Nr. xxx-x am U.\_\_\_\_\_ in V.\_\_\_\_\_ (AG). Es handelt sich um Stockwerkeigentum mit einer Wertquote von 158/1000 des Grundstücks Nr. xxx (Sonderrecht: Terrassenhaus Nr. 7, Ebene 4, mit Nebenraum). Der Kauf erfolgte im Juni 2008.

### **B.**

**B.a** Am 14. Dezember 2017 reichten A.A.\_\_\_\_\_ und B.A.\_\_\_\_\_ beim Gerichtspräsidium Aarau gegen die Stockwerkeigentümergeinschaft U.\_\_\_\_\_ eine Klage ein. Sie beantragten unter Ziffer 1 ihrer Rechtsbegehren, zu Lasten der Beklagten folgende bauliche Massnahmen anzuordnen:

"1.1. Sanierung der Gebäudehülle der Stockwerkeigentumseinheit der Kläger ... im Bereich des Kellers durch Verdichtung/Abdichtung (Injektionen) der undichten Kiesnest-Stellen im Kellerinnern neben der Türe und an der Decke, Entfernung der dichtenden äusseren Oberflächenapplikationen (Streifen vor Eingang von Boden bis Mauerkrone) an der Aussenwand des Kellers und Anbringen des neuen, völlig durchlässigen Farbanstrichs sowie Neuanstrich des Kellerinnern mit einem weissen, völlig durchlässigen Farbanstrich zur Entfernung der entstandenen Feuchtigkeitsflecken.

1.2. Sanierung der Gebäudehülle der Stockwerkeigentumseinheit der Kläger ... im Bereich der Rückwand des Hauswirtschaftsraumes und des angrenzenden Büros durch Spülen der an der Aussenwand im Erdreich verlegten Sickerleitung, Entfernung des bestehenden Parketts im Arbeitszimmer und des bestehenden Unterlagsbodens in den Raumecken zur Aussenwand, Ausführung von Injektionen zur Abdichtung der Arbeitsfuge zwischen Bodenplatte und Wandanschluss, mechanische Trocknung des Unterlagsbodens, Instandsetzung des Wandputzes, Instandsetzung des Unterlagsbodens/teilweise spachteln sowie Instandsetzung/Neuverlegen des Parketts.

### Eventualiter:

Es sei durch das Gericht eine geeignete Fachperson zu bezeichnen, welche die genaue Feuchtigkeitsursache an der Gebäudehülle der Stockwerkeigentumseinheit der Kläger ... im Bereich der Rückwand des Hauswirtschaftsraumes und des angrenzenden Büros abklärt, insbesondere weitere Feuchtigkeitsmessungen und Probebohrungen, selbst oder durch ein auf Feuchtigkeitsschäden spezialisiertes Unternehmen (Bsp. Drytech AG)

vornimmt, beurteilt und über die weiteren zu ergreifenden baulichen Massnahmen fachliche Empfehlungen abgibt.

1.3. Sanierung der Gebäudehülle der Stockwerkeigentumseinheit der Kläger ... der feuchten Leichtbaukonstruktion im Eingangsbereich durch einen korrekt konstruierten Ersatz des ganzen Holzwandelements aussen, welche allseitig luftdicht an die angrenzenden Bauteile angeschlossen ist."

**B.b** Die Präsidentin des Bezirksgerichts Aarau wies die Begehren ab (Entscheid vom 14. September 2018). Die Berufung von A.A.\_\_\_\_\_ und B.A.\_\_\_\_\_, mit der sie an ihren Anträgen festhielten, wurde vom Obergericht des Kantons Aargau abgewiesen (Entscheid vom 25. März 2019).

### **C.**

**C.a** Mit Beschwerde vom 17. Mai 2019 wenden sich A.A.\_\_\_\_\_ und B.A.\_\_\_\_\_ (Beschwerdeführer) an das Bundesgericht. Sie beantragen, den Entscheid des Obergerichts aufzuheben, und halten die Rechtsbegehren aufrecht, die sie im kantonalen Verfahren gestellt hatten (s. Bst. B.a). Eventualiter sei die Streitsache zur Neu beurteilung an das Obergericht zurückzuweisen.

**C.b** Das Bundesgericht hat die Stockwerkeigentümergeinschaft U.\_\_\_\_\_ (Beschwerdegegnerin) und das Obergericht dazu eingeladen, zur Beschwerde Stellung zu nehmen. Das Obergericht erklärt mit Schreiben vom 19. Dezember 2019, auf eine Vernehmlassung zu verzichten. Die Beschwerdegegnerin beantragt, die Beschwerde "vollumfänglich abzuweisen" (Vernehmlassung vom 10. Februar 2020). In einem Schreiben vom 2. März 2020 halten die Beschwerdeführer an ihrer Beschwerde fest. Die Eingabe wurde der Beschwerdegegnerin zur Wahrung des rechtlichen Gehörs zur Kenntnis gebracht.

### **Erwägungen:**

#### **1.**

Angefochten ist der Endentscheid einer letzten kantonalen Instanz, die als oberes Gericht auf Rechtsmittel hin über eine Zivilsache entschieden hat (Art. 72 Abs. 1, 75 und 90 BGG). Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Stockwerkeigentum sind grundsätzlich vermögensrechtlicher Natur (BGE 108 II 77 E. 1b S. 79 f.). Das gilt auch für den vorliegenden Streit, der sich um die Frage dreht, ob das Gericht Verwaltungshandlungen bzw. bauliche Massnahmen anzuordnen hat, die

für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache nötig sind. Das Obergericht beziffert den Streitwert auf Fr. 35'000.--. Auf diese (unbestrittene) Streitwertschätzung ist abzustellen, zumal keine Anhaltspunkte ersichtlich sind, die es rechtfertigen würden, von der vorinstanzlichen Streitwertangabe abzuweichen (Urteil 5A\_272/2010 vom 30. November 2010 E. 1.2, nicht publ. in BGE 137 III 59). Die gesetzliche Streitwertgrenze von Fr. 30'000.-- (Art. 74 Abs. 1 Bst. b BGG) ist also erreicht. Auf die rechtzeitig (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Abs. 1 Bst. a BGG) erhobene Beschwerde ist einzutreten.

## **2.**

**2.1** 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) und urteilt mit freier Kognition. Es ist allerdings nicht gehalten, wie ein erstinstanzliches Gericht alle sich stellenden rechtlichen Fragen von sich aus zu untersuchen, wenn der Beschwerdeführer diese nicht mehr thematisiert (BGE 137 III 580 E. 1.3 S. 584). Deshalb ist in der Beschwerde in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Die Beschwerdeführer müssen auf den angefochtenen Entscheid eingehen und aufzeigen, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt; sie sollen im Schriftsatz mit ihrer Kritik an den Erwägungen der Vorinstanz ansetzen, die sie als rechtsfehlerhaft erachten (BGE 140 III 86 E. 2 S. 88 ff.; 121 III 397 E. 2a S. 400). Allgemein gehaltene Einwände, die ohne aufgezeigten oder erkennbaren Zusammenhang mit bestimmten Entscheidungsgründen vorgebracht werden, genügen nicht. Für Vorbringen betreffend die Verletzung verfassungsmässiger Rechte gilt ausserdem das strenge Rügeprinzip (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254).

**2.2** Was den Sachverhalt angeht, legt das Bundesgericht seinem Urteil die vorinstanzlichen Feststellungen zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG). 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 S. 17 f.). Diesbezüglich kann die rechtsuchende Partei nur vorbringen, die vorinstanzlichen Feststellungen seien offensichtlich unrichtig (Art. 97 Abs. 1 BGG), das heisst willkürlich (vgl. BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266; 135 III 127 E. 1.5 S. 130 mit Hinweis), oder würden auf einer anderen Rechtsverletzung im Sinn von Art. 95 BGG (z.B. Art. 29

Abs. 2 BV oder Art. 8 ZGB) beruhen (Urteil 5A\_374/2010 vom 9. Juli 2010 E. 1). Überdies ist darzutun, inwiefern die Behebung der gerügten Mängel für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG; BGE 135 I 19 E. 2.2.2 S. 22). Es gilt das strenge Rügeprinzip nach Art. 106 Abs. 2 BGG. Das Bundesgericht prüft nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen, während es auf ungenügend substantiierte Rügen und rein appellatorische Kritik am Sachverhalt nicht eintritt (BGE 141 IV 249 E. 1.3.1 S. 253, 317 E. 5.4; 140 III 264 E. 2.3 S. 266).

### **3.**

Die Auseinandersetzung dreht sich um die Feuchtigkeit, die sich im Terrassenhaus Nr. 7 (s. Sachverhalt Bst. A) an verschiedenen Stellen bemerkbar macht, und um die Frage, ob diesbezügliche Sanierungsmassnahmen Sache der Beschwerdegegnerin sind. Anlass zur Beschwerde gibt zunächst die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung.

**3.1** Streitig ist zum einen die Bedeutung zweier Befundaufnahmen des Betreibungsamts Buchs vom 13. April 2018 und 23. Januar 2019.

**3.1.1** Die Vorinstanz erinnert daran, dass die amtliche Feststellung durch das Betreibungsamt in § 215 der Aargauischen Zivilprozessordnung enthalten war und etwa dann zur Anwendung gelangte, wenn der Vermieter den Zustand der vermieteten Liegenschaft feststellen wollte. Mit § 20 des aargauischen Einführungsgesetzes zur Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 23. März 2010 (EG ZPO; SAR 221.200) sei sie auch nach Inkrafttreten der Schweizerischen ZPO beibehalten worden. Sie gelte nicht als Beweismittel, da diese durch das Bundesrecht abschliessend geregelt seien, könne aber ein Indiz bilden, das als solches frei zu würdigen ist. Bezogen auf den konkreten Fall pflichtet das Obergericht der Beschwerdegegnerin darin bei, dass sich aus den betreibungsamtlichen Befundaufnahmen nicht ergebe, inwiefern sich die Situation seit den Feststellungen und Beurteilungen durch C.\_\_\_\_\_ verändert bzw. verschlechtert hätte und die Feststellungen des Betreibungsamts zu vom Gutachten abweichenden Schlüssen führen müssten. Den amtlichen Feststellungen sei auch nicht zu entnehmen, ob die festgestellte Feuchtigkeit von einem Gebäudemangel oder aus schlechter Benutzung der Räumlichkeiten durch die Beschwerdeführer herrührt.

**3.1.2** Die Beschwerdeführer wollten mit den amtlichen Befundaufnahmen belegen, dass sich die Feuchtigkeitsproblematik seit der Expertise von C.\_\_\_\_\_ vom 17. März 2016 (mit Befundaufnahmen De-

zember 2015 bis März 2016) deutlich verschlimmert hat. Sie werfen der Vorinstanz vor, die Ergebnisse der Befundaufnahmen nicht als Urkunde im Sinne von Art. 177 ZPO zu anerkennen und deren Aussagekraft auf ein blosses "Indiz" zu reduzieren. Der schriftliche amtliche Bericht, der den tatsächlichen Zustand einer Sache in Worten und Fotos festhalte, sei eine öffentliche Urkunde mit erhöhter Beweiskraft im Sinne von Art. 179 ZPO. Die vorinstanzliche Erwägung, wonach die amtlichen Feststellungen der Betreibungsbeamten kein Beweis, sondern nur ein Indiz sei, verstosse gegen Art. 157 i.V.m. Art. 177 und Art. 179 ZPO und sei offensichtlich unhaltbar und willkürlich. Mit den fraglichen Befundaufnahmen seien die amtlichen Tatsachenfeststellungen, dass sich die Feuchtigkeitsverhältnisse im Aussenkeller und Hauswirtschaftsraum/angrenzenden Büro "im Verhältnis zu jenen Gerichtsgutachten vom 17. März 2016 und Ergänzungsgutachten" verschlimmert haben, als voll bewiesen zu erachten.

**3.1.3** Ob das Obergericht Bundesrecht verletzt, wenn es den Dokumenten, in denen die betreibungsamtlichen Befundaufnahmen aufgezeichnet sind, die Qualität als Beweismittel abspricht, bzw. ob diese Unterlagen als (öffentliche) Urkunden im Sinne des Gesetzes zu gelten haben, kann offenbleiben. Denn selbst wenn die Frage zu bejahen wäre, hebt das Bundesgericht eine kantonale Entscheidung nur dann als willkürlich auf, wenn er nicht nur in der Begründung, sondern auch im Ergebnis willkürlich ist (BGE 140 III 16 E. 2.1 S. 18 f. mit Hinweisen). Hier findet die Vorinstanz, dass die betreibungsamtlichen Feststellungen die erstinstanzliche Beurteilung nicht zu erschüttern vermögen, da sie weder die Schlüsse des Experten C.\_\_\_\_\_ in Frage stellen noch Aufschluss über die Ursache der Feuchtigkeitsproblematik geben. Die Beschwerdeführer setzen sich damit nicht konkret auseinander. Ihre weitschweifigen Erörterungen erschöpfen sich in der pauschalen Gegenbehauptung, dass die streitigen Befundaufnahmen die Verschlimmerung der Feuchtigkeitsprobleme dokumentieren würden. Damit genügen sie den gesetzlichen Rügeanforderungen (E. 2.2) nicht.

**3.2** In der Kritik steht auch die Beurteilung der Feuchtigkeit im Hauswirtschaftsraum und im angrenzenden Büro durch das Gerichtsgutachten von C.\_\_\_\_\_ vom 17. März 2016.

**3.2.1** Dem angefochtenen Entscheid zufolge stellte der Experte betreffend die beiden Räume fest, dass die Verfleckung und der Schimmel auf vormalige erhöhte Feuchte hinweisen würden, das Bild jedoch nicht demjenigen von aufsteigender Feuchtigkeit entspreche. An der

Decke weise eine Verfleckung auf eine ehemalige Feuchtigkeitseindringung hin. Das Gutachten komme zum Schluss, dass wegen der unterschiedlichen Ansprüche an einen Wasch/Technik-Raum und einen Büroraum bei der Beurteilung zwischen den beiden Räumen unterschieden werden müsse. In beiden Fällen seien die vorhandenen Feuchtigkeitsspuren jedoch durch Kondensationsfeuchte infolge von Kältebrücken und nicht durch eindringende Feuchte verursacht worden. Während der Zustand des Wasch/Technik-Raums dessen Benutzung uneingeschränkt zulasse, liege im Büro ein Grenzfall vor. Eine einwandfreie Konstruktion müsste den Effekt von konstruktiven Wärmebrücken mindestens in dem Masse abmindern, dass keine schadenbildenden Kondensate (Schimmel) entstehen könnten. Andererseits müsse festgestellt werden, dass zu keinem Zeitpunkt der Begutachtung erhöhte Oberflächenfeuchte gemessen worden sei, die optisch vorhandenen Feuchtespuren also auch durch frühere Zustände (Baufeuchte oder heute sanierte Effekte) verursacht worden sein könnten. In der Folge kommt das Obergericht auf C.\_\_\_\_\_s Befragung vom 13. Juni 2016 zu sprechen. Dass konstruktiv bedingte Wärmebrücken die anerkannten Regeln der Baukunde verletzen würden, habe der Experte verneint. Ebenso habe er erklärt, dass das Schadenbild eine auslaufende Verfärbung zeige, die wie eine Schattierung aussehe. Dies sei ein typisches Bild, das durch kondensierende Oberflächenfeuchtigkeit entstehe. Kapillar aufsteigende, also wasserförmige Feuchtigkeit würde eine klar begrenzte Verfärbung hinterlassen. Die Feuchtigkeit aus der Luft, die auf der Wandoberfläche kondensiere, könne zur Ablagerung von Staub führen und Pilzbefall begünstigen. Den gutachterlichen Aussagen zufolge könnte dieses Problem mit dem Aufsetzen einer dünnen Dämmung oder durch Lüften und Entfeuchten behoben werden. Laut Gutachten sei es denn auch wahrscheinlich, dass die Feuchtigkeitsprobleme im Büro und im Hauswirtschaftsraum erneut auftreten, wenn die Räume nicht regelmässig stossgelüftet werden und die Wohnung nur auf dem Minimum beheizt wird.

Den Beschwerdeführern hält die Vorinstanz entgegen, sie würden nur auf die abweichende Beurteilung der D.\_\_\_\_\_ GmbH und auf Feuchtigkeitsverhältnisse hinweisen, die bei den Bestandesaufnahmen der D.\_\_\_\_\_ GmbH vom 10. Juli 2017 und des Betriebsamts Gränichen (vgl. E. 3.1) anders gewesen seien als bei den Besichtigungen durch den Gerichtsexperten. Im Übrigen täten sie nicht dar, inwiefern die Feststellungen und Beurteilungen des gerichtlichen Experten nicht vollständig, nachvollziehbar und klar sein sollten. Allein die von der D.\_\_\_\_\_ GmbH festgestellten Feuchtigkeitswerte und die offenbar daraus abgeleiteten "Sanierungs- und Instand-

setzungsempfehlungen" vermöchten das Gutachten und die vom Bezirksgericht daraus gezogenen Schlüsse nicht zu erschüttern. Zudem seien diese Feststellungen und Empfehlungen, denen als Elemente eines Parteigutachtens die Qualität von Parteibehauptungen zukomme, klar bestritten worden. Abschliessend hält die Vorinstanz fest, dass hinsichtlich der Feuchtigkeit im Hauswirtschaftsraum und im Büro ein Mangel in der Gebäudehülle nicht nachgewiesen sei. Die vom Gerichtsgutachter vorgeschlagenen Massnahmen zur Benutzung (Lüften) bzw. Ausstattung (raumangepasstes Stellen der Möblierung, Entfeuchtung) könnten und müssten die Beschwerdeführer als Stockwerkeigentümer selbst ergreifen. Damit bleibe es beim Schluss des Bezirksgerichts, dass zur Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der gemeinschaftlichen Bauteile keine Massnahmen notwendig sind.

**3.2.2** Die Beschwerdeführer reklamieren, dass zu den Feuchtigkeitsverhältnissen im Hauswirtschaftsraum und im Büro kein "klares, vollständiges, abschliessendes und schlüssiges" Gerichtsgutachten vorliege. C.\_\_\_\_\_ habe aufgrund des angetroffenen Zustands keine klare Beurteilung abgegeben. Zur Ursache der Feuchtigkeitsflecken habe er festgehalten, dass es sich "wohl" um erhöhte Oberflächenfeuchte handelte, die durch Kondensation verursacht wurde. Ob anfängliche Baufeuchte, Wärmebrücken oder Benutzerverhalten dafür verantwortlich ist, könne laut Gutachten nicht gesagt werden, da die momentane Situation trocken gewesen sei. Dass selbst der Gerichtsgutachter empfohlen habe, bauliche Eingriffe von einem Bauphysiker begleiten zu lassen, hat laut den Beschwerdeführern auch damit zu tun, dass C.\_\_\_\_\_ aufgrund seiner Feststellung ausdrücklich erklärt habe, nichts ausschliessen zu können.

Weiter beteuern die Beschwerdeführer, sie hätten entgegen dem angefochtenen Entscheid vor der Vorinstanz klar dargelegt, dass sich die Feuchtigkeitsverhältnisse seit den Feststellungen des Gerichtsgutachtens verschlimmert haben, und konkret aufgezeigt, weshalb C.\_\_\_\_\_s Beurteilungen betreffend den Hauswirtschaftsraum und das Büro nicht zutreffen können. Sie berufen sich auf den Bericht der D.\_\_\_\_\_ GmbH, wonach das Wasser am 10. Juli 2017 auf einer Fläche von einem Quadratmeter circa drei bis vier Millimeter hoch gestanden habe, und verweisen auf die in diesem Bericht erwähnten Feuchtigkeitsmesswerte. Gemäss der Befundaufnahme des Betriebsamts Buchs vom 23. Januar 2019 sei das Wasser die Wand herunter gelaufen und die Wasserpfütze am Boden circa acht Millimeter tief und über die Hälfte des Raumes verteilt gewesen. Das Betriebsamt habe am 18. April 2018 und am 23. Januar 2019 eine sich



ausdehnende Feuchtigkeit und Schimmelbefall sowie Ablätterung des Verputzes festgestellt. Damit wollen die Beschwerdeführer aufgezeigt haben, weshalb die Beurteilungen des gerichtlichen Experten betreffend den Hauswirtschaftsraum und das Büro nicht zutreffen können. Dem Obergericht werfen sie vor, sich über diese berechtigten Zweifel hinwegzusetzen, den betriebsamtlichen Befundaufnahmen die Beweisqualität abzuspochen und seinen Entscheid in ausschlaggebender Weise auf C.\_\_\_\_\_s Gerichtsgutachten abzustützen, anstatt "ergänzende Abklärungen zur Beseitigung der Zweifel anzuordnen". Damit verstosse die Vorinstanz "im Rahmen der Beweiswürdigung gegen das Willkürverbot".

**3.2.3** Soweit die Beschwerdeführer nicht damit einverstanden sind, wie die Vorinstanz den Inhalt des Gutachtens und die Aussagen des Gutachters nachzeichnet, vermögen sie nichts auszurichten. Was der gerichtliche Experte im kantonalen Verfahren in seinem Gutachten geschrieben oder anlässlich seiner Befragung ausgesagt hat, ist eine Frage des Prozesssachverhalts (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18). Auf die diesbezüglichen Feststellungen der Vorinstanz kommt das Bundesgericht nur unter den beschriebenen Voraussetzungen zurück (E. 2.2). Laut den (vorstehend resümierten) Erwägungen des Obergerichts äusserte sich der gerichtliche Gutachter sowohl im Gutachten vom 17. März 2016 als auch anlässlich der Befragung vom 13. Juni 2016 ohne Vorbehalte dahin gehend, dass die Feuchtigkeitsspuren in beiden Räumen durch kondensierendes Wasser an der Oberfläche und nicht durch eindringende Feuchte verursacht wurden. Inwiefern die Vorinstanz den Inhalt der gutachterlichen Äusserungen damit offensichtlich unrichtig feststellt, ist der Beschwerde nicht zu entnehmen. Die Beschwerdeführer geben sich damit zufrieden, dem angefochtenen Entscheid ihre eigene Wahrnehmung der Expertenaussagen gegenüber zu stellen und ausgehend davon die Schlüssigkeit des Gutachtens zu bestreiten. Darauf ist nicht einzutreten.

Ins Leere läuft auch der Vorwurf, das Obergericht setze sich willkürlich darüber hinweg, dass sich die Situation seit C.\_\_\_\_\_s Begutachtung verschlimmert hat. Was den Bericht der D.\_\_\_\_\_ GmbH anbelangt, verweist der angefochtene Entscheid auf die Rechtsprechung, wonach Parteigutachten nicht die Qualität von Beweismitteln, sondern von blossen Parteibehauptungen beizumessen ist, weshalb nicht zu beanstanden sei, dass das Bezirksgericht auf das gerichtliche Gutachten und nicht auf die vom Beschwerdeführer veranlasste Bestandesaufnahme der D.\_\_\_\_\_ GmbH abstelle. Darüber hinaus erklärt das Obergericht, dass die Verhältnisse bei der Erstellung der

gerichtlichen Expertise zwangsläufig "andere" als bei der Bestandsaufnahme durch die D.\_\_\_\_\_ GmbH oder im Zeitpunkt des Entscheids gewesen seien, dies die Beurteilung der Ursachen der auch von C.\_\_\_\_\_ festgestellten Feuchtigkeitsproblematik jedoch nicht unzutreffend mache. Die Beschwerdeführer versäumen es, sich mit diesen Erwägungen auseinander zu setzen. Dasselbe gilt hinsichtlich der Befundaufnahmen des Betreibungsamts. Namentlich übersehen die Beschwerdeführer, dass sich die Vorinstanz auch inhaltlich zu den Feststellungen des Betreibungsamts äussert, indem sie erläutert, weshalb diese Feststellungen nichts am Ergebnis des angefochtenen Entscheids ändern können (s. E. 3.1).

**3.2.4** Unbegründet ist schliesslich die Rüge der Beschwerdeführer, dass das Obergericht ihr rechtliches Gehör verletze, weil es sich nicht zum Eventualantrag betreffend die Einholung eines "Obergutachtens" äussere, das die Feuchtigkeitsursache an der Gebäudehülle neu, "d.h. diesmal gründlich anhand von Probebohrungen abklärt und konkrete fachliche Sanierungsempfehlungen abgibt" (vgl. Sachverhalt Bst. B.a). Nach dem Gesagten hält die vorinstanzliche Beurteilung, wonach betreffend die Feuchtigkeit im Hauswirtschaftsraum und im Büro kein Mangel in der Gebäudehülle nachgewiesen ist, vor Bundesrecht stand (E. 3.2.1-3.2.3). Inwiefern dem besagten Eventualbegehren angesichts dieses Ergebnisses doch noch eine Bedeutung zukommt und warum sich die Vorinstanz dazu äussern musste, erklären die Beschwerdeführer nicht. Die Gehörsrüge ist unbegründet.

#### **4.**

In rechtlicher Hinsicht ist streitig, wer für die Behebung der Feuchtigkeitsmängel aufkommen muss, die im Aussenkeller und im Eingangsbereich des Stockwerkeigentums der Beschwerdeführer zutage treten.

**4.1** Was den Kellerraum angeht, bezieht sich das Obergericht auf den gerichtlichen Gutachter C.\_\_\_\_\_, der insbesondere das Kiesnest, das in Verbindung mit den Abdichtungen und wasserdichten Anstrichen zu aus der Kellerwand eindringender Feuchtigkeit führt, als "mangelhafte Situation" qualifiziert habe. Laut dem Experten seien die Anforderungen an einen Kellerraum erst erfüllt, wenn die Eintrittsstellen der Feuchtigkeit behoben seien. Die Vorinstanz erklärt, dass der Mangel in bzw. an der Aussenmauer "zumindest auch" die äussere Hülle des Gebäudes und damit einen gemeinschaftlichen Teil betreffe. In der Folge verweist sie auf den Einwand der Beschwerdegegnerin vor erster Instanz, dem zufolge die verlangten baulichen Massnahmen nicht "notwendig" im Sinn von Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 i.V.m. Art. 647c

ZGB seien und im ausschliesslichen Individualinteresse der Beschwerdeführer stünden. Letztere hätten im Wesentlichen entgegnet, dass das Kiesnest laut der Einschätzung des Experten in Ordnung gebracht werden müsse, um einen Minderwert zu vermeiden, und dass der Mangel die Gebäudehülle betreffe. Damit ist gemäss Obergericht "allerdings nicht dargetan", dass die von den Beschwerdeführern beantragten Massnahmen der Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der gemeinschaftlichen Bauteile (konkret der Wand des Kellerraums) dienen. Zwar beeinträchtigt der technische Mangel der Wand den Wert und die Gebrauchsfähigkeit des im Sondernutzungsrecht der Beschwerdeführer stehenden Kellerraumes. Die Erhaltung bzw. Verbesserung der Gebrauchsfähigkeit oder des Wertes des Kellerraumes stehe aber im alleinigen Interesse der Beschwerdeführer. Gestützt auf diese Erwägungen kommt das Obergericht zum Schluss, dass die verlangten Massnahmen nicht "notwendig" im Sinne von Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB seien und im Lichte von Art. 712h Abs. 3 ZGB schon gar nicht zu Lasten der Beklagten anzuordnen wären, wie die Beschwerdeführer dies verlangen.

Auch mit Bezug auf das Tropfen im überdeckten, einseitig offenen Bereich vor dem Wohnungseingang zitiert die Vorinstanz zunächst den gerichtlichen Experten. Dieser habe als Fazit festgehalten, dass die Wandkonstruktion zwischen diesem (ausser gelegenen) Eingangsbereich und dem dahinter gelegenen Innenraum Waschen/Technik eine Leichtkonstruktion sei und der entsprechende innere Deckenteil aus der monolithisch herausgeführten, mit Wärmedämmung umhüllten inneren Betondecke bestehe. Laut Gutachter seien die darüber liegenden Deckenanschlüsse nachgedichtet worden. Nachdem die Benutzer bestätigt hätten, dass das Phänomen mit der winterlichen Witterung und nicht mit Regen zusammenhänge, sei davon auszugehen, dass die abtropfende Feuchtigkeit nicht Meteorwasser sei, sondern in der aussen dampfdichten Leichtbauabtrennung eine Luftundichtigkeit vorliege. Die austretende Raumluftfeuchte kondensiere und trete im Spaltbereich aus; die im angrenzenden Deckenspalt anfallende Feuchte dürfte durch dasselbe Phänomen verursacht sein. Bei der Aussenwand des Küchen- und Wohnbereichs weise den gutachterlichen Beobachtungen zufolge nichts auf eine fehlerhafte Aufklebung der Wärmedämmung hin. In der Folge verweist das Obergericht auf die Empfehlung des Experten, wonach die Leichtbaukonstruktion aufgrund ihrer dampfdichten Aussenhaut innen über eine Dampfsperre verfügen und luftdicht an die angrenzenden Bauteile angeschlossen sein müsse, was durch eine auf der Innenseite aufgebrachte dampfdichte Nachdämmschicht erfolgen könne. Als Alternativlösung könne ein korrekt

konstruierter Ersatz des ganzen Wandelements erfolgen. Ohnehin sei "unbedingt ein allseitig luftdichter Anschluss auszubilden". Mündlich habe der Experte bekräftigt, dass man bezüglich des Tropfens im Eingangsbereich "sicher etwas machen müsse". Gemäss den vorinstanzlichen Feststellungen haben die Beschwerdeführer vor erster Instanz behauptet und mit Fotos belegt, dass das Tropfen im Eingangsbereich durch das Anbringen der Innendämmung nicht beseitigt worden ist. Die Beschwerdegegnerin habe das Problem lediglich vorsorglich bestritten, ohne substantiiert auf die mit Fotos belegten Spuren einzugehen. Das Obergericht resümiert, aus technischer Sicht erscheine die vom Experten empfohlene und von den Beschwerdeführern beantragte Alternativlösung – ein korrekt konstruierter Ersatz des ganzen Wandelements – angezeigt. Das Obergericht stellt klar, dass das fragliche Problem zwar zu einer Beeinträchtigung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit des im Sondernutzungsrecht der Beschwerdeführer stehenden Eingangsbereichs führe, die Erhaltung bzw. Verbesserung der Gebrauchsfähigkeit oder des Wertes auch dieses Bereichs jedoch im alleinigen Interesse der Beschwerdeführer stehe, weshalb die verlangte Massnahme nicht "notwendig" im Sinne von Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB sei.

**4.2** Die Beschwerdeführer bestreiten, dass die Feuchtigkeit im Keller und im Eingangsbereich lediglich den Wert und die Gebrauchsfähigkeit der in ihrem Sonderrecht stehenden Räume beeinträchtigt und die verlangten baulichen Massnahmen in ihrem alleinigen Interesse liegen würden. Bezüglich der Feuchtigkeit, die aus der Kellerwand eindringe, komme auch die Vorinstanz zum Schluss, dass der Mangel die äussere Hülle des Gebäudes betreffe. Die Gebäudehülle sei ein gemeinschaftlicher Bauteil, denn die Aussenmauer und das Dach seien für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung und würden die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen. Die Aussenhülle bezwecke auch den Schutz vor Witterung und Kälte und den Widerstand gegen den Zugriff von Drittpersonen. Dringe Wasser in die gemeinschaftliche Aussenmauer ein, so sei deren Gebrauchsfähigkeit klar beeinträchtigt. Die gegenteilige vorinstanzliche Feststellung, wonach die nasse Stelle die Gebrauchsfähigkeit der Aussenmauer und Decke des Aussenkellers nicht betreffe, sei offensichtlich unrichtig und unhaltbar.

Weiter rügen die Beschwerdeführer, die Vorinstanz verletze bei der Beurteilung, ob eine Massnahme an den gemeinschaftlichen Bauteilen notwendig sei, Art. 712g Abs. 1 i.V.m. Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 und

Art. 647c sowie Art. 712h Abs. 3 ZGB. Zerstörung, Zerfall und Verschlechterung an gemeinschaftlichen Bauteilen würden bei einer undichten Gebäudehülle die Gebrauchsfähigkeit einschränken und den Wert des gemeinschaftlichen Bauteils selbst mindern. Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer habe immer ein Interesse daran, eine Minderung des Werts der Gesamtsache – zum Beispiel infolge ausbleibender notwendiger Reparaturarbeiten – zu verhindern. Die von ihnen, den Beschwerdeführern, bewohnte Attika-Terrassen-Stockwerkeigentumseinheit bilde das "Flachdach" für die darunter liegenden Terrassen-Stockwerkeigentumseinheiten. Ohne die beantragte Sanierung der gemeinschaftlichen Fassade und Decke des Aussenkellers werde sich der Feuchtigkeitseintritt auf die darunter liegenden Stockwerkeigentumseinheiten ausdehnen, so dass durch die eindringende Feuchtigkeit auch die Gebrauchsfähigkeit und Werterhaltung der Baustoffsubstanz der unteren Einheiten langfristig betroffen sei. Entsprechend könne die Sanierung einer undichten gemeinschaftlichen Fassade bzw. eines Daches nicht als "luxuriös" bezeichnet werden, zumal es sich um zwingende gemeinschaftliche Bauteile gemäss Art. 712b Abs. 2 Ziff. 2 ZGB handle. Die beantragten Massnahmen betreffend den Aussenkeller und den Eingangsbereich würden nicht der Verschönerung, der Ansehnlichkeit der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch (Art. 647e Abs. 1 ZGB), sondern der Gebrauchsfähigkeit und der Werterhaltung der Gebäudehülle dienen. Das Gesetz biete keine Grundlage dafür, eine bauliche Massnahme zugunsten eines einzelnen Stockwerkeigentümers systematisch als luxuriös zu bezeichnen. Die "zwingend gemeinschaftlichen Bauteile" der Aussenhülle im Keller- und Eingangsbereich ihrer Stockwerkeigentumseinheit seien nicht dicht; in den Aussenkeller dringe Wasser ein und aus den Fugen des Decken-Wandanschlusses im Eingangsbereich tropfe es. Die Beschwerdeführer halten daran fest, dass die diesbezüglichen Unterhaltsarbeiten im Sinne von Art. 647c ZGB notwendig sind, weshalb ihnen die in Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB verankerte Befugnis zustehe, die baulich notwendigen Massnahmen zur Wiederherstellung einer funktionierenden Aussenhülle zu verlangen.

Schliesslich werfen die Beschwerdeführer dem Obergericht vor, bei der Beurteilung der Frage, ob die beantragten Massnahmen im Sinne von Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB notwendig sind, Art. 712h Abs. 2 Ziff. 1 und Abs. 3 ZGB falsch anzuwenden. Zwingend gemeinschaftliche Teile, welche die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder dessen äussere Gestalt und Aussehen betreffen, würden immer sämtlichen Gemeinschaftern dienen. Deshalb könne nicht argumentiert werden, dass diese Bauteile den von ihrer Nutzung ausgeschlos-

senen Gemeinschaftern im Sinne von Art. 712h Abs. 3 ZGB nicht oder nur in ganz geringem Masse dienen. Eine Regelung, wonach sich nur diejenigen Stockwerkeigentümer an den Kosten der Reparatur einer Dachfläche zu beteiligen haben, deren Stockwerkeigentum unmittelbar von der schadhafte Fläche bedeckt wird, widerspräche dem Charakter des Stockwerkeigentums als Miteigentum, wäre praktisch kaum handhabbar und würde ein unüberschaubares Konfliktpotential beinhalten. Vom Grundsatz, dass die Reparatur von Dächern als unabdingbarem Gebäudeteil stets als gemeinsame Aufgabe der Stockwerkeigentümergeinschaft aufzufassen ist und die entsprechenden Kosten nach Wertquoten aufzuteilen sind, dürfe deshalb nur in absoluten Ausnahmefällen abgewichen werden. Im konkreten Fall könne keine Rede davon sein, dass die streitigen baulichen Massnahmen für die anderen Stockwerkeigentümer absolut unbrauchbar sind, zumal sich die eindringende Feuchtigkeit auch auf die darunter liegenden Stockwerkeinheiten ausdehne. Entsprechend seien die Kosten und Lasten einer Instandstellung der mangelhaften gemeinschaftlichen Bauteile von der Beschwerdegegnerin zu tragen.

**4.3** Stockwerkeigentum ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen (Art. 712a Abs. 1 ZGB). Während die bauliche Ausgestaltung der im Sonderrecht stehenden Gebäudeteile im Abschnitt über das Stockwerkeigentum geregelt ist (Art. 712a Abs. 2 ZGB), wird für die baulichen Massnahmen an den gemeinschaftlichen Teilen auf die Bestimmungen über das Miteigentum verwiesen (Art. 712g Abs. 1 ZGB). Mit "Sache" im Sinn dieser Bestimmungen (Art. 647 ff. ZGB) ist also stets die gemeinschaftliche Sache gemeint; im Zusammenhang mit dem Stockwerkeigentum geht es um Bauteile, die nach Massgabe von Art. 712b ZGB nicht zu Sonderrecht ausgeschieden, sondern gemeinschaftlich sind (s. BGE 141 III 357 E. 3.2 S. 360 f.; 136 III 261 E. 2.1 S. 263; 130 III 441 E. 3.4 S. 448). Vom Sonderrecht ist das Sondernutzungsrecht zu unterscheiden, für das der Gesetzgeber den Ausdruck "ausschliessliches Nutzungsrecht" gewählt hat (Art. 712g Abs. 4 ZGB). Gemeint ist damit jedes einem oder mehreren Stockwerkeigentümern eingeräumte Recht, das ihm oder ihnen erlaubt, einen gemeinschaftlichen Teil zu benützen und die anderen Stockwerkeigentümer sowie Dritte von der Benutzung dieses Teils auszuschliessen (AMÉDÉO WERMELINGER, in: Zürcher Kommentar, 2. Aufl. 2019, Vorbemerkungen zu Art. 712a-712t ZGB, N 179).

Nicht sonderrechtsfähig, sondern gemeinschaftlich und damit der (in Stockwerkeigentum aufgeteilten) Gesamtsache zuzuordnen sind – neben dem Boden der Liegenschaft und dem Baurecht, kraft dessen gegebenenfalls das Gebäude erstellt wird (Art. 712b Abs. 2 Ziff. 1 ZGB) – die 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 (Art. 712b Abs. 2 Ziff. 2 ZGB). Dazu zählen insbesondere die Dächer. Sie betreffen die Konstruktion und das äussere Ansehen der Liegenschaft und bleiben selbst dann gemeinschaftlich, wenn daran – etwa zur Benutzung als (Flach-)Dachterrasse – ein *Sondernutzungsrecht* besteht (BGE 141 III 357 a.a.O.; Urteil 5A\_116/2011 vom 14. März 2011 E. 5). Gemeinschaftlich sind auch tragende Mauern und Wände (insbesondere Aussenmauern), die als Teil der Fassade überdies die äussere Gestalt des Gebäudes bestimmen, die Decken, soweit sie (als horizontales Trennungselement zwischen zwei Stockwerken) zur Struktur und Stabilität des Gebäudes beitragen, das Fundament, das der Verankerung des Gebäudes dient und in der Regel das gesamte Untergeschoss des Gebäudes umfasst, aber auch die zur Isolation und Abdichtung dienenden Materialien, die für die Festigkeit des Gebäudes von Bedeutung und somit losgelöst von ihrem Standort zwingend gemeinschaftlich sind (WERMELINGER, a.a.O., N 129 ff. zu Art. 712b ZGB). Die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen neben den erwähnten Aussenmauern etwa die Fassade (verstanden als Oberflächenbelag der Aussenmauern), die Fenstersimse und die äusseren Seiten von Balkonen, Loggien und Veranden sowie die Hauseingangstüre (ausführlich WERMELINGER, a.a.O., N 135 ff. zu Art. 712b ZGB). Nicht zu Sonderrecht ausgeschieden werden können sodann die Anlagen und Einrichtungen, die auch den andern Stockwerkeigentümern für die Benutzung ihrer Räume dienen (Art. 712b Abs. 2 Ziff. 3 ZGB). Dazu gehören zum Beispiel Räume mit gemeinschaftlicher Zweckbestimmung (z.B. Abstell-, Hobby- und Fitnessräume), das Treppenhaus sowie Gänge und Korridore, die den Zugang zu den Stockwerkeinheiten ermöglichen und nicht nur demjenigen Stockwerkeigentümer zur Benutzung zur Verfügung stehen, dessen Stockwerkeinheit erschlossen wird, sondern in der Regel auch den anderen (WERMELINGER, a.a.O., N 148 ff. zu Art. 712b ZGB).

Bauliche Massnahmen an der Gesamtsache werden in notwendige (Art. 647c ZGB), nützliche (Art. 647d ZGB) und luxuriöse (Art. 647e ZGB) eingeteilt, mit je unterschiedlichen Zustimmungserfordernissen für ihre Anordnung im Einzelfall. Da die Gesamtsache in Frage steht,

müssen die notwendigen baulichen Massnahmen (Art. 647c ZGB) den Wert oder die Gebrauchsfähigkeit der Gesamtliegenschaft erhalten (dazu ARTHUR MEIER-HAYOZ, in: Berner Kommentar, 5. Aufl. 1981, N 57 zu Art. 647 ZGB; CHRISTOPH THURNHERR, Bauliche Massnahme bei Mit- und Stockwerkeigentum, Grundlagen und praktische Probleme, 2010, S. 96). Dasselbe gilt sinngemäss für die nützlichen (Art. 647d ZGB) und der Verschönerung und Bequemlichkeit dienenden (Art. 647e ZGB) Bauarbeiten (BGE 130 III 441 E. 3.4 S. 448). Dementsprechend ist auch aus der Perspektive der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer zu beurteilen, ob eine bauliche Massnahme notwendig, nützlich oder luxuriös erscheint, welches *gemeinschaftliche* Interesse also an der Durchführung einer bestimmten baulichen Massnahme an der Gesamtsache besteht. Steht eine bauliche Massnahme im ausschliesslichen Individualinteresse eines oder weniger Stockwerkeigentümer, so ist sie aus der Optik der Gemeinschaft als luxuriös anzusehen (BGE 141 III 357 E. 3.3 S. 361 mit Hinweisen; ARTHUR MEIER-HAYOZ, a.a.O., N 8 und 17 zu Art. 647c ZGB; anders AMÉDÉO WERMELINGER, Aktuelle Fragen und Probleme aus dem Stockwerkeigentum – eine Übersicht, in: INR – Institut für Notariatsrecht und notarielle Praxis Band/Nr. 21, 2017, S. 144 f., nach dessen Auffassung bei baulichen Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen im Partikularinteresse eines einzelnen Stockwerkeigentümers Art. 647c ff. ZGB "integral analog" anzuwenden sind und die Frage der Kostenverteilung für die Qualifizierung der baulichen Massnahme unerheblich und in Anwendung von Art. 712h Abs. 3 ZGB zu regeln ist). Der Nachweis der Umstände, die für oder gegen ein bestimmtes Interesse der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer oder eines einzelnen Stockwerkeigentümers sprechen, ist Tatfrage. Diesbezüglich ist das Bundesgericht grundsätzlich an die vorinstanzlichen Feststellungen gebunden (E. 2.2). Rechtsfrage ist hingegen, ob bzw. in welchem Umfang auf der Basis der erstellten Umstände ein Interesse der Gemeinschaft oder des einzelnen Eigentümers zu bejahen oder zu verneinen ist.

Im Sinne von Art. 647c ZGB notwendige bauliche Massnahmen sind – als Untergruppe der notwendigen Verwaltungshandlungen – immer auch notwendig im Sinne von Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB (THURNHERR, a.a.O., S. 98; MEIER-HAYOZ, a.a.O., N 55 zu Art. 647 ZGB). Gestützt auf die zuletzt zitierte Vorschrift kann der einzelne Stockwerkeigentümer verlangen, dass eine notwendige bauliche Massnahme durchgeführt und nötigenfalls vom Gericht angeordnet wird, wenn die für deren Ausführung erforderliche Mehrheit der Miteigentümer (Art. 647c ZGB) nicht zustande kommt. Als "notwendige" bauliche Massnahmen werden im Schrifttum insbesondere Reparaturen, Ausbesserungen und In-



standhaltungsarbeiten an beschädigten oder mangelhaften gemeinschaftlichen Teilen aller Art genannt, ebenso die notwendige Behebung von Baumängeln, für die der grundsätzlich zur Gewährleistung verpflichtete Bauunternehmer nicht mehr herangezogen werden kann, sowie die Verhinderung von Feuchtigkeitsschäden (THURNHERR, a.a.O., S. 100; s. auch MEIER-HAYOZ, a.a.O. N 62 zu Art. 647 ZGB).

#### **4.4**

**4.4.1** Im konkreten Fall fällt zunächst auf, dass der Kellerraum und der Bereich vor dem Eingang der Wohnung laut den vorinstanzlichen Erwägungen im Sondernutzungsrecht der Beschwerdeführer stehen (s. E. 4.1). Nach dem gängigen Sprachgebrauch unterstellt das Obergericht damit, dass der Keller und der Eingangsbereich nicht Gegenstand des Sonderrechts (Art. 712a Abs. 1 ZGB) der Beschwerdeführer, sondern gemeinschaftliche (allenfalls nach Art. 712b Abs. 3 ZGB als gemeinschaftlich erklärte) Bestandteile des Gebäudes sind, an denen den Beschwerdeführern ein ausschliessliches Nutzungsrecht eingeräumt wurde. Wie es zu diesen Sondernutzungsrechten kam, kann aber genauso offenbleiben wie die Frage, ob das Obergericht in Tat und Wahrheit "Sonderrecht" meint und nur fälschlicherweise von "Sondernutzungsrecht" spricht. Sollte es sich beim Kellerraum und dem Eingangsbereich um gemeinschaftliche Teile handeln, würde an dieser Zuordnung auch ein daran bestehendes Sondernutzungsrecht nichts ändern (E. 4.3). Doch der Fehler der Vorinstanz gründet tiefer.

**4.4.2** Was die Feuchtigkeit im Kellerraum angeht, schreibt die Vorinstanz, dass der festgestellte Mangel (auch) die Aussenmauer als äussere Gebäudehülle und damit einen gemeinschaftlichen (Bau-)Teil betreffe. Dass sie hinsichtlich der Probleme an der Wand- und Deckenkonstruktion im Eingangsbereich zur selben Einschätzung gelangt, unterstellt die Vorinstanz jedenfalls stillschweigend, indem sie erklärt, die beantragten Massnahmen zur Sanierung der Leichtbaukonstruktion im Eingangsbereich seien nicht notwendig im Sinne von Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB. Wie oben dargelegt, bräuchte die Vorinstanz diese Vorschrift von vornherein nicht zu erwähnen, wenn es sich um bauliche Massnahmen an Gebäudeteilen handeln würde, die zu Sonderrecht ausgeschieden sind (E. 4.3). Dass der angefochtene Entscheid anders zu verstehen wäre oder dass sich die Vorinstanz in dieser Hinsicht getäuscht hätte, macht auch die Beschwerdegegnerin nicht geltend. Die streitigen baulichen Massnahmen betreffen also ausschliesslich gemeinschaftliche Teile.

**4.4.3** Das Obergericht kommt zum Schluss, dass die eingeklagten Massnahmen aus Sicht der Miteigentümergeinschaft als luxuriös (Art. 647e ZGB) anzusehen seien, weil sie ausschliesslich im Interesse der Beschwerdeführer liegen. Dabei orientiert sich der angefochtene Entscheid am alleinigen Interesse der Beschwerdeführer an der Erhaltung bzw. Verbesserung der Gebrauchsfähigkeit oder des Werts des Kellerraums und des Eingangsbereichs; er misst das Interesse der Beschwerdegegnerin an der baulichen Massnahme am Interesse der Beschwerdeführer an den in ihrem Sondernutzungsrecht stehenden Bereichen (E. 4.1). Diese Vorgehensweise ist bundesrechtswidrig. Ob eine bauliche Massnahme ausschliesslich einem oder wenigen Stockwerkeigentümern dient und deswegen aus der Optik aller Miteigentümer im Sinne von Art. 647e ZGB als luxuriös erscheint, beurteilt sich anhand des Interesses der betreffenden Stockwerkeigentümer an ebendieser baulichen Massnahme. Einander gegenüber zu stellen sind mit anderen Worten das Interesse der Beschwerdegegnerin und dasjenige der Beschwerdeführer daran, die Aussenmauer im Kellerraum und die Leichtbaukonstruktion im Eingangsbereich als gemeinschaftliche (Bau- oder Gebäude-)Teile instandzustellen. Das Interesse der Beschwerdeführer am Wert und an der Gebrauchsfähigkeit der Räume und Bereiche, in denen die fraglichen Gebäudeteile gelegen sind, hat in diesem Vergleich nichts zu suchen. Dass es sich hierbei um ein ausschliessliches Interesse der Beschwerdeführer handelt, ist im Übrigen auch nicht weiter erstaunlich. Den Beschwerdeführern wurde am Kellerraum und am Eingangsbereich ja ein Sondernutzungsrecht eingeräumt. Dass die Beschwerdeführer aber an der Sanierung der besagten Bauteile selbst – und nicht an der Erhaltung bzw. Verbesserung der Gebrauchsfähigkeit oder des Werts des Kellerraums und des Eingangsbereichs – ein ausschliessliches Interesse hätten, das die von ihnen beantragten Massnahmen aus der Perspektive der Beschwerdegegnerin als blosser Verschönerung oder als der Bequemlichkeit dienend (Art. 647e ZGB) erscheinen liesse, ist dem angefochtenen Entscheid nicht zu entnehmen, wird von der Beschwerdegegnerin nicht behauptet und ist auch nicht ersichtlich. Aus den dargelegten Gründen verletzt der angefochtene Entscheid also das Bundesrecht.

**4.4.4** Was die Aussenmauer im Kellerraum angeht, beklagen sich die Beschwerdeführer zu Recht über die vorinstanzliche Erkenntnis, wonach nicht dargetan sei, dass die beantragten Massnahmen der Erhaltung des Werts und der Gebrauchsfähigkeit der Wand des Kellerraums als gemeinschaftlichem Bauteil dienen und deshalb im Sinne von Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB notwendig sind. Abgesehen von der unzutreffenden Überlegung, dass sich der technische Mangel der Wand un-

günstig auf den Wert und die Gebrauchsfähigkeit des im Sondernutzungsrecht der Beschwerdeführer stehenden Raums auswirke und die Massnahmen deshalb im alleinigen Interesse der Beschwerdeführer stünden, ist dem angefochtenen Entscheid keine Begründung zu entnehmen. Erfordert ein gemeinschaftlicher Bauteil wie die hier betroffene Aussenmauer infolge eines Schadens oder Mangels eine Intervention, so müssen die entsprechenden baulichen Massnahmen (aus Sicht der Gemeinschaft der Miteigentümer) insbesondere dann als notwendig (Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB) bzw. als nötig (Art. 647c ZGB) gelten, wenn es – wie hier – darum geht, mit den beantragten Reparaturen, Ausbesserungen oder Instandstellungsarbeiten einen Feuchtigkeitsschaden zu beheben und künftigen Problemen solcher Art entgegen zu wirken. Dass die konkret angebehrten Massnahmen (vgl. Sachverhalt Bst. B.a) nicht erforderlich oder nicht geeignet wären oder sonstwie über das Ziel hinausschössen, die Substanz des Eigentums zu erhalten und das Gebäude vor Zerstörung, Zerfall oder Verschlechterung zu bewahren, macht die Beschwerdegegnerin nicht geltend. Nachdem die Gebäudehülle in Frage steht, kann auch nicht gesagt werden, dass der betroffene gemeinschaftliche Gebäudeteil den übrigen Stockwerkeigentümern im Sinne von Art. 712h Abs. 3 ZGB nicht oder nur in ganz geringem Masse dienen und sich deshalb eine Abweichung von der ordentlichen Verteilung der Sanierungskosten rechtfertigen würde. Genauso wie die gemeinsamen Anlagen und Einrichtungen bestimmen auch die gemeinschaftlichen Bauteile normalerweise den Standard der gesamten in Stockwerkeigentum unterteilten Liegenschaft, weshalb die zitierte Norm nur mit Zurückhaltung anzuwenden ist (vgl. BGE 117 II 251 E. 6b S. 255). In Anwendung von Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB ist dem Rechtsbegehren betreffend die Sanierung der Aussenwand im Bereich des Kellers zu entsprechen.

**4.4.5** Die vorigen Erwägungen gelten sinngemäss für die Sanierung der Leichtbaukonstruktion im Bereich vor dem Wohnungseingang. Zur Erklärung, weshalb die angebehrten Massnahmen nicht notwendig im Sinne der erwähnten Vorschriften seien, begnügt sich das Obergericht abermals mit der erwähnten Fehlüberlegung, wonach es auf das alleinige Interesse der Beschwerdeführer an der Gebrauchsfähigkeit oder am Wert des Eingangsbereichs ankomme. In diesem Fall geht es um Materialien, die zur Isolation und Abdichtung dienen, also um zwingend gemeinschaftliche Bauteile, die den Standard der Liegenschaft als Ganzes bestimmen. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die Feuchtigkeit sich ihren Weg in der Gebäudehülle gewissermassen in entgegengesetzter Richtung bahnt, indem sie aus dem Gebäudeinnern nach draussen dringt und dort bei kalter Witterung kondensiert.

Dass die beantragten Sanierungsmassnahmen nicht dazu dienen, den Wert und die Gebrauchsfähigkeit der Leichtbaukonstruktion zu erhalten, diese Massnahmen bezogen auf die Gesamtsache also nicht notwendig bzw. nötig wären (Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 und Art. 647c ZGB), ist dem angefochtenen Entscheid nicht zu entnehmen und wird von der Beschwerdegegnerin nicht behauptet. Gestützt auf Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB kann auch dem Begehren betreffend die Leichtbaukonstruktion im Eingangsbereich entsprochen werden.

## **5.**

Im Ergebnis ist die Beschwerde also teilweise gutzuheissen. Soweit das Obergericht die Berufung hinsichtlich der (ursprünglich) unter Ziff. 1.1. und 1.3. gestellten Rechtsbegehren abweist, ist der angefochtene Entscheid aufzuheben und den besagten Begehren in teilweiser Gutheissung der Klage zu entsprechen. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens rechtfertigt es sich, der Beschwerdegegnerin zwei Drittel und den Beschwerdeführern ein Drittel der Gerichtskosten aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 Satz 1 BGG). Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführern für das bundesgerichtliche Verfahren eine reduzierte Entschädigung zu bezahlen (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

## **Demnach erkennt das Bundesgericht:**

### **1.**

**1.1** Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Das Urteil des Obergerichts des Kantons Aargau, Zivilgericht, 3. Kammer, vom 25. März 2019 wird aufgehoben, soweit das Obergericht damit die Berufung hinsichtlich der Klagebegehren Ziff. 1.1. und 1.3. abweist.

**1.2** Die Klage wird teilweise gutgeheissen. Zu Lasten der Beschwerdegegnerin werden folgende bauliche Massnahmen angeordnet:

**1.2.1** Sanierung der Gebäudehülle der Stockwerkeigentumseinheit der Beschwerdeführer, GB V. \_\_\_\_\_ Nr. xxx-x, im Bereich des Kellers durch Verdichtung/Abdichtung (Injektionen) der undichten Kiesneststellen im Kellerinnern neben der Türe und an der Decke, Entfernung der dichtenden äusseren Oberflächenapplikationen (Streifen vor Eingang von Boden bis Mauerkrone) an der Aussenwand des Kellers und Anbringen des neuen, völlig durchlässigen Farbanstrichs sowie Neu-anstrich des Kellerinnern mit einem weissen, völlig durchlässigen Farbanstrich zur Entfernung der entstandenen Feuchtigkeitflecken.

**1.2.2** Sanierung der Gebäudehülle der Stockwerkeigentumseinheit der Beschwerdeführer, GB V. \_\_\_\_\_ Nr. xxx-x, der feuchten Leichtbaukonstruktion im Eingangsbereich durch einen korrekt konstruierten Ersatz des ganzen Holzwandelements aussen, welche allseitig luftdicht an die angrenzenden Bauteile angeschlossen ist.

**1.3** Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

**2.**

Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.-- werden zu Fr. 1'000.-- den Beschwerdeführern und zu Fr. 2'000.-- der Beschwerdegegnerin auferlegt.

**3.**

Die Beschwerdegegnerin hat die Beschwerdeführer für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 2'000.-- zu entschädigen.

**4.**

Die Sache wird zur Neuverlegung der Kosten und Parteientschädigung des vorangegangenen Verfahrens an die Vorinstanz zurückgewiesen.

**5.**

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Aargau, Zivilgericht, 3. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 3. April 2020

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Herrmann

Monn