



---

5A\_79/2022

## **Urteil vom 16. November 2022**

### **II. zivilrechtliche Abteilung**

---

Besetzung

Bundesrichter Herrmann, Präsident,  
Bundesrichter von Werdt, Schöbi,  
Gerichtsschreiber Monn.

---

Verfahrensbeteiligte

**Stockwerkeigentümergeinschaft A.**\_\_\_\_\_,  
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Marc E. Wieser,  
Via Dimvih 6, 7524 Zuoz,  
Beschwerdeführerin,

**gegen**

**B.**\_\_\_\_\_,  
vertreten durch Rechtsanwältin Martina Gorfer,  
Beschwerdegegnerin.

---

Gegenstand

Anfechtung von Stockwerkeigentümerbeschlüssen,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts von  
Graubünden, I. Zivilkammer, vom 9. Dezember 2021  
(ZK1 21 51).

## **Sachverhalt:**

### **A.**

**A.a** Die Liegenschaft "A.\_\_\_\_\_" in U.\_\_\_\_\_ (GR) ist in Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712a ff. ZGB aufgeteilt (im Folgenden: StWEG A.\_\_\_\_\_). Die Stockwerkeinheit Nr. yyy mit Sonderrecht an der 3.5-Zimmer-Wohnung Nr. 7 im Erdgeschoss gehört B.\_\_\_\_\_. Der Eingang zum Haus befindet sich im Untergeschoss und ist über eine Aussentreppe erreichbar.

**A.b** Anlässlich der ordentlichen Versammlung vom 5. April 2019 beschloss die StWEG A.\_\_\_\_\_ mit qualifizierter Mehrheit nach Köpfen und Wertquoten, einen neuen Hauptzugang mit Lift auf der Höhe des Erdgeschosses sowie einen Nebeneingang für Fahrräder im Kellergeschoss zu erstellen. Weitere Beschlüsse betrafen die Finanzierung und Kostenverteilung dieser Baumasnahme und die Delegation der Projektleitung an einen Ausschuss. B.\_\_\_\_\_ stimmte gegen das Bauprojekt und die erwähnten weiteren Beschlüsse.

**A.c** Nachdem die StWEG A.\_\_\_\_\_ der Schlichtungsverhandlung unentschuldigt fernblieb, verklagte B.\_\_\_\_\_ die StWEG A.\_\_\_\_\_ vor dem Regionalgericht Maloja. Sie beantragte, die das Bauvorhaben betreffenden Versammlungsbeschlüsse vom 5. April 2019 aufzuheben, soweit diese den neuen Eingang im Erdgeschoss betreffen. Das Regionalgericht wies die Klage am 20. Oktober 2020 ab.

**A.d** Mit Berufung gelangte B.\_\_\_\_\_ ans Kantonsgericht von Graubünden. Dieses hiess ihre Klage gut und hob die das Bauvorhaben betreffenden Beschlüsse der StWEG A.\_\_\_\_\_ vom 5. April 2019 auf. Die Prozesskosten des erst- und zweitinstanzlichen Verfahrens auferlegte das Kantonsgericht der StWEG A.\_\_\_\_\_. Das Urteil erging am 9. Dezember 2021 und wurde den Parteien am 28. Dezember 2021 mitgeteilt.

### **B.**

**B.a** Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 31. Januar 2022 wendet sich die StWEG A.\_\_\_\_\_ (Beschwerdeführerin) an das Bundesgericht. Sie beantragt, das Urteil des Kantonsgerichts aufzuheben und die Klage von B.\_\_\_\_\_ (Beschwerdegegnerin) abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen vor allen Instanzen.

**B.b** Vom Bundesgericht zur Vernehmlassung eingeladen, beantragt die Beschwerdegegnerin, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann (Stellungnahme vom 10. Oktober 2022). Sie reicht dazu eine Kostennote über Fr. 4'241.-- ein. Auch das Kantonsgericht schliesst auf Abweisung der Beschwerde (Schreiben vom 2. September 2022). Die Eingaben wurden der Beschwerdeführerin zur Wahrung des rechtlichen Gehörs zugestellt.

Ferner hat sich das Bundesgericht auch die Akten des kantonalen Verfahrens überweisen lassen.

### **Erwägungen:**

#### **1.**

**1.1** Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG; BGE 147 I 89 E. 1; 145 II 168 E. 1; 144 II 184 E. 1).

**1.2** Angefochten ist ein Urteil betreffend die Anfechtung von Beschlüssen einer Stockwerkeigentümerversammlung (Art. 72 Abs. 1 BGG). Das ist eine vermögensrechtliche Angelegenheit (BGE 140 III 571 E. 1.1). Nach den unbestrittenen Feststellungen der Vorinstanz beträgt der Streitwert mindestens Fr. 30'000.--. (Art. 74 Abs. 1 Bst. b BGG). Die Beschwerde in Zivilsachen erweist sich damit als das zutreffende Rechtsmittel. Die Beschwerdeführerin ist zur Beschwerde berechtigt (Art. 76 Abs. 1 BGG). Die rechtzeitig (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Abs. 1 Bst. c BGG) erfolgte Beschwerde steht grundsätzlich offen.

#### **1.3**

**1.3.1** Die Beschwerdegegnerin bestreitet, dass die Beschwerdeführerin im bundesgerichtlichen Beschwerdeverfahren rechtmässig vertreten ist. Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin weise sich nicht über eine gültige Vollmacht der StWEG A.\_\_\_\_\_ aus. Die Rechtsanwältin Marc E. Wieser erteilte Vollmacht habe sich nur auf die Klage der Beschwerdegegnerin bezogen. Eine Befugnis, ohne Einwilligung der Stockwerkeigentümergeinschaft ein Rechtsmittel zu ergreifen, sei darin nicht enthalten. Die Beschwerdeführerin hält dafür, dass die ausserordentliche Stockwerkeigentümerversammlung vom 13. Dezember 2019 dem Rechtsvertreter die Prozessvollmacht ohne Einschränkung auf eine Instanz erteilt habe.

**1.3.2** Der Einwand der Beschwerdegegnerin ist unbegründet. Dem

Wortlaut der Vollmachtsurkunde vom 28. Oktober 2019 lässt sich nicht entnehmen, dass die Ermächtigung nicht auch für das Ergreifen eines Rechtsmittels an das Bundesgericht gilt. Im Gegenteil steht fest, dass die StWEG A. \_\_\_\_\_ Rechtsanwalt Dr. iur. Marc E. Wieser, Lic. iur. Luis A. Wieser und Lic. iur. Andrea Wieser bevollmächtigt, die Beschwerdeführerin gegenüber "Gerichten" zu vertreten und "alle dazu erforderlichen ... Vorkehren zu treffen". Weshalb dies für das bundesgerichtliche Beschwerdeverfahren nicht gelten sollte, bleibt unerfindlich. Insbesondere macht die Beschwerdegegnerin auch zu Recht nicht geltend, dass die Beschwerdeführerin die den Anwälten erteilte Ermächtigung widerrufen hätte, nachdem das Kantonsgericht sein Urteil gefällt hatte. Schliesslich stellt das Bundesgericht fest, dass sich auch die Rechtsvertreterin der Beschwerdegegnerin im bundesgerichtlichen Beschwerdeverfahren auf eine Vollmacht stützt, die ihr im Hinblick auf das Verfahren vor dem Regionalgericht erteilt wurde. Vor diesem Hintergrund besteht kein Anlass, den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin zur Nachreichung einer Vollmacht aufzufordern.

## **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 prüft mit freier Kognition, ob der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Es befasst sich aber nur mit formell ausreichend begründeten Einwänden (Art. 42 Abs. 2 BGG; BGE 140 III 86 E. 2 mit Hinweisen). Die rechtsuchende Partei muss auf den angefochtenen Entscheid eingehen und aufzeigen, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt; sie soll im Schriftsatz mit ihrer Kritik an den Erwägungen der Vorinstanz ansetzen, die sie als rechtsfehlerhaft erachtet (BGE 143 II 283 E. 1.2.2; 140 III 115 E. 2; 121 III 397 E. 2a). Für Vorbringen betreffend die Verletzung verfassungsmässiger Rechte gilt ausserdem das strenge Rügeprinzip (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 143 II 283 E. 1.2.2; 142 II 369 E. 2.1). Bei der Überprüfung von Ermessensentscheiden (Art. 4 ZGB) schreitet das Bundesgericht nur ein, wenn die kantonale Instanz grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgewichen ist, wenn sie Gesichtspunkte berücksichtigt hat, die keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn sie umgekehrt rechtserhebliche Umstände ausser Acht gelassen hat. Aufzuheben und zu korrigieren sind ausserdem Ermessensentscheide, die sich als im Ergebnis offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweisen (BGE 142 III 336 E. 5.3.2; 136 III 278 E. 2.2.1; 132 III 97 E. 1).

**2.2** Was den Sachverhalt angeht, legt das Bundesgericht seinem Urteil die vorinstanzlichen Feststellungen zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG). 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; 135 III 127 E. 1.5 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).

**2.3** Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen im bundesgerichtlichen Beschwerdeverfahren nur so weit vorgebracht werden, als der Entscheidung der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdeführerin legt nicht dar, inwieweit dies bei der in die Beschwerde kopierten E-Mail der Beschwerdegegnerin an C.\_\_\_\_\_ vom 2. Dezember 2018 der Fall ist. Das unechte Novum bleibt daher im bundesgerichtlichen Beschwerdeverfahren unberücksichtigt.

### **3.**

Umstritten ist, ob die Beschwerdegegnerin den von der Beschwerdeführerin am 5. April 2019 beschlossenen neuen Hauseingang im Erdgeschoss samt Anbau eines Lifts gestützt auf Art. 712g Abs. 1 i.V.m. Art. 647d Abs. 2 ZGB verhindern kann.

**3.1** 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). Für die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und baulichen Massnahmen gelten die Bestimmungen über das Miteigentum (Art. 712g Abs. 1 ZGB). Nützliche bauliche Massnahmen bedürfen der Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt (Art. 647d Abs. 1 ZGB). Gemäss Art. 647d Abs. 2 ZGB können Änderungen, 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. Die Norm ist zwingender Natur (Urteil 5C.110/2001 vom 15. Oktober 2001 E. 3b, publ. in: ZBGR 86/2005 S. 255). Dem Mit- bzw. Stockwerkeigentümer steht damit ein Vetorecht zu, mit dem er sich gegen Belastungen wehren kann, die im Vergleich zu den anderen Gemeinschaftern übermässig sind (BARBARA GRAHAM-SIEGENTHALER, in: Berner Kommentar, 2022,

N. 22 zu Art. 647d ZGB; CHRISTOPH BRUNNER/JÜRIG WICHTERMANN, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 6. Aufl., 2019 N 11 zu Art. 647d ZGB). Die erhebliche und dauernde Erschwerung muss objektiv sein und von einem Durchschnittsmenschen als solche empfunden werden (AMÉDÉO WERMELINGER, in Zürcher Kommentar, 2. Aufl., 2019, N 154 zu Art. 712a ZGB). Besondere subjektive Bedürfnisse oder Vorlieben einzelner Mit- oder Stockwerkeigentümer sind unbeachtlich. Zu berücksichtigen sind demgegenüber die konkreten baulichen und örtlichen Verhältnisse. So kann etwa beim Bau von Parkplätzen die Distanz zu einer Wohnung zu diesen Parkplätzen von Bedeutung sein. Hat ein Vorhaben eine erheblich intensivere Benutzung oder Nutzung der gemeinschaftlichen Sache zur Folge (z.B. Aufstockung eines Gebäudes), liegt in der Regel eine relevante Erschwerung vor (CHRISTOPH THURNHERR, Bauliche Massnahmen bei Mit- und Stockwerkeigentum, Grundlagen und praktische Probleme, 2010, S. 144 f.). Unwirtschaftlich im Sinne von Art. 647d Abs. 2 ZGB kann der Gebrauch oder die Benutzung der Sache zum bisherigen Zweck auch durch bauliche Massnahmen werden, die das Ertragspotential erheblich beeinträchtigen, das heisst die Möglichkeit verschlechtern, eine Eigentumswohnung zu vermieten. Ebenso zu berücksichtigen sind Wertverminderungen des Stockwerkeigentumsanteils, auch wenn diese erst bei einem Verkauf oder einer Belehnung effektiv bedeutsam werden (THURNHERR, a.a.O., S. 146).

In einem Fall, der die Erhöhung eines zur besonderen Nutzung zugewiesenen Gartensitzplatzes auf das Niveau des im Sonderrecht stehenden Balkons betraf, erkannte das Bundesgericht, dass den Nachbarn der bauwilligen Stockwerkeigentümer der Gebrauch ihres eigenen Gartensitzplatzes nicht schon deshalb erheblich und dauerhaft erschwert wird, weil ihr Grundstück und die angrenzenden Räumlichkeiten vom höher gelegten Gartensitzplatz "etwas besser" eingesehen werden können (Urteil 5C.110/2001 vom 15. Oktober 2001 E. 5d/bb, publ. in: ZBGR 86/2005 S. 259 f.). Aus der kantonalen Rechtsprechung erwähnenswert ist ein Urteil des Obergerichts des Kantons Zürichs, das von einer auf dem Dach montierten Brücke handelt, von der aus fremde Personen durch Oberlichter in eine Wohnung sehen konnten. Das Obergericht bejahte eine Einschränkung der Benutzung der Wohnung; für ein unangenehmes Gefühl der Bewohnerinnen und Bewohner komme es weniger darauf an, ob sie tatsächlich beobachtet werden, sondern darauf, dass dies jederzeit möglich wäre. Trotzdem wandte es Art. 647d Abs. 2 ZGB nicht an, weil alle Wohnungen gleichermassen vom Problem betroffen, die klagenden Stockwerkeigentümer mithin keiner erheblichen und wesentlichen Mehrbelastung ausgesetzt waren (Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich vom

14. September 2020, Geschäfts-Nr. LB190052, E. 3.4.4). Das Bundesgericht qualifizierte die Brücke als notwendige bauliche Massnahme (Art. 647c ZGB), womit ein Vetorecht nach Art. 647d ZGB ausschied (Urteil 5A\_878/2020 vom 2. Februar 2021 E. 5.2). Ein anderer Fall aus dem Kanton Graubünden betraf den Einbau eines Fensters unmittelbar neben dem Balkon des Nachbarn, das es dem bauwilligen Stockwerkeigentümer ermöglichte, die Geschehnisse auf dem Balkon zu beobachten und akustisch mitzuverfolgen. Das Kantonsgericht bejahte die Erheblichkeit der Erschwerung im Gebrauch des Balkons insbesondere mit dem Hinweis darauf, dass der Balkon aus der benachbarten Wohnung bis anhin nicht habe eingesehen werden können und eine gewisse Intimsphäre garantiert gewesen sei (Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden vom 20. Mai 2003, Geschäfts-Nr. ZF 03 11, E. 10c).

**3.2** Die Vorinstanz äussert sich zuerst zur Einsehbarkeit der Erdgeschosswohnung der Beschwerdegegnerin. Sie erinnert daran, dass die Wohnung bereits heute exponiert sei. Die Aussentreppe zum Hauseingang im Untergeschoss führe zunächst auf die Hausfassade mit den Fenstern der fraglichen Wohnung zu und drehe dann um 45 [recte 90] Grad nach rechts zur Eingangstür an der anderen Fassade. Aktuell sei es unmöglich, näher als fünf Meter an die Fenster heranzutreten und in die Erdgeschosswohnung zu blicken. Dem geplanten Umbau zufolge befinde sich der äussere Eingangsbereich auf derselben Ebene wie die Wohnung, und zwar bereits auf der Höhe des Küchen- und Esszimmerfensters. Zwischen diesen Fenstern und dem projektierten Anbau bzw. der Haustür sei ein Abstand von 90 cm vorgesehen. Personen, die den Hauseingang benützen, würden sich künftig auf demselben Niveau und bis auf einen Abstand von knapp einem Meter auf das Küchen- und Esszimmerfenster der Wohnung der Beschwerdegegnerin zubewegen, ehe sie ins Haus eintreten. Wer zum Hauseingang gelange, werde folglich in den Küchen- und Esszimmerbereich der Erdgeschosswohnung blicken, was erfahrungsgemäss vor allem dann geschehe, wenn es in der Wohnung heller ist als draussen, also in der Dämmerung und in der Nacht. Damit werde die Privatsphäre der Beschwerdegegnerin stärker beeinträchtigt als heute. Die Vorinstanz widerspricht dem Einwand der Beschwerdeführerin, dass die Bewohnerinnen und Bewohner nicht durch die Fenster blicken würden, weil sie mit dem Öffnen der Türe beschäftigt seien. Für ein unangenehmes Gefühl der Betroffenen komme es weniger darauf an, ob sie jemand absichtlich beobachtet, sondern darauf, dass das jederzeit möglich wäre.

Was die Lärmimmissionen angeht, erachtet das Kantonsgericht die erstinstanzlichen Erwägungen als unvollständig. Dass vom Innenbereich des Eingangs und vom Lift keine zusätzlichen Lärmimmissionen für die Erdgeschosswohnung ausgehen, sei wenig entscheidend. Ausschlaggebend sei hingegen, ob die Lärmimmissionen vor der Haustüre zunehmen. Entgegen dem erstinstanzlichen Entscheid werde auch in Zukunft ein Teil der Bewohnerinnen und Bewohner auf den Hauseingang angewiesen sein, um zu ihrem Garagenplatz zu gelangen. Mit markant weniger Personenverkehr durch die Eingangstüre sei daher nicht zu rechnen. Was den Lärmaspekt angehe, stehe fest, dass die Erdgeschosswohnung bereits heute erheblichen Einwirkungen ausgesetzt ist, insbesondere dem Trittschall auf der Aussentreppe, den Gesprächen im Treppen- und Eingangsbereich und den Geräuschen durch das Betätigen der Eingangstüre und der Briefkästen. Der neue Eingang würde insbesondere die Treppengeräusche reduzieren. Andererseits sei davon auszugehen, dass die vom neuen Hauseingang herrührenden Geräusche direkter wahrgenommen würden, zumal heute zwischen der Haustüre und dem Wohnungsfenster noch ein Vordach aus Beton liege. Durch die Mauer des neuen Anbaus, die bis rund in die Mitte des Esszimmerfensters gezogen würde, dürfte es künftig zudem zu Resonanzen zwischen Fassade und Anbau kommen, was den Schall ebenfalls verstärken würde. Gleiches gelte für das geplante Vordach oberhalb der Haustüre. Das Kantonsgericht kommt zum Schluss, dass im Falle einer Realisierung des Bauvorhabens insgesamt mit einer gewissen Zusatzbelastung durch Lärm zu rechnen sei. Ob diese Zusatzbelastung für sich genommen ausreiche, um auf eine übermässige Belastung zu schliessen, erscheine zwar fraglich, zumal es sich bei den Zimmern der Erdgeschosswohnung, die gegen den Hauseingang gerichtet seien, um die Küche, das Esszimmer und das Bad handle, mithin um Räume, bei denen kein besonderes Ruhebedürfnis bestehe. Diese Zusatzbelastung in der Würdigung gänzlich zu vernachlässigen, wie dies das Regionalgericht getan habe, gehe aber jedenfalls nicht an.

Auch in Bezug auf die Aussicht erachtet die Vorinstanz die geplante Baumassnahme als nachteilig für die Beschwerdegegnerin. Zwar sei die Aussicht bereits bisher nicht besonders attraktiv. Immerhin sei der Blick – zumindest bis zur Fassade auf der linken Seite – aber frei bis zur Nachbarliegenschaft, die ungefähr 50 m entfernt liege. Auch der Lichteinfall von oben sei grundsätzlich ungehindert. Dieser Raum würde mit dem neuen Anbau für den Eingang und den Liftschacht teilweise verbaut. Der Anbau soll 2.28 m aus der Fassade hinausragen und damit nicht nur das Badezimmerfenster, sondern auch rund die Hälfte



des Esszimmerfenster verdecken. Zusätzlich beeinträchtigt würde die Aussicht aus dem Esszimmerfenster durch das Vordach, das über dem Hauseingang erstellt werden soll. Da der neue Anbau in einem Abstand von nur 90 cm gebaut und bis zum Dach der Liegenschaft führen soll, gehe mit ihm auch eine erhebliche Einbusse an natürlichem Licht einher, was sich in der Erdgeschosswohnung stärker auswirke als in den höher liegenden Wohnungen. Das Kantonsgericht folgert, dass das Bauvorhaben zu einem erheblichen Verlust von Aussicht und Licht vor allem im Esszimmerbereich der Erdgeschosswohnung führe.

Die Vorinstanz kommt zum Schluss, dass die festgestellten Beeinträchtigungen in ihrer Gesamtheit als erheblich im Sinne von Art. 647d Abs. 2 ZGB zu qualifizieren seien. Die Stockwerkeinheit der Beschwerdegegnerin im Erdgeschoss sei davon deutlich mehr betroffen, profitiere aber vom geplanten Lift aber signifikant weniger als die übrigen Stockwerkeinheiten. Entsprechend sei die Klage gutzuheissen.

**3.3** Die Beschwerdeführerin macht zunächst geltend, dass die Beschwerdegegnerin sich gar nicht gegen einen neuen Zugang im Erdgeschoss, sondern lediglich gegen die mit dem geplanten Aufzug verbundenen Kosten wehre. Am 29. März 2018 habe die Stockwerkeigentümerversammlung mit Zustimmung der Beschwerdegegnerin beschlossen, eine detaillierte Planung für den Haupteingang im Erdgeschoss in Auftrag zu geben. Dieses Projekt hätte bis im Sommer 2019 umgesetzt sein sollen, sei aber an der Anfechtung durch den Stockwerkeigentümer D.\_\_\_\_\_ gescheitert. Die Beschwerdegegnerin verhalte sich rechtsmissbräuchlich. Nachdem sie einem neuen Hauseingang zugestimmt habe, könne sie sich heute nicht auf Art. 647d Abs. 2 ZGB berufen, denn das Vetorecht diene nicht der Kostenersparnis. Dem Kantonsgericht wirft die Beschwerdeführerin vor, auf "diesen Sachverhalt" nicht einzugehen, obwohl sie ihn in ihren bisherigen Rechtsschriften "immer wieder angeführt" habe. Auf Art. 647d Abs. 3 ZGB könne sich die Beschwerdegegnerin nicht mehr berufen, nachdem sie eine Verletzung dieser Norm vor den kantonalen Instanzen nicht gerügt habe.

In der Folge kommt die Beschwerdeführerin auf die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Wohnung der Beschwerdegegnerin zu sprechen. Was die Einsehbarkeit angeht, gehe es nicht darum, wie nahe man ans Fenster herantritt, sondern um die Einsicht, die man in das Fenster hat. Diese sei mit dem heutigen und mit dem geplanten Zugang in etwa gleich. Anders als in der heutigen Situation würden sich die ankommenden Personen nicht auf das Küchen- und Esszimmer-

fenster, sondern direkt auf den Hauseingang zubewegen, weil sie ins Haus gelangen und nicht durch das Fenster in die Küche der Beschwerdegegnerin schauen wollen. Aber auch eine erhöhte Einsehbarkeit würde im Rahmen der Interessenabwägung kein Vetorecht begründen. Hinsichtlich der Lärmimmissionen ist für die Beschwerdeführerin "offensichtlich", dass die Bewohnerinnen und Bewohner gemäss dem projektierten Bauvorhaben nicht auf den Hauseingang angewiesen wären, um zum Garagenplatz zu gelangen, sondern durch den neuen Eingang im Untergeschoss ins Haus und von dort direkt mit dem Lift in ihre Wohnung gelangen könnten. Der Publikumsverkehr zum neuen Hauseingang werde geringer sein als heute; die gegenteilige Feststellung der Vorinstanz sei offensichtlich unrichtig. Weiter macht die Beschwerdeführerin geltend, dass die bestehende Situation mit der Aussentreppe ins Untergeschoss als einzigem Zugang "sicher mehr Lärm" verursache, zumal jedermann diese Treppe benutzen müsse, auch mit Gepäck, Fahrrädern, Skiern usw. Im Ergebnis werde die geplante Neugestaltung des Eingangs zu einer geringeren Lärmbelastung führen als heute. Mit Blick auf die Sicht- und Lichtverhältnisse bestreitet die Beschwerdeführerin, dass der projektierte Anbau die Aussicht von Küche und Esszimmer beeinträchtige und zu einer "Verdunkelung" des Wohnzimmers führe; auch das Vordach beeinträchtige die Küche nicht, da "ein Fenster völlig frei" bleibe. Von einer Verschlechterung der Situation könne nicht die Rede sein, da an der Stelle des geplanten Liftanbaus heute zwei Bäume ständen, somit die Aussicht in etwa gleich bleibe. Die Erwägungen der Vorinstanz seien völlig willkürlich; die unrichtige Sachverhaltsfeststellung habe zur Gutheissung der Berufung geführt und sei für den Ausgang des Verfahrens somit entscheidend gewesen. Bei alledem bemängelt die Beschwerdeführerin, dass sich die Vorinstanz lediglich auf die Fotos des erstinstanzlichen Augenscheins verlasse. Die Aufnahmen seien für die Beurteilung unbrauchbar, weil sie die Situation "durch Zoom ungenügend darstellen". Indem sich das Kantonsgericht selbst kein Bild vor Ort gemacht habe, sei es in Willkür verfallen.

In rechtlicher Hinsicht rügt die Beschwerdeführerin, dass das Kantonsgericht mit seiner Begründung, wonach die Realisierung des Bauvorhabens zu einer stärkeren Einsehbarkeit und einer erhöhten Lärmbelastung der Erdgeschosswohnung der Beschwerdegegnerin führe und im Esszimmerbereich in beträchtlichem Ausmass Aussicht und Licht entzöge, Art. 647d Abs. 2 ZGB verletze. Entgegen dem angefochtenen Entscheid komme es bei der Beurteilung des Vetorechts auch nicht darauf an, ob die Beschwerdegegnerin von den geplanten baulichen Massnahmen signifikant weniger profitiere als die übrigen Stockwerk-

eigentümer; auch insofern verletze die Vorinstanz Art. 647d Abs. 2 ZGB. Die Aufforderung des Kantonsgerichts, eine für die Beschwerdegegnerin schonendere Variante auszuarbeiten, tadelt die Beschwerdeführerin als "völlig willkürlich" und "ohne Kenntnis der Sachlage erfolgt". Wie vor den kantonalen Instanzen ausführlich dargelegt, seien über die Jahre diverse Projektvarianten geprüft worden. Der heute geplante Zugang mit Liftanlage sei die einzig realisierbare Möglichkeit.

**3.4** Die Beschwerdegegnerin schliesst sich der Rechtsauffassung des Kantonsgerichts an. Dieses habe den Sachverhalt korrekt ermittelt und Art. 647d Abs. 2 ZGB richtig angewendet. Ergänzend hält die Beschwerdegegnerin fest, dass es reine Spekulation sei, inwiefern der bis anhin lediglich geplante, aber noch nicht bewilligte, geschweige denn gebaute Velo-/Skiraum die Bewohner tatsächlich dazu veranlassen werde, nicht den Haupteingang zu nutzen. Er führe allenfalls dazu, dass lediglich vier weitere Garagenbesitzer ihre Garagen erreichen könnten, ohne zwingend auf den Haupteingang angewiesen zu sein. Schliesslich verwahrt sich die Beschwerdegegnerin gegen den Vorwurf des Rechtsmissbrauchs. Wenn schon treffe dieser Vorwurf die Beschwerdeführerin, die heute ein ganz anderes Projekt realisieren möchte, als am 29. März 2018 beschlossen worden sei.

### **3.5**

**3.5.1** Im Zusammenhang mit der angeblich rechtsmissbräuchlichen Geltendmachung des Vetorechts bemängelt die Beschwerdeführerin, dass sich das Kantonsgericht nicht zu ihren Vorbringen äussere. Sie begnügt sich jedoch mit einem pauschalen Hinweis auf ihre "bisherigen Rechtsschriften". Allein damit genügt sie den Anforderungen an die Beschwerdebegründung (s. E. 2) nicht. Mag die Beschwerdeführerin selbst keine nähere Angaben zu den für sie bedeutsamen Aktenstellen machen, so ist es nicht die Aufgabe des Bundesgerichts, in den kantonalen Akten nach Fundstellen zu suchen, die ihren Standpunkt stützen könnten. In der Folge hat es sich die Beschwerdeführerin selbst zuzuschreiben, dass sie vor Bundesgericht mit der Rüge des Rechtsmissbrauchs mangels materieller Ausschöpfung des kantonalen Instanzenzugs nicht zu hören ist. Letztinstanzlichkeit im Sinne von Art. 75 Abs. 1 BGG bedeutet, dass der kantonale Instanzenzug nicht nur formell durchlaufen, sondern auch materiell ausgeschöpft werden muss (BGE 143 III 290 E. 1.1; Urteil 4A\_32/2018 vom 11. Juli 2018 E. 5.2.1). Die rechtsuchende Partei muss sich in der Beschwerde an das Bundesgericht mit den Erwägungen der letzten kantonalen Instanz zu Rügen auseinandersetzen, die sie bereits vor dieser erhoben hat.

**3.5.2** Sodann stört sich die Beschwerdeführerin daran, dass sich das Kantonsgericht an den Fotos aus dem erstinstanzlichen Beweisverfahren orientiert, ohne selbst einen Augenschein durchgeführt zu haben. Sie behauptet aber nicht, dass sie im Berufungsverfahren einen entsprechenden Beweisantrag gestellt hätte und damit nicht gehört worden wäre, noch macht sie geltend, dass die Frage der Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Sicht- und Lichtverhältnisse als unbestritten gelten muss und das Kantonsgericht aufgrund erheblicher Zweifel von Amtes wegen zu Beweiserhebungen hätte schreiten müssen (Art. 153 Abs. 2 ZPO). Auch so müsste die Beschwerdeführerin, wenn sie mit der vorinstanzlichen Beweiswürdigung nicht einverstanden ist, in einem ersten Schritt dartun, dass die Sachverhaltsfeststellungen, so wie sie von der Vorinstanz vorgenommen wurden, unvollständig und damit offensichtlich unrichtig (Art. 97 Abs. 1 BGG; s. E. 2.2) sind (vgl. Urteile 5A\_128/2020 vom 13. April 2021 E. 3.4, nicht publ. in: BGE 147 III 215; 5A\_1015/2019 vom 10. Juni 2020 E. 5.2.2 mit Hinweis). Allein dafür genügt es nicht, wenn die Beschwerdeführerin in ihrem Schriftsatz über weite Strecken auf die von ihr geteilten Einschätzungen des Regionalgerichts verweist bzw. ihre eigene Sicht der Sachlage präsentiert und im Anschluss daran die gegenteiligen Feststellungen der Vorinstanz als willkürlich bezeichnet. Entsprechend hat es mit dem Sachverhalt, wie ihn die Vorinstanz festgestellt hat, sein Bewenden. Demnach muss die Beschwerdegegnerin wegen des geplanten neuen Haupteingangs samt Liftanbau mit Einschränkungen bezüglich Aussicht und mit zusätzlichem Lärm sowie mit einer Beeinträchtigung ihrer Privatsphäre rechnen (s. E. 3.2).

**3.5.3** Auch in rechtlicher Hinsicht ist der angefochtene Entscheid nicht zu beanstanden. Dass das Kantonsgericht mit den berücksichtigten Punkten (Einsehbarkeit der Wohnung, Lärmimmissionen, Beeinträchtigung der Aussicht und Einbusse an natürlichem Licht) seiner Beurteilung Gesichtspunkte zugrunde legt, die keine Rolle spielen dürfen, behauptet die Beschwerdeführerin nicht und ist auch nicht ersichtlich. Soweit die Beschwerdeführerin dem Kantonsgericht vorwirft, bei der Beurteilung des Vetorechts den (seiner Meinung nach) signifikant geringeren Nutzen des geplanten Aufzugs ins Spiel zu bringen, übersieht sie, dass es diesen Nutzen nicht isoliert berücksichtigt, sondern ihn ins Verhältnis zu seiner Erkenntnis setzt, dass die Erdgeschosswohnung der Beschwerdegegnerin "deutlich mehr" als die übrigen Stockwerkeinheiten von den Belastungen betroffen sei (E. 3.2 a.E.). Letzteres stellt die Beschwerdeführerin nicht in Abrede, noch ist ihrem Schriftsatz eine Erklärung zu entnehmen, weshalb hinsichtlich der mit dem Bauprojekt verbundenen Nachteile ein Vergleich mit der Situation der übrigen

Stockwerkeinheiten zulässig sein soll, bezüglich des daraus folgenden Nutzens jedoch nicht. Zu Recht macht die Beschwerdeführerin auch nicht geltend, dass die Vorinstanz damit besondere subjektive Bedürfnisse der Beschwerdegegnerin berücksichtigt hätte. Schliesslich ist auch nicht zu beanstanden, dass das Kantonsgericht eine Gesamtbeurteilung vornimmt und in diesem Rahmen insbesondere die durch den neuen Haupteingang bedingte Einbusse an Privatsphäre als erhebliche und dauernde Erschwerung der Nutzung der der Beschwerdegegnerin gehörenden Stockwerkeigentumseinheit qualifiziert. Anders als die Beschwerdeführerin meint, sind diese Nachteile nicht gegen die Vorteile des neuen Haupteingangs und der neuen Liftanlage abzuwägen. Dass es sich dabei um eine nützliche bauliche Massnahme handelt, ist unbestritten. Auch wenn dieses Bauvorhaben – wie die Beschwerdeführerin behauptet – die einzige Möglichkeit darstellt, einen barrierefreien Zugang zum Haus einzurichten, bedeutet dies nicht, dass die Beschwerdegegnerin ihr in Art. 647d Abs. 2 ZGB verankertes Vetorecht verliert. Im Ergebnis ist eine bundesrechtswidrige Ausübung des Ermessens weder dargetan noch ersichtlich. Die Beschwerde ist unbegründet.

#### **4.**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat deshalb für die Gerichtskosten aufzukommen (Art. 66 Abs. 1 Satz 1 BGG). Ausserdem hat sie die Beschwerdegegnerin zu entschädigen (Art. 68 Abs. 1 BGG).

## **Demnach erkennt das Bundesgericht:**

**1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen.

**2.**

Die Gerichtskosten von Fr. 6'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

**3.**

Die Beschwerdegegnerin hat die Beschwerdeführerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 4'241.-- zu entschädigen.

**4.**

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht von Graubünden, I. Zivilkammer, mitgeteilt.

Lausanne, 16. November 2022

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Herrmann

Monn