

dern vielmehr auch in der Häufigkeit, mit der diese Schwärme auftreten. Da die Kläger ausgeführt haben, wann bzw. unter welchen Bedingungen die Stechmückenschwärme auftreten, ist das Bundesgericht zu Recht von einer genügenden Substanzierung ausgegangen.

Aus der bejahten Substanzierung der Übermässigkeit (prozessuale Frage) darf freilich noch nicht auf das Vorliegen der Übermässigkeit der Immission (materielle Frage) geschlossen werden. Zur letzteren Frage lässt sich dem Berichtsentcheid keine Aussage entnehmen. Es bleibt somit mit Spannung abzuwarten, wie der erneute Entscheid des Schwyzer Kantonsgerichts zur Frage der Übermässigkeit ausfallen und ob hiergegen allenfalls wiederum eine Beschwerde an das Bundesgericht erfolgen wird.

2. Zur Frage der Übermässigkeit einer Insektenplage bleibt ein weiterer Punkt anzumerken: Zwar müssen – wie das Bundesgericht zutreffend ausführt – die Kläger nicht behaupten und beweisen, sie seien von den Mücken gestochen worden (vgl. E. 5.3.2). Allerdings stellen wiederholte Insektenstiche über einen längeren Zeitraum bzw. das gehäufte Auftreten von Stichen über einen kürzeren Zeitraum nach der hier vertretenen Auffassung beweisrechtlich ein gewichtiges Indiz im Rahmen der Interessenabwägung dar, welches in der Regel zum Bejahen der Übermässigkeit führt. Diesem Aspekt kommt

bei der Interessenabwägung ein erhebliches Gewicht zu, zumal die Beurteilung der Übermässigkeit nach dem «Massstab des Empfindens eines Durchschnittsmenschen» zu erfolgen hat (E. 3.1).⁸ Immerhin ist bei der Definition dieses «Durchschnittsmenschen» auf die im konkreten Fall betroffene Menschengruppe Rücksicht zu nehmen, da das Empfinden von Bewohnerinnen und Bewohnern einer Seniorenresidenz von demjenigen von Musikschülerinnen und -schülern abweicht. Auch einer dem Schädiger bekannten Allergie der von der Immission betroffenen Grundeigentümerin ist aufgrund der Pflicht zur Rücksichtnahme (Art. 2 Abs. 1 ZGB) im konkreten Fall Rechnung zu tragen. Das Gefährdungspotenzial eines Insektenschwarms darf und muss bei der Interessenabwägung mit anderen Worten durchaus berücksichtigt werden. Ob Hornissen oder Hummeln auftreten, macht einen Unterschied. Wenn wir also diese Insekten den Stechmücken und allenfalls den Bienen (vorne Ziffer 1a in fine) gegenüberstellen, kommen wir nicht umhin, festzustellen: Nicht alle Insekten sind vor dem Gesetz gleich!

⁸ Vgl. hierzu allgemein BGE 145 I 250 ff. (253), E. 5.2; 138 III 49 ff. (57), E. 4.4.5; ausführlich A. MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, Art. 680–701 ZGB, 3. Aufl., Bern 1975, N 87 und N 123 ff. zu Art. 684 ZGB. J. SCHMID / B. HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, 6. Aufl., Zürich 2022, Nr. 950.

Das Nutzniessungsprinzip im Stockwerkeigentum

Art. 712h Abs. 3 ZGB hat einen zwingenden Charakter und schreibt vor, dass bei der Verteilung der Kosten im Sinne von Art. 712h Abs. 1 ZGB Berücksichtigung zu finden hat, wenn bestimmte Bauteile, Anlagen oder Einrichtungen einzelnen Stockwerkeinheiten nicht oder nur in ganz geringem Masse dienen. Das Bundesgericht bringt diesen Gesetzesartikel nur mit äusserster Zurückhaltung zur Anwendung, wie BGer 5D_24/2020 belegt.

L'art. 712h al. 3 CC est impératif et prescrit que la répartition des frais au sens de l'art. 712h al. 1 CC tienne compte du fait que certaines parties du bâtiment, certains ouvrages ou installations ne servent que très peu ou pas du tout à certains copropriétaires. Le Tribunal fédéral applique cette disposition avec une extrême retenue, comme le démontre l'arrêt présenté.

Entscheid des Bundesgerichts vom 15. August 2023 (BGer 5D_24/2020)

Nadja Schwery, Dr. iur., LL.M., Rechtsanwältin

Der Fall

(216) Eine Überbauung in einem grossen Park mit Seeblick ist in 37 Stockwerkeigentumseinheiten aufgeteilt (Sachverhalt lit. A.a.). Sie besteht aus einem Hauptgebäude, das einem Hotel und Wohnungen Raum gibt, sowie einem Nebengebäude, in

dem ein Restaurant betrieben wird. Die Stockwerkeigentumseinheit Nr. 967 mit einer Wertquote von 330/1000 umfasst das Sonderrecht am Restaurant und am Hotel; sie gehörte ursprünglich C. und wurde 2008 von der A. AG erworben. Die übrigen 36 Stockwerkeigentumseinheiten beinhalten Sonderrechte an den Wohnungen.

Mit Blick auf die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung haben die Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer Beiträ-

ge nach Massgabe ihrer Wertquoten zu leisten; so schreibt es Art. 16 des Stockwerkeigentümerreglements vor. Anlässlich einer Stockwerkeigentümerversammlung vom 27. Mai 1993 beschloss die Gemeinschaft, dass die Stockwerkeigentumseinheit Nr. 967 mit Sonderrecht am Restaurant und am Hotel in Abweichung von Art. 16 des Reglements eine Reduktion von 15,83% auf ihre Beitragspflicht nach Massgabe ihrer Wertquote von 330/1000 erhalte, für eine Dauer von zunächst 10 Jahren. Der Grund für die Reduktion der Beitragspflicht liegt darin, dass die Restaurantbesucherinnen und -besucher, die nicht im Hotel logieren, vom Zugang zum Schwimmbad und zum Park sowie von der Benutzung der Eingangstür und des Aufzugs im Hauptgebäude ausgeschlossen sind. Art. 2 lit. g des Reglements verbietet es nämlich den Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümern, Dritten regelmässig die Benutzung der gemeinschaftlichen Teile, insbesondere des Schwimmbads und des Parks, zu ermöglichen. Nach Ablauf der 10 Jahre wurde die Ermässigung stillschweigend weitergewährt.

Im Jahr 2012 stand eine Renovation des Schwimmbads an; die damit anfallenden Kosten wurden auf CHF 2 100 000 bis CHF 2 600 000 geschätzt. Die A. AG, die über eine Wertquote von 330/1000 verfügt, erklärte sich bereit, sich mit einem Anteil von 165/1000 an den Renovationskosten zu beteiligen. Die Gemeinschaft lehnte diesen Vorschlag anlässlich einer Stockwerkeigentümerversammlung vom 30. November 2012 ab.

Der (abgelehnte) Kostenbeteiligungsvorschlag der A. AG erklärt sich vor dem folgenden Hintergrund: Das Reglement schreibt sowohl dem Restaurant- als auch dem Hotelbereich je einen Anteil von 165/1000 zu. In der Gründungsphase der Überbauung war nämlich angedacht gewesen, die Stockwerkeigentumseinheit Nr. 967 mit dem Sonderrecht am Restaurant und am Hotel zu einem späteren Zeitpunkt in zwei eigenständige Stockwerkeigentumsanteile mit je hälftiger Wertquote aufzuteilen, den einen mit einem Sonderrecht am Restaurant, den anderen mit einem Sonderrecht am Hotel. Die Gemeinschaft hat diese Aufspaltung der Stockwerkeigentumseinheit Nr. 967 jedoch nie vollzogen.

Nach der Ablehnung des Kostenbeteiligungsvorschlags durch die A. AG kamen die Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer am 8. März 2013 zu einer ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung zusammen. Dasselbst beauftragte die Gemeinschaft einen Ausschuss, mit der A. AG eine einvernehmliche Lösung betreffend die Beitragspflicht für die Renovationskosten des Schwimmbads zu erarbeiten. Gleichzeitig widerrief sie die Vereinbarung vom 27. Mai 1993, mit der sie der A. AG eine Ermässigung von 15,83% auf ihre wertquotenproportionale Kostenbeitragspflicht gewährt hatte (Beschluss Nr. 6). Nach einem erfolglosen Schlichtungsversuch beantragte die A. AG vor dem Bezirksgericht, dass der Beschluss Nr. 6 aufzuheben sei. Das Bezirksgericht hiess die Klage gut, da der Beschluss Nr. 6 gegen Art. 712h Abs. 3 ZGB verstosse (Urteil vom 10. Oktober 2017). Die Gemeinschaft trug die Angelegenheit vor das Kantonsgericht des Kantons Tessin, das die Berufung mit Urteil vom 12. Dezember 2019 guthiess. Dagegen reichte die A. AG eine subsidiäre Verfassungsbeschwerde vor dem Bundesgericht ein, welche das Bundesgericht mit Urteil vom 15. August 2023 abwies.

Der Entscheid

Das Bundesgericht prüft, ob und inwiefern der Beschluss Nr. 6 der Stockwerkeigentümerversammlung vom 8. März 2013, mit dem die Gemeinschaft die Ermässigungsvereinbarung vom 27. Mai 1993 aufgehoben hat, mit Art. 712h Abs. 3 ZGB vereinbar ist. Es bejaht, wie auch schon das Kantonsgericht des Kantons Tessin, diese Vereinbarkeit und hebt deshalb den Beschluss Nr. 6 der Gemeinschaft nicht auf, sondern weist die subsidiäre Verfassungsbeschwerde ab.

Die Anmerkungen

1. Art. 712h Abs. 1 ZGB bestimmt als Grundsatz: «Die Stockwerkeigentümer haben an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung Beiträge nach Massgabe ihrer Wertquoten zu leisten.» Die Stockwerkeigentümergeinschaft hat dieses Prinzip der wertquotenproportionalen Kostentragungspflicht mit Art. 16 in ihr Reglement aufgenommen. Dabei handelt es sich um den sog. ordentlichen Verteilschlüssel.¹

2. Im Urteil BGer 5D_24/2020 vom 15. August 2023 hat sich das Bundesgericht vertieft mit der Frage auseinandergesetzt, ob und unter welchen Voraussetzungen die Gemeinschaft von diesem ordentlichen Verteilschlüssel abweichen darf. Die Richtung weist dabei **Art. 712h Abs. 3 ZGB**, der ausführt: «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.»² Das Bundesgericht bejaht die Anwendung von Art. 712h Abs. 3 ZGB bloss sehr zurückhaltend,³ wie das vorliegend besprochene Urteil einmal mehr aufzeigt.

3. Das Bundesgericht vertritt mit dem Kantonsgericht die Auffassung, dass der **Stockwerkeigentumsanteil Nr. 967 als Ganzes** zu betrachten sei, weil er eben gerade nicht, wie in der Gründungsphase angedacht, in zwei eigenständige Stockwerkeigentumsanteile mit je hälftiger Wertquote aufgeteilt worden ist, den einen Anteil mit einem Sonderrecht am Res-

¹ Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Abänderung des vierten Teils des Zivilgesetzbuches (Miteigentum und Stockwerkeigentum) vom 7. Dezember 1962, in: BBl 1962 II, S. 1517; A. MEIER-HAYOZ / H. REY, Berner Kommentar, Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Band IV: Das Sachenrecht, 1. Abteilung: Das Eigentum, 5. Teilband: Grundeigentum IV, Das Stockwerkeigentum, Art. 712a–712t ZGB, Bern 1988, Art. 712h ZGB N 15 ff.; J. SCHMID / B. HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, 6. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2022, Rz. 1047; J. SCHMID / S. WOLFER, Besondere Nutzungsrechte im Stockwerkeigentum, in: ZGB: gestern – heute – morgen: Festgabe zum Schweizerischen Juristentag 2007, D. Girsberger / M. Luminati (Hrsg.), Zürich 2007, S. 240; A. WERMELINGER, Zürcher Kommentar, Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht, J. Schmid (Hrsg.), Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Teilband IV/1/c: Das Stockwerkeigentum, Art. 712a–712t ZGB, 2. Aufl., Zürich 2019, Art. 712h ZGB N 99 ff.

² MEIER-HAYOZ / REY (Fn. 1), Art. 712h ZGB N 66 ff.; SCHMID / HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 1), Rz. 1047; WERMELINGER (Fn. 1), Art. 712h ZGB N 69 ff.

³ BGE 117 II 251/255 E. 6b; BGE 112 II 312/315 E. 3b; LGVE 2019 I Nr. 5 E. 3.3.2; PKG 1989, S. 102 f. E. 2.

restaurant, den anderen mit einem Sonderrecht am Hotel. Gestützt darauf folgert das Bundesgericht: «I Giudici cantonali hanno quindi osservato che, per essere esonerata almeno in parte dalla partecipazione agli oneri comuni, spettava alla qui ricorrente, cui incombeva l'onere della prova, dimostrare che gli impianti comuni come il giardino, la piscina, la porta d'ingresso e l'ascensore non servono, o servono solo minimamente, all'insieme della sua proprietà per piani, ad esempio per essere la componente alberghiera irrilevante rispetto a quella esclusivamente destinata alla ristorazione. La ricorrente invece non solo non lo aveva dimostrato, ma non lo aveva neppure preteso. Per i Giudici cantonali, la revoca della riduzione del 15,83% sulla quota di partecipazione alle spese comuni annue a carico della proprietà per piani n. 967 non risultava quindi contraria all'art. 712h cpv. 3 CC.»⁴ Das Bundesgericht gelangt also zur Konklusion, die A. AG hätte den Nachweis erbringen müssen, dass die gemeinschaftlichen Teile wie der Garten, das Schwimmbad, die Eingangstüre und der Lift nicht oder nur in ganz geringer Masse der Stockwerkeigentumseinheit Nr. 967 als Ganzes dienen. Das hätte sie tun können, so das Bundesgericht, indem sie dargelegt hätte, dass der Hotelbereich (mit dem Zugang zu den gemeinschaftlichen Teilen) im Vergleich zum Restaurantbereich (ohne Zugang zu den gemeinschaftlichen Teilen) kaum ins Gewicht fällt. Das sei ihr nicht gelungen. Dazu ist Folgendes auszuführen:

a. Unklar ist, was das Bundesgericht mit «*irrilevante*» in E. 3.3 meint. Nach der hier vertretenen Ansicht geht aus dem Sachverhalt klar hervor, dass der Hotelbereich nicht irrelevant im Vergleich zum Restaurantbereich sein kann. Darauf wird gleich näher einzugehen sein (lit. b und c). Umgekehrt kann der Restaurantbereich auch nicht irrelevant im Verhältnis zum Hotelbereich ausfallen. Daraus lässt sich jedoch, entgegen der Position des Bundesgerichts, nicht folgern, dass der Beschluss Nr. 6 der Stockwerkeigentümerversammlung vom 8. März 2013, mit dem die Gemeinschaft die Ermässigungsvereinbarung vom 27. Mai 1993 aufgehoben hat, mit Art. 712h Abs. 3 ZGB vereinbar ist und die A. AG deshalb wertquotenproportionale Beiträge an die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums zu leisten hat, obwohl ihren Restaurantbesucherinnen und -besuchern der Zugang zum Schwimmbad und zum Park sowie die Benutzung weiterer gemeinschaftlicher Teile verwehrt ist.

b. Mit dem «*irrilevante*» kann das Bundesgericht nicht auf das *wertquotenmässige Gewicht* abzielen, das dem Restaurant- und dem Hotelbereich zukommt. Denn dieses wurde im Reglement je hälftig aufgeteilt, wenn auch bloss informell und ohne Ausformung in eigene Stockwerkeigentumsanteile. Als irrelevant kann der Hotelbereich demnach nicht bezeichnet werden, da ihm eine Wertquote von 165/1000 zukommt.

c. Spricht das Bundesgericht mit dem «*irrilevante*» in E. 3.3 auf ein *Ungleichgewicht des Liegenschaftswerts zwischen dem Hotel- und dem Restaurantbereich* an, ist Folgendes vor Augen zu halten: Angesichts des Umstandes, dass die Zuweisung einer Wertquote von je 165/1000 an den Restaurant- und an den

Hotelbereich ins Reglement aufgenommen wurde, um einer späteren Aufteilung der Stockwerkeigentumseinheit Nr. 967 in zwei selbständige Stockwerkeigentumsanteile den Weg zu ebnen, ist davon auszugehen, dass diese Wertquoten mittels der dafür einschlägigen Kriterien festgesetzt wurden. In die Festsetzung von Wertquoten spielen quantitative Kriterien wie insbesondere die Fläche, teils auch das Volumen, hinein.⁵ Mit den qualitativen Kriterien finden etwa die infrastrukturelle Bauqualität, die Qualität der Raumaufteilung, die Lage und Ausrichtung der Stockwerkeinheit sowie infrastrukturelle Vorteile der Stockwerkeinheit ihren Niederschlag. Mit Blick auf die Stockwerkeigentumseinheit Nr. 976 fällt auf, dass dem Hotelbereich zwar der infrastrukturelle Vorteil des Schwimmbads zukommt, seine Wertquote im Rahmen der internen Aufteilung aber dennoch nicht höher ausfällt als jene des Restaurantbereichs. Die Wertquoten bestimmen jedenfalls den «Anteil jedes Stockwerks am Wert der Liegenschaft» (so der Wortlaut von Art. 712e Abs. 1 ZGB).⁶ Mit der Festsetzung einer Wertquote trifft das Reglement also auch eine Aussage über den Liegenschaftswert der Stockwerkeigentumseinheit Nr. 976 sowie des Restaurant- und des Hotelbereichs. Daraus erhellt, dass der Hotelbereich auch mit Blick auf den Liegenschaftswert nicht als «*irrilevante*» bezeichnet werden kann.

d. Selbst wenn man die reglementarische Aufspaltung der Stockwerkeigentumseinheit Nr. 967 in zwei Wertquoten von je 165/1000 und die damit einhergehende Festsetzung des Anteils am Liegenschaftswert nicht heranziehen will, um die strikt wertquotenproportionale Kostentragungspflicht der A. AG für die Stockwerkeigentumseinheit Nr. 976 zu hinterfragen, lässt sich auf Art. 2 lit. g des Reglements abstellen, der die Restaurantbesucherinnen und -besucher, die nicht im Hotel logieren, vom Zugang zum Schwimmbad und zum Park sowie von der Benutzung der Eingangstür und des Aufzugs im Hauptgebäude ausschliesst. Mit Blick darauf hat das Bezirksgericht zu Recht ausgeführt: «Considerato che alla clientela esterna del ristorante era oggettivamente e totalmente precluso l'utilizzo di alcuni impianti comuni, per il Giudice di prime cure la risoluzione assembleare n. 6 dell'8 marzo 2013 di revoca dell'esonero parziale dalla partecipazione agli oneri comuni risultava contraria all'art. 712h cpv. 3 CC e quindi nulla.»⁷ Die erste Voraussetzung von Art. 712h Abs. 3 ZGB, die *objektive Unbrauchbarkeit* der gemeinschaftlichen Teile für eine Stockwerkeigentümerin oder einen Stockwerkeigentümer, ist in casu erfüllt.⁸ Sie hat ihren Grund in Art. 2 lit. g des

⁵ Dazu und zum Folgenden vgl. H.-E. MAGNENAT, *La Propriété par Etages*, Guide juridique et pratique, Lausanne 1965, S. 39 ff.; K. MÜLLER, *Der Verwalter von Liegenschaften mit Stockwerkeigentum*, Diss. Zürich/Bern 1965, S. 170 ff.; H. REY/L. MAETZKE, *Schweizerisches Stockwerkeigentum*, 3. Aufl., Zürich 2009, Rz. 143 ff.; F. SCHMID, *Die Begründung von Stockwerkeigentum*, Diss. Zürich 1972, S. 94 ff.; R. H. WEBER, *Die Stockwerkeigentümergeinschaft: Praktische Möglichkeiten und Grenzen vertraglicher Gestaltung im schweizerischen und deutschen Recht*, Diss. Zürich 1979, S. 148 f.; WERMELINGER (Fn. 1), Art. 712e ZGB N 49 ff.

⁶ WERMELINGER (Fn. 1), Art. 712e ZGB N 37.

⁷ Urteil des Bundesgerichts BGer 5D_24/2020 vom 15. August 2023, E. 3.2.

⁸ Dazu und zum Folgenden: BGE 117 II 251/255 f. E. 6b; BGE 112 II 312/315 f. E. 3c; LGVE 2019 I Nr. 5, E. 3.3.1; PKG 1989, S. 102 f. E. 2; Rep. 1997, S. 158/161 E. 8; S. MARCHAND, *Chacun chez soi, factures pour tous: la répartition des frais dans la propriété par étages*: in: *La propriété par étages: fondements*

⁴ Urteil des Bundesgerichts BGer 5D_24/2020 vom 15. August 2023, E. 3.3.

Reglements, hängt damit also weder von der konkreten Lage der A. AG noch von ihrem subjektiven Willen ab. Die zweite Voraussetzung liegt darin, dass die Unbrauchbarkeit dauernd sein muss.⁹ Auch das ist vorliegend gegeben, weil die A. AG das im Reglement festgesetzte Benutzungsverbot der gemeinschaftlichen Teile für den Restaurantbereich bloss mit einer Zustimmung von zwei Dritteln aller Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer aufheben lassen könnte (Art. 29 des Reglements¹⁰).

e. Teils verlangen Rechtsprechung und Lehre, dass die Unbrauchbarkeit von Art. 712h Abs. 3 ZGB nicht bloss objektiv und dauernd, sondern auch *absolut* sein muss.¹¹ Das widerspricht dem klaren Wortlaut des Gesetzes, wonach nicht bloss eine gänzlich fehlende Unbrauchbarkeit Berücksichtigung zu finden hat, sondern auch jene Konstellationen, in denen gemeinschaftliche Teile einem spezifischen Stockwerkeigen-

tümer «nur in ganz geringem Masse» dienen.¹² Diese Korrelation von Nutzen und Lasten ist so bedeutungsvoll, dass Art. 712h Abs. 3 ZGB zwingend ausgestaltet ist.¹³ Die entsprechende Korrelation ist nicht bloss in Art. 712h Abs. 3 ZGB, sondern auch in Art. 741 und Art. 698 ZGB sowie in Art. 99 Abs. 2, Art. 248 und Art. 422 Abs. 1 OR angelegt.¹⁴

f. In casu macht der Restaurantbereich die Hälfte der Stockwerkeigentumseinheit Nr. 976 aus, nämlich 165/1000. Gemäss Art. 2 lit. g des Reglements ist den Restaurantbesucherinnen und -besuchern der Zugang zum Park und zum Schwimmbad sowie die Benutzung des Eingangs und des Lifts im Hauptgebäude untersagt. *Damit dienen diese gemeinschaftlichen Teile dem Restaurantbereich nicht bloss in geringem Masse, sondern objektiv und dauernd überhaupt nicht.* Das muss in Anwendung des zwingenden Art. 712h Abs. 3 ZGB «bei der Verteilung der Kosten» Berücksichtigung finden. Mit der Aufhebung der Vereinbarung vom 27. Mai 1993, mit der die Gemeinschaft der A. AG eine Reduktion von 15,83% auf ihre Beitragspflicht nach Massgabe ihrer Wertquote von 330/1000 gewährt hatte, verletzten die Gemeinschaft deshalb Art. 712h Abs. 3 ZGB.

théoriques et questions pratiques, M. Hottelier/B. Foëx (Hrsg.), Genf 2003, S. 165; MEIER-HAYOZ / REY (Fn. 1), Art. 712h ZGB N 68; MÜLLER (Fn. 5), S. 124; REY/MAETZKE (Fn. 5), Rz. 573; N. SCHWERY, Die Krux mit der Balkonsanierung im Stockwerkeigentum, in: BR/DC 3/2020, S. 128; P.-H. STEINAUER, Les droits réels, Bd. 1: Introduction à l'étude des droits réels; Possession et registre foncier; Dispositions générales sur la propriété par étages, 5. Aufl., Bern 2012, Rz. 1345a; WERMELINGER (Fn. 1), Art. 712h ZGB N 79.

⁹ SCHWERY (Fn. 8), S. 128; WERMELINGER (Fn. 1), Art. 712h ZGB N 80.

¹⁰ Vgl. das Urteil des Bundesgerichts BGer 5A_100/2020 vom 15. August 2023, Sachverhalt lit. A.c, der auf demselben Sachverhalt beruht wie der hier besprochene BGer 5D_24/2020 vom selben Datum.

¹¹ BGE 117 II 251/255 f. E. 6b; Rep. 1997, S. 158/161 E. 8; MEIER-HAYOZ (Fn. 1), Art. 712h ZGB N 68; STEINAUER (Fn. 8), Rz. 1345a; WERMELINGER (Fn. 1), Art. 712h ZGB N 81.

¹² SCHWERY (Fn. 8), S. 128; ähnlich A. WERMELINGER, La propriété par étages – L'individu et la communauté, in: Journées du droit de la construction 2001, Institut pour le droit suisse et international de la construction (Hrsg.), Freiburg 2001, S. 109.

¹³ BGE 117 II 251/253 f. E. 5b; BGE 112 II 312/314 E. 3a; BGE 107 II 141/143 E. 3; PKG 1989, S. 101 E. 2; H.-P. FRIEDRICH, Das Stockwerkeigentum: Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, Bern 1965, § 18 N 10 und § 19 N 1; MAGNENAT (Fn. 5), S. 99; MEIER-HAYOZ (Fn. 1), Art. 712h ZGB N 16 und N 66; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 1), Rz. 1047; WERMELINGER (Fn. 1), Art. 712h ZGB N 30 und N 71.

¹⁴ SCHWERY (Fn. 8), S. 126 ff.