



Kommentar zu: Urteil: [4A\\_373/2024](#) vom 17. September 2025  
Sachgebiet: Vertragsrecht  
Gericht: Bundesgericht  
Spruchkörper: Abteilung I  
dRSK-Rechtsgebiet: Vertragsrecht

[De](#) | [Fr](#) | [It](#) |

## Nachbesserung gemeinschaftlicher Teile des Stockwerkeigentums

### Zur Aktivlegitimation einzelner Stockwerkeigentümer

#### Autor / Autorin

Laura Schneider, Dario Galli, Markus Vischer

**walderwys**

#### Redaktor / Redaktorin

Christoph Brunner

**brunner.arbitration**

*In seinem Urteil [4A\\_373/2024](#) und [4A\\_375/2024](#) vom 17. September 2025 entschied das Bundesgericht, dass ein Erwerber einer Stockwerkeinheit für die Geltendmachung des vertraglich eingeräumten Nachbesserungsrechts an gemeinschaftlichen Teilen des Stockwerkeigentums klagelegitimiert sei, ohne dass es eines vorgängigen zustimmenden Beschlusses der Stockwerkeigentümerversammlung bedürfe. Erst im Zeitpunkt der tatsächlichen Vornahme der Nachbesserung müsse der Stockwerkeigentümer einen solchen Beschluss vorlegen. Unterbleibe dies, gerate er in Gläubigerverzug.*

### Sachverhalt

[1] Am 28. August 2012 unterzeichneten A (Käufer, Kläger und Beschwerdeführer [[4A\\_373/2024](#)] bzw. Beschwerdegegner [[4A\\_375/2024](#)], nachfolgend: Käufer) und die B SA (Verkäuferin, Beklagte und Beschwerdeführerin [[4A\\_375/2024](#)] bzw. Beschwerdegegnerin [[4A\\_373/2024](#)], nachfolgend: Verkäuferin) einen als «vente à terme-emption» bezeichneten Vertrag (nachfolgend: Terminkaufvertrag) über den Verkauf einer Wohnung für CHF 2'530'000 in der zu errichtenden Wohnanlage D. Die Wohnung ist Teil eines Gebäudes, an dem Stockwerkeigentum begründet wurde und für dessen Vermarktung die Verkäuferin als Eigentümerin zuständig war. Der Terminkaufvertrag sah insbesondere Folgendes vor (Sachverhalt Teil A.a):

«2. Zustand: Die Verkäuferin verpflichtet sich, die Fertigstellungsarbeiten betreffend die Wohnung gemäss der zwischen den Parteien unterzeichneten technischen Beschreibung auszuführen, die nach der Beglaubigung als Anhang beigefügt bleibt. Die Wohnung wird vollständig fertiggestellt und bezugsbereit verkauft. Vorbehalten bleiben Nachbesserungen, die nach der vorläufigen und endgültigen Abnahme durchzuführen sind. [...]

4. Gewährleistung: Die Verkäuferin verschafft dem Käufer alle Gewährleistungsansprüche, die sich aus den gesetzlichen Bestimmungen und der SIA-Norm 118 ergeben. Die Gewährleistungsansprüche werden gemäss dem Verfahren der SIA-Norm 118 ausgeübt. [...]

Die allgemeine Beschreibung des Loses des Käufers lautete insbesondere wie folgt:

«Gemeinschaftsteile

[...]

Technische Installationen

- Thermische Berechnung nahe am Minergie-Standard. [...]»

[2] Am 13. November 2012 wurde die Wohnung abgeliefert und die Schlüssel wurden dem Käufer übergeben (Sachverhalt Teil A.b).

[3] Mit Einschreiben vom 28. Januar 2014 teilte der Käufer der Verkäuferin Folgendes mit (Sachverhalt Teil A.f):

«[...] Die Mängel an der [vom Käufer] erworbenen Wohnung sind die Folgenden:

[(i)-(x)]

(xi) Fortbestehen der provisorischen Ölheizungsinstallation, obwohl diese durch eine im Gebrauch wesentlich kostengünstigere Heizung hätte ersetzt werden müssen (Wärmepumpe, Minergie-Elemente etc.).

Die Behebung dieser Mängel obliegt zweifellos der [Verkäuferin] aufgrund ihrer vertraglichen Pflichten gegenüber [dem Käufer]. Ich fordere Sie daher auf, mir bis spätestens Dienstag, 4. Februar 2014, mitzuteilen, innerhalb welcher Fristen die oben genannten Mängel behoben werden. [...]»

[4] Am 4. Februar 2014 mahnte der Käufer die Verkäuferin, da diese auf keines seiner Schreiben geantwortet hatte (Sachverhalt Teil A.f).

[5] Mit Klage vom 19. Juni 2014 beantragte der Käufer im Wesentlichen die Verurteilung der Verkäuferin zur Behebung der Mängel, unter anderem die Installation einer Heizungsanlage, die eine Wärmeberechnung nach Minergie-Standard ermöglicht (Sachverhalt Teil B.a).

[6] Mit Urteil vom 23. Februar 2022 verurteilte die Waadtländer Vermögenskammer (*Chambre patrimoniale cantonale*) die Verkäuferin unter anderem, gewisse Mängel an der Wohnung des Käufers zu beheben, wozu allerdings die Installation einer Heizungsanlage, die eine Wärmeberechnung nach Minergie-Standard ermöglicht, nicht gehörte (Sachverhalt Teil B.b).

[7] Mit Urteil vom 21. Mai 2024 bestätigte das Waadtländer Appellationsgericht (*Cour d'appel civile du Tribunal cantonal*) das erstinstanzliche Urteil betreffend die Mängelbehebung (Sachverhalt Teil B.c).

[8] Mit Beschwerde in Zivilsachen (4A\_373/2024) beantragte der Käufer die Abänderung des vorinstanzlichen Urteils dahingehend, dass die Verkäuferin verurteilt werde, eine Heizungsanlage einzubauen, die eine Wärmeberechnung nach dem Minergie-Standard ermöglicht. Das Bundesgericht hiess die Beschwerde des Käufers gut (Sachverhalt Teil C.a und E. 8).

## **Erwägungen**

[9] Vorbehaltlich einer anderslautenden Parteivereinbarung – so das Bundesgericht – unterliege die Mängelhaftung den Regeln des Werkvertrags (Art. 368 ff. [OR](#)), jedenfalls für Mängel, welche die gemeinschaftlichen Teile betreffen würden, die vorliegend allein zur Debatte stünden. Die SIA-Norm 118 übernehme weitgehend die gesetzliche Regelung. Die Stockwerkeigentümer seien individuell Inhaber der Gewährleistungsrechte betreffend Mängel an den gemeinschaftlichen Teilen, da diese Rechte sich aus dem Vertrag ergäben, den jeder Erwerber mit dem Verkäufer abgeschlossen habe (E. 7.1).

[10] Das Recht auf Nachbesserung der gemeinschaftlichen Teile – um das es im vorliegenden Fall gehe – erfordere seinerseits Eingriff in Bauteile, die allen Stockwerkeigentümern gemeinsam gehören würden, so dass eine Schnittstelle zu den dinglichen Rechten bestehe (E. 7.2).

[11] Das Recht auf Nachbesserung sei naturgemäss unteilbar. In BGE [145 III 8](#) habe das Bundesgericht seine Rechtsprechung dahingehend geändert, dass das Recht auf Nachbesserung eines gemeinschaftlichen Teils jedem Stockwerkeigentümer ungeteilt und vollständig zustehe und nicht mehr proportional zu seinem Miteigentumsanteil begrenzt sei. Folglich könne jeder Stockwerkeigentümer individuell eine Klage zur Durchsetzung des Rechts auf Behebung aller Mängel an den gemeinschaftlichen Teilen (unabhängig von seinem Miteigentumsanteil) erheben. Da der Gläubiger sein Recht individuell und in vollem Umfang geltend machen könne, müsse er keine Abtretung der Rechte durch die anderen Miteigentümer erwirken. Die Stockwerkeigentümergeinschaft sei nicht Inhaberin des Klagerechts, da sie nicht Vertragspartei des Werkvertrags sei, sondern ein oder mehrere Stockwerkeigentümer. Eine vorherige Entscheidung der Stockwerkeigentümergeinschaft sei daher nicht erforderlich, wenn

ein Stockwerkeigentümer auf der Grundlage des zwischen ihm und dem Unternehmer geschlossenen Vertrags die Nachbesserung gerichtlich einklage (E. 7.2.1).

[12] Aus dinglicher Sicht sei ein Eingriff in die gemeinschaftlichen Teile hingegen nur mit Zustimmung der anderen Stockwerkeigentümer zulässig, da der Unternehmer an Bauteilen arbeiten müsse, die sich im Miteigentum aller Stockwerkeigentümer befänden. Die Genehmigung der Stockwerkeigentümergeinschaft sei daher grundsätzlich erforderlich, um die notwendigen Reparaturarbeiten an den gemeinschaftlichen Teilen des Grundstücks durchzuführen. Es sei jedoch möglich, dass einem Stockwerkeigentümer, der sein Recht auf Nachbesserung gemäss OR wirksam geltend gemacht habe, die Ausführung der Arbeiten aufgrund der Vorschriften des Sachenrechts verweigert werde und er sich dann gegenüber dem Unternehmer, der die Reparaturen durchführen möchte, in Verzug befinde (Art. 95 OR, der gegebenenfalls analog anwendbar sei), weil er ihm keinen Zugang zur Baustelle gewähren könne. In einem solchen Fall könne sich der Unternehmer gegenüber dem betreffenden Stockwerkeigentümer von seiner Pflicht zur Nachbesserung des mangelhaften gemeinschaftlichen Teils befreien. Diese Problematik betreffe jedoch die Erfüllung der betreffenden Pflicht und habe daher keinen Einfluss auf die Aktivlegitimation im Rahmen der Mängelbeseitigungsklage, die allein davon abhängt, ob der Stockwerkeigentümer Inhaber des streitigen Rechts sei. Dies sei der Fall, da er das Recht auf Mängelbeseitigung zugunsten aller Stockwerkeigentümer individuell geltend machen könne (E. 7.2.2).

[13] Diese Herangehensweise löse zwar nicht alle Koordinationsprobleme, insbesondere wenn ein Stockwerkeigentümer eine Preisminderung und ein anderer die Nachbesserung aufgrund des gleichen Mangels an einem gemeinschaftlichen Teil des Gebäudes verlange. Der Bundesrat habe daher im Vernehmlassungsvorentwurf zur Motion 19.3410 CARONI «55 Jahre Stockwerkeigentum» die Aufnahme neuer Bestimmungen in Art. 712<sup>bis</sup> [VE-ZGB](#) vorgeschlagen. Im Wesentlichen sehe Absatz 1 der vorgeschlagenen gesetzlichen Bestimmung vor, dass ein Miteigentümer, der sein Recht auf Behebung von Mängeln an einem gemeinschaftlichen Teil ausüben wolle, zuvor die einstimmige Zustimmung der Versammlung der Stockwerkeigentümer einholen müsse (E. 7.2.3).

[14] Im vorliegenden Fall habe der Käufer auf der Grundlage des Terminkaufvertrags einen Antrag auf Behebung eines Mangels an der Heizungsanlage gestellt, die ein gemeinschaftlicher Teil des Gebäudes sei. Die Vorinstanz habe zu Unrecht entschieden, dass der Käufer hierfür nicht klagelegitimiert sei. Zwar habe er nicht das Vorliegen eines Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer über die von ihm geforderte Nachbesserung geltend gemacht oder einen solchen Beschluss vorgelegt. Es stehe daher nicht fest, dass die Stockwerkeigentümerversammlung zustimmen werde, um dem Unternehmer die notwendigen Nachbesserungsarbeiten an einem gemeinschaftlichen Teil des Gebäudes zu ermöglichen. Dieser Mangel habe jedoch keinen Einfluss auf die Aktivlegitimation des Käufers: Er sei Partei des Terminkaufvertrags, aus dem er die von ihm geltend gemachten Rechte ableite, und somit Inhaber des Klagerechts, was die Frage seiner Aktivlegitimation endgültig kläre (E. 7.3).

[15] Die Frage der Zustimmung der Stockwerkeigentümerversammlung stelle sich gegebenenfalls zum Zeitpunkt der Erfüllung der Nachbesserungspflicht durch den Unternehmer. Sollte diese Erfüllung durch einen negativen Beschluss der genannten Versammlung verhindert werden, würde der Käufer in Gläubigerverzug geraten. Dieser Umstand habe jedoch keinen Einfluss auf seine Aktivlegitimation. Zwar würden auch mit der gewählten Lösung Koordinationsprobleme bestehen bleiben. Aus dieser Perspektive betrachte der Bundesrat die Dinge im Zusammenhang mit der geplanten Revision des Stockwerkeigentumsrechts. Es komme jedoch nicht in Frage, das Inkrafttreten dieser Gesetzesänderungen vorwegzunehmen, die nicht der oben beschriebenen Lösung nach geltendem Recht entsprechen würden. Zusammenfassend sei festzustellen, dass die Vorinstanzen die Klage des Käufers zu Unrecht wegen fehlender Aktivlegitimation abgewiesen hätten (E. 7.3).

[16] Gemäss der Vorinstanz sei die von der Verkäuferin installierte (provisorische) Ölheizung mangelhaft, da sie nicht der vertraglichen Vereinbarung entsprochen habe. Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Nachbesserung der Heizungsanlage seien somit erfüllt (E. 7.4).

### **Kurzkomentar**

[17] Das referierte Urteil beschlägt das Koordinationsproblem zwischen den vertraglichen Gewährleistungsansprüchen der einzelnen Stockwerkeigentümer einerseits und den sachenrechtlichen Regelungen des Stockwerkeigentums andererseits. Die Parteien schlossen im vorliegenden Fall einen als «*vente à terme-emption*» bezeichneten Vertrag (also einen

Terminkaufvertrag) über eine Stockwerkeinheit. Dieser Terminkaufvertrag gilt in der vorliegenden Konstellation als Grundstückkaufvertrag mit Bauleistungspflicht.<sup>[1]</sup> Das Bundesgericht qualifizierte diesen Vertrag – wie bereits in früheren Urteilen<sup>[2]</sup> – als Innominatvertrag (gemischter Vertrag), der aus Elementen des Grundstückkaufs und des Werkvertrags besteht (vgl. E. 4).<sup>[3]</sup> Bei Mängeln am Gebäude ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung – vorbehaltlich einer anderslautenden vertraglichen Abrede – das Werkvertragsrecht bzw. (falls vereinbart) die SIA Norm 118 anwendbar (vgl. E. 7.1).

[18] Wird wie im vorliegenden Fall die Nachbesserung gemeinschaftlicher Teile durch einen Stockwerkeigentümer verlangt, entsteht ein Koordinationsbedarf zwischen Vertrags- und Sachenrecht. Denn die Vornahme der vertraglich geschuldeten Nachbesserung greift in bauliche Teile ein, die im Miteigentum der Stockwerkeigentümer stehen.<sup>[4]</sup> Während das Nachbesserungsrecht aus vertragsrechtlicher Perspektive jedem Stockwerkeigentümer einzeln zusteht,<sup>[5]</sup> erfordern Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen aus sachenrechtlicher Sicht einen Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung.<sup>[6]</sup> Praktische Schwierigkeiten können sich z.B. dann ergeben, wenn die Gewährleistungsrechte der einzelnen Stockwerkeigentümer sich widersprechen, etwa wenn dem einen Stockwerkeigentümer eine weisse und dem anderen Stockwerkeigentümer eine blaue Wand versprochen wurde.<sup>[7]</sup> Gleiches gilt, wenn die Gewährleistungsrechte von verschiedenen Stockwerkeigentümern unterschiedlich ausgeübt werden, so wenn z.B. ein Stockwerkeigentümer die Minderung, der andere hingegen die Nachbesserung verlangt.<sup>[8]</sup> In der Lehre wurden verschiedene Lösungen für dieses Problem vorgeschlagen,<sup>[9]</sup> im Zuge der Motion CARONI wird eine gesetzliche Lösung diskutiert.<sup>[10]</sup>

[19] Das besprochene Urteil ist im Kontext der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichts zu sehen. Mit BGE [145 III 8](#) änderte das Bundesgericht seine Rechtsprechung und hielt fest, dass das Nachbesserungsrecht unabhängig vom Miteigentumsanteil jedem Stockwerkeigentümer ungeteilt und vollständig zustehe.<sup>[11]</sup> Damit kehrte es von der Ansicht ab, dass das Nachbesserungsrecht einem Stockwerkeigentümer nur im Verhältnis zu seiner Quote am Stockwerkeigentum zustehe.<sup>[12]</sup> Mit dem vorliegenden Urteil präzisiert das Bundesgericht seine Rechtsprechung dahingehend, dass auch die Aktivlegitimation zur Geltendmachung des Nachbesserungsrechts jedem Stockwerkeigentümer einzeln zusteht.<sup>[13]</sup>

[20] Gleichzeitig stellt das referierte Urteil eine willkommene Klarstellung des Urteils [4A\\_540/2022](#) dar, obschon dieses nicht explizit referenziert wird. Im besagten Urteil hielt das Bundesgericht fest, dass ein Stockwerkeigentümer die Nachbesserung nur verlangen könne, wenn er über einen zustimmenden Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung verfüge.<sup>[14]</sup> Das Bundesgericht hielt zwar einleitend fest, dass die beiden Fragen zu trennen seien, ob der Käufer einen vertragsrechtlichen Anspruch auf Nachbesserung habe und ob die Vornahme der Nachbesserung an gemeinschaftlichen Teilen aus sachenrechtlicher Sicht erfolgen dürfe.<sup>[15]</sup> Es zog dann aber letztlich keine klare Linie zwischen diesen beiden Fragen. Seine Auffassung begründete das Bundesgericht nicht vertieft, sondern deutete lediglich unter Hinweis auf ein fehlendes schützenswertes Interesse an, dass das Rechtsmissbrauchsverbot (Art. 2 Abs. 2 ZGB) betroffen sei.<sup>[16]</sup> In der Lehre wurde die Auffassung, dass ein Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung notwendig sei, überwiegend befürwortet.<sup>[17]</sup> Wie BERGMANN/CARRON allerdings zutreffend festhalten, ist das Urteil [4A\\_540/2022](#) nicht verallgemeinerbar, sondern vor dem Hintergrund der Umstände des Einzelfalls zu sehen.<sup>[18]</sup>

[21] Das vorliegende Urteil stützt diese Auffassung: Die Aktivlegitimation und damit auch die Gutheissung einer Gewährleistungsklage hängt nicht vom Vorliegen eines zustimmenden Beschlusses der Stockwerkeigentümerversammlung ab.<sup>[19]</sup> Die Koordinationsfrage zwischen Sachenrecht und Vertragsrecht stellt sich vielmehr erst auf der Stufe der tatsächlichen Vornahme der Nachbesserung. Es ist unbestritten, dass die Vornahme der Nachbesserung an gemeinschaftlichen Teilen einen zustimmenden Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung erfordert. Dies hindert allerdings nicht die klageweise Geltendmachung des vertraglichen Gewährleistungsanspruchs. Es obliegt dem Käufer, dem Verkäufer die Nachbesserung mittels eines zustimmenden Beschlusses der Stockwerkeigentümerversammlung zu ermöglichen. Andernfalls gerät er in Gläubigerverzug (Art. 91 OR).<sup>[20]</sup> Wenn er keinen zustimmenden Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung vorweist, kann sich der Unternehmer auf den analog anwendbaren Art. 95 OR berufen und sich dadurch von seiner Pflicht zur Reparatur des mangelhaften gemeinschaftlichen Teils befreien.<sup>[21]</sup>

[22] Diese Lösung überzeugt. Zum einen werden der vertragliche Anspruch auf Nachbesserung und die dingliche Berechtigung zur Vornahme von Arbeiten an gemeinschaftlichen Teilen klar

voneinander getrennt. Zum anderen wird die vertragsrechtliche Problematik der tatsächlichen Vornahme der Nachbesserung mithilfe des Instituts des Gläubigerverzugs, d.h. über ein vertragliches Institut, gelöst. Ein Rückgriff auf den Notbehelf des Rechtsmissbrauchsverbots<sup>[22]</sup> erübrigt sich damit, zumal dem Unternehmer nicht zugemutet wird, eine Nachbesserung ohne zustimmenden Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung durchzuführen.

[23] Das beschriebene Problem wird in Zukunft anders gelöst, wenn die geplante Gesetzesänderung in Kraft tritt, die eine Koordination der Ausübung von Gewährleistungsrechten auf Stufe der Stockwerkeigentümergeinschaft verlangt.<sup>[23]</sup> Da diese Lösung bislang keine Stütze im Gesetz findet, hat sie das Bundesgericht zu Recht nicht angewandt.<sup>[24]</sup>

MLaw LAURA SCHNEIDER, Substitutin, Walder Wyss AG.

Dr. iur. DARIO GALLI, LL.M., Rechtsanwalt, Walder Wyss AG.

Dr. iur. MARKUS VISCHER, LL.M., Rechtsanwalt, Walder Wyss AG.

---

[1] Siehe zum Grundstückskauf mit Bauleistungspflicht im Allgemeinen z.B. ERIK LANZ/DARIO GALLI/MARKUS VISCHER, [Verzug beim Grundstückskauf mit Bauleistungspflicht](#), in: dRSK, publiziert am 19. August 2019, Rz. 11.

[2] Urteil des Bundesgerichts [4A\\_152/2021](#) vom 20. Dezember 2022 E. 4.1; Urteil des Bundesgerichts [4A\\_399/2018](#) vom 8. Februar 2019 E. 2.2.

[3] Zur Vertragsqualifikation der Vorinstanz, die vom Bundesgericht nicht infrage gestellt wurde, siehe Urteil des Waadtländer Appellationsgerichts PT14.025736-221052/221053 229 vom 21. Mai 2024 E. 3.1; siehe zur Vertragsqualifikation von Stockwerkeigentum ab Plan im Allgemeinen: MIRJAM EGGEN, Berner Kommentar, Bern 2025, Art. 221 OR N 107 mit weiteren Hinweisen; NADJA SCHWERY, in: Berner Kommentar, Bern 2024, Art. 368 OR N 17 und 35; BLAISE CARRON, Acquisition d'une part de propriété par étages (PPE) et garantie pour les défauts, in: François Bohnet/Blaise Carron (Hrsg.), PPE 2019, Basel 2019, S. 1 ff., S. 7 ff. (Rz. 6 ff.); MARKUS VISCHER, Mängelrechte beim Kauf eines Stockwerkanteils, ZBGR 2015, S. 217 ff., S. 218.

[4] Urteil des Bundesgerichts [4A\\_373/2024](#) und [4A\\_375/2024](#) vom 17. September 2025 E. 7.2 und 7.2.2; BUNDESAMT FÜR JUSTIZ, Revision des Zivilgesetzbuchs (Stockwerkeigentum), in: Amédéo Wermelinger (Hrsg.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2024, Bern 2024, S. 75 ff., S. 84; BLAISE CARRON, Garantie pour les défauts affectant les parties communes d'une PPE, ZBGR 2020, S. 73 ff., S. 87 (Rz. 58); JÖRG SCHMID/BETTINA HÜRLIMANN-KAUP, Gesetzgeberischer Handlungsbedarf im Stockwerkeigentumsrecht (Art. 712a-t), Zürich/Basel/Genf 2019, S. 82 f.; CARRON (Nr. 3), S. 22 (Rz. 60); NADJA SCHWERY, Zur Vermeidung der Kollision von Gewährleistungsrechten im Stockwerkeigentum, BR 2018, S. 346 ff., S. 346 f.

[5] Urteil des Bundesgerichts [4A\\_152/2021](#) vom 20. Dezember 2022 E. 4.1; BGE [111 II 458](#) E. 3b S. 461; BUNDESAMT FÜR JUSTIZ (Nr. 4), S. 84; CARRON (Nr. 4), S. 81 und 84 (Rz. 27 und 45); CARRON (Nr. 3), S. 22 und 38 (Rz. 60, 113 und 115); SCHWERY (Nr. 4), S. 346 f.

[6] Art. 712g Abs. 1 ZGB in Verbindung mit Art. 647c ff. ZGB und Art. 712a Abs. 1 ZGB; siehe dazu BGE [147 III 553](#) E. 5.2 S. 557; CARRON (Nr. 4), S. 81 und 87 f. (Rz. 27, 62 und 64); CARRON (Nr. 3), S. 38 f. (Rz. 115 ff.); CHRISTOPH THURNHERR, Bauliche Massnahmen bei Mit- und Stockwerkeigentum, Diss. Zürich 2009 = ZStP Band 219, Zürich/Basel/Genf 2010, Rz 85; siehe auch AMÉDÉO WERMELINGER, in: Ruth Arnet/Peter Breitschmid/Alexandra Jungo (Hrsg.), Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Sachenrecht (Art. 641-977 ZGB), 4. Aufl., Zürich/Genf 2023, Art. 712a ZGB N 2a.

[7] VISCHER (Nr. 3), S. 225 f.; siehe auch die Konstellation im Urteil des Bundesgerichts [4A\\_540/2022](#) vom 19. Dezember 2023 (dazu NADJA SCHWERY, Inhaltlich divergierende Verträge beim Kauf von Stockwerkeigentum ab Plan, BR 2024, S. 268 ff., S. 268; vgl. auch BUNDESAMT FÜR JUSTIZ [Nr. 4], S. 106; SCHWERY [Nr. 4], S. 350).

[8] CARRON (Nr. 4), S. 94 (Rz. 88 f.); VISCHER (Nr. 3), S. 227; siehe auch PASCAL PICHONNAZ, La réparation de l'ouvrage défectueux, in: Jean-Baptiste Zufferey (Hrsg.), Journées suisses du droit de la construction 2025, S. 61 ff., S. 77; BUNDESAMT FÜR JUSTIZ (Nr. 4), S. 106.

[9] CARRON (Nr. 4), S. 95 ff. (Rz. 96 ff.) mit einer Übersicht.

[10] Motion CARONI (Nr. 19.3410) vom 22. März 2019 «55 Jahre Stockwerkeigentum, Zeit für ein Update», abrufbar unter <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20193410>; das laufende Gesetzgebungsprojekt ist abrufbar unter <https://www.bj.admin.ch/bj/de/home/gesellschaft/gesetzgebung/stockwerkeigentum.html>.

[11] BGE [145 III 8](#) E. 3.5 S. 13; bestätigt etwa in Urteil des Bundesgerichts [4A\\_540/2022](#) vom 19. Dezember 2023 E. 2.1; Urteil des Bundesgerichts [4A\\_152/2021](#) vom 20. Dezember 2022 E. 4.1; Urteil des Bundesgerichts [4A\\_306/2018](#) vom 29. Januar 2019 E. 3.3; Urteil des Bundesgerichts [2C\\_231/2017](#) vom 22. November 2018 E. 3.3.1.

[12] So noch BGE [114 II 239](#) E. 5c/bb S. 247 (dazu CARRON [Nr. 3], S. 24 [Rz. 67]).

[13] Urteil des Bundesgerichts [4A\\_373/2024](#) und [4A\\_375/2024](#) vom 17. September 2025 E. 7.2.1.

[14] Urteil des Bundesgerichts [4A\\_540/2022](#) vom 19. Dezember 2023 E. 2.6; PICHONNAZ (Nr. 8), S. 76 f.

[15] Urteil des Bundesgerichts [4A\\_540/2022](#) vom 19. Dezember 2023 E. 2.5.1.

[16] Urteil des Bundesgerichts [4A\\_540/2022](#) vom 19. Dezember 2023 E. 2.6 (dazu SIMON MEIER/DARIO GALLI/MARKUS VISCHER, [Koordination der Nachbesserung bei Stockwerkeigentum ab Plan](#), in: dRSK, publiziert am 29. April 2025, Rz. 18).

[17] MEIER/GALLI/VISCHER (Nr. 16), Rz. 17 mit weiteren Hinweisen; siehe ferner SCHWERY (Nr. 7), S. 269; JÖRG SCHMID, Die privatrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahr 2023, Obligationenrecht, ZBJV 2024, S. 339 ff., S. 366.

[18] BLAISE CARRON/ISAAC BERGMANN, [La légitimation active pour la réparation d'une partie commune défectueuse d'une PPE: passé, présent, futur](#), analyse de l'arrêt du Tribunal fédéral [4A\\_373/2024](#), Newsletter immodroit.ch, November 2025, Kapitel III.A.2.

[19] Urteil des Bundesgerichts [4A\\_373/2024](#) und [4A\\_375/2024](#) vom 17. September 2025 E. 7.2.1.

[20] Für diese Lösung bereits MEIER/GALLI/VISCHER (Nr. 16), Rz. 19; VISCHER (Nr. 3), S. 224; siehe auch allerdings kritisch PICHONNAZ (Nr. 8), S. 77; CARRON (Nr. 4), S. 89 f. (Rz. 68 ff.); zum Gläubigerverzug im Allgemeinen statt vieler: STEFAN LEIMGRUBER, in: Corinne Widmer Lüchinger/David Oser (Hrsg.), Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 8. Aufl., Basel 2026, Art. 91 OR N 1 ff.

[21] CARRON (Nr. 4), S. 89 (Rz. 68); Vischer (Nr. 3), S. 224.

[22] Zum Charakter von Art. 2 Abs. 2 ZGB als Notbehelf z.B. PETER LEHMANN/HEINRICH HONSELL, in: Thomas Geiser/Christiana Fountoulakis (Hrsg.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I, 7. Aufl., Basel 2022, Art. 2 ZGB N 27 mit weiteren Hinweisen.

[23] Siehe Art. 712<sup>bis</sup> VE-ZGB, Vorentwurf zur Revision des Stockwerkeigentums, abrufbar unter <https://www.bj.admin.ch/bj/de/home/gesellschaft/gesetzgebung/stockwerkeigentum.html>; siehe dazu auch BUNDESAMT FÜR JUSTIZ (Nr. 4), S. 106 ff.

[24] Gl.M. CARRON/BERGMANN (Nr. 18), S. 4.

**Zitiervorschlag:** Laura Schneider / Dario Galli / Markus Vischer, Nachbesserung gemeinschaftlicher Teile des Stockwerkeigentums, in: dRSK, publiziert am 18. März 2026

ISSN 1663-9995. Editions Weblaw

EDITIONS WEBLAW