



WICHTIGER HINWEIS



Es gibt viele Anwendungsfälle, bei denen technische Normen rechtlich relevant sind, obwohl sie nicht vertraglich übernommen wurden. Das gilt insbesondere für jene technische Normen, die anerkannte Regeln der Technik enthalten. Bevor ein Bauprojekt in die Planungsphase übergeht und schliesslich zur Ausführung gelangt, sollte deshalb stets geprüft werden, ob die anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden.

Bei hoher Herausgabekadenz der norm-schaffenden Verbände kann dieses Unterfangen mitunter schwierig sein. Dieser Umstand mag unbefriedigend sein, doch ändert er nichts an der soeben umschriebenen Ausgangslage.

Fazit

Sobald eine technische Norm verbindlich wird (z.B. durch vertraglichen oder gesetzlichen Verweis), und ebenso, wenn eine technische Norm rechtlich relevant ist (z.B. als Folge der anerkannten Regeln der Technik), sind alle Personen, die sich im Dunstkreis dieser technischen Norm bewegen, zur Vorsicht gemahnt: Sie tragen nämlich die Verantwortung, wenn von der technischen Norm abgewichen wird.

Zu denken ist dabei unter anderem an die vertragliche Haftung (Planer und Unternehmer) und an die Haftung des Werkeigentümers für Sach- oder Personenschäden (Art. 58 OR). Darüber hinaus besteht das Risiko einer strafrechtlichen Verantwortung (Art. 229 Abs. 1 StGB).

FUSSNOTEN

- 1 Siehe zum Ganzen Gauch, Peter: Der Werkvertrag, Rz. 846; Maffioletti, Walter: Technische Normen des SIA und vertragliche Pflicht zu deren Einhaltung seitens des Auftragnehmers: ein Rätsel oder doch nicht?, in: Jusletter, 13.6.2005, Rz. 32.
- 2 Planungs- und Baugesetz vom 7.9.1975 des Kantons Zürich.
- 3 Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht).
- 4 Schweizerisches Strafgesetzbuch vom 21.12.1937.



AUTOR

Dr. iur. Carlo Peer hat zum Leistungsverzeichnis bei Bauwerkverträgen promoviert und ist als Rechtsanwalt in der Anwaltskanzlei VIALEX Rechtsanwälte vorwiegend im Bereich des Bau- sowie Immobilienrechts tätig.

Stockwerkeigentum: Partikularinteressen bei baulichen Massnahmen – die Katzenleiter

In Stockwerkeigentümergeinschaften stellt sich immer wieder die Frage, mit welchem Quorum Beschlüsse betreffend bauliche Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft zu fassen sind, welche nur einem einzelnen Stockwerkeigentümer dienen, d.h. in seinem Partikularinteresse liegen.

■ Von RA lic. iur. Luca Meier

Der Sachverhalt

Eine Stockwerkeigentümergeinschaft hatte an einer ordentlichen Versammlung aufgrund des Antrags eines einzelnen Stockwerkeigentümers einen Entscheid über die Zulassung einer Katzenleiter (ab dem Fenster von dessen Stockwerkeinheit entlang der Aussenfassade bis zum Boden) zu treffen, wobei weder an der Hausfassade noch am angrenzenden Boden ein ausschliessliches Benutzungsrecht zugunsten eines anderen Stockwerkeigentümers vorlag.

Der Stockwerkeigentümer verpflichtet sich in seinem schriftlich gestellten Antrag, die Installation fachmännisch durchführen zu lassen, sämtliche damit verbundenen Kosten zu übernehmen sowie den Unterhalt und die allfällige spätere Entfernung zu besorgen. An der Versammlung stellte sich die Frage, welches Be-

schluss-Quorum für die Annahme des Antrags erforderlich ist. Vorwiegend aus ästhetischen Gründen waren nicht alle Stockwerkeigentümer mit der Montage der Katzenleiter einverstanden, immerhin sprach sich jedoch eine qualifizierte Mehrheit (d.h. ein Mehr an Kopfstimmen und Wertquoten) für eine Bewilligung aus. Uneinigkeit bestand, ob ein qualifiziertes Mehr genügt oder ob Einstimmigkeit verlangt ist.

Arten von baulichen Massnahmen, Abstimmungsquoten

► Die innere Ausgestaltung

Ein Stockwerkeigentümer ist grundsätzlich in der inneren baulichen Ausgestaltung seiner eigenen Stockwerkeinheit frei, d.h., die anderen Stockwerkeigentümer haben über derartige bauliche Massnahmen kein Mitentscheidungsrecht (Art. 712a ZGB). Den individuellen Interessen kann freier Lauf gelassen werden,

soweit dies mit den gleichen Rechten der anderen verträglich ist und gemeinschaftliche Bauteile nicht beeinträchtigt werden.

► Die Ausgestaltung gemeinschaftlicher Teile

Anders ist dies bei baulichen Massnahmen, welche gemeinschaftliche Teile der Liegenschaft betreffen. Gemeinschaftlich sind im Wesentlichen der Boden der Liegenschaft, die konstruktiven und elementaren Bauteile des Gebäudes oder diejenigen, welche das äussere Erscheinungsbild prägen, sowie die gemeinsamen Anlagen und Einrichtungen.

An gemeinschaftlichen Teilen kann mittels Stockwerkeigentumsbegründungsakt, Reglement, Beschluss, Dienstbarkeit oder Vertrag ein ausschliessliches Benutzungsrecht zugunsten eines einzelnen Stockwerkeigentümers begründet werden (z.B. Balkone, Terrassen, Gartensitzplätze, Parkplätze). Auch hier hat die Gemeinschaft vor der Ausführung von baulichen Massnahmen jedoch vorab die Bewilligung zu erteilen, sofern in der Gemeinschaftsordnung nichts anderes geregelt ist.

Bei baulichen Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen wird zwischen notwendigen, nützlichen und luxuriösen Massnahmen unterschieden. Es kommen, vorbehaltlich anderer Regelungen in einem Stockwerkeigentumsreglement die Normen des Miteigentumsrechts zur Anwendung (Art. 647c ff. ZGB).



GERICHTSENTSCHEID

Massgebend ist gemäss Bundesgericht in Bezug auf die Qualifikation der baulichen Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen immer die Optik der Gemeinschaft, d.h. das gemeinschaftliche Interesse an den baulichen Massnahmen. Die Interessenlage berücksichtigt das Gesetz durch die unterschiedlichen Zustimmungserfordernisse, die umso höher sind, je weniger die bauliche Massnahme der Gesamtsache zum Vorteil gereicht (BGE 135 III 212 E.3.2, BGE 136 III 261 E. 2.2).

► Notwendige Massnahmen

Notwendige Massnahmen dienen dem Unterhalt, der Wiederherstellung und Erneuerung. Sie sind für den Erhalt des Werts und der Gebrauchsfähigkeit nötig. Beschlüsse werden mit dem einfachen Mehr an Köpfen gefällt (Art. 647c ZGB). Leckt beispielsweise das Dach des Hauses, so sind die vorzunehmenden Reparaturarbeiten notwendig.

► Nützliche Massnahmen

Nützliche Massnahmen zielen auf eine Wertsteigerung, Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit ab. Erforderlich ist eine Mehrheit an Kopfstimmen und Wertquoten (Art. 647d ZGB). Wird das zuvor nicht isolierte Dach zur Wärmedämmung zusätzlich isoliert, so ist dies wohl nicht notwendig, doch sicher nützlich.

► Luxuriöse Massnahmen

Luxuriöse Massnahmen sind solche, die lediglich der Verschönerung, der Ansehnlichkeit der gemeinsamen Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen. Sie bedürfen im Grundsatz der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer (Art. 647e Abs. 1 ZGB). Soll über-



WICHTIGER HINWEIS

Nützliche und luxuriöse Massnahmen sind auf den ersten Blick nicht immer leicht auseinanderzuhalten, weil auch luxuriöse Massnahmen zu einer Wertsteigerung führen. Die luxuriöse Massnahme ist jedoch nicht mehr nützlich, da sie in keinem adäquaten Verhältnis zwischen dem Wert oder dem Resultat des Sachgebrauchs und dem finanziellen Mitteleinsatz steht.

Veränderungen an der Fassade, welche das äussere Erscheinungsbild tangieren, sind ausserdem entgegen einer landläufigen Meinung nicht per se luxuriöse bauliche Massnahmen, welche der Einstimmigkeit bedürfen.

all am Boden des Gebäudes Marmor verlegt werden oder werden die Türgriffe aus Aluminium mit solchen aus echtem Gold ersetzt, dann sind diese Massnahmen luxuriös, da diese der blossen Verschönerung dienen.

Das Partikularinteresse



GERICHTSENTSCHEID

Das Bundesgericht hat entschieden, dass eine bauliche Massnahme an einem gemeinschaftlichen Teil der Liegenschaft, welcher im ausschliesslichen Interesse eines oder weniger Stockwerkeigentümer liegt, aus der Optik der Gemeinschaft als luxuriös anzusehen ist (BGE 141 III 357 E. 3).

Für unseren Beispielsachverhalt bedeutet dies, dass es sich bei der geplanten Katzenleiter entlang der Fassade um eine luxuriöse bauliche Massnahme handelt, da diese bloss im Interesse eines einzigen Stockwerkeigentümers liegt. Die Gemeinschaft hat daran keinen Vorteil. Dass die Massnahme aus Sicht des betroffenen Stockwerkeigentümers allenfalls nur als nützlich und nicht als luxuriös betrachtet wird, ist nicht massgebend.

Beschlüsse über luxuriöse bauliche Massnahmen bedürfen in der Versammlung – wie gesagt – im Grundsatz der Zustimmung aller Miteigentümer. Hierzu gibt es eine Ausnahmeregelung: Es genügt gemäss Art. 647e Abs. 2 ZGB eine qualifizierte Mehrheit (Köpfe und Wertquoten), um die Massnahme gegen den Willen von ablehnenden Stockwerkeigentümern durchzusetzen, sofern diese durch die Massnahme nicht in ihrem Nutzungs- und Gebrauchsrecht dauernd beeinträchtigt werden und die übrigen Stockwerkeigentümer ihnen für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und ihren Kostenanteil übernehmen. Der nicht zustimmende Stockwerkeigentümer verfügt somit über ein Vetorecht.

► Mögliche Beeinträchtigung durch eine Katzenleiter?

Es stellt sich somit die Frage, ob andere Miteigentümer in ihrem Nutzungs- und Gebrauchsrecht beeinträchtigt werden, wenn einem Stockwerkeigentümer erlaubt wird, an der Fassade eine Katzenleiter zu befestigen. Es genügt grundsätzlich jede Beeinträchtigung des Nutzungs- und Gebrauchsrechts eines anderen,



um die Massnahme zu vereiteln. Ausserdem ist zu klären, wer die Kosten der Installation trägt.



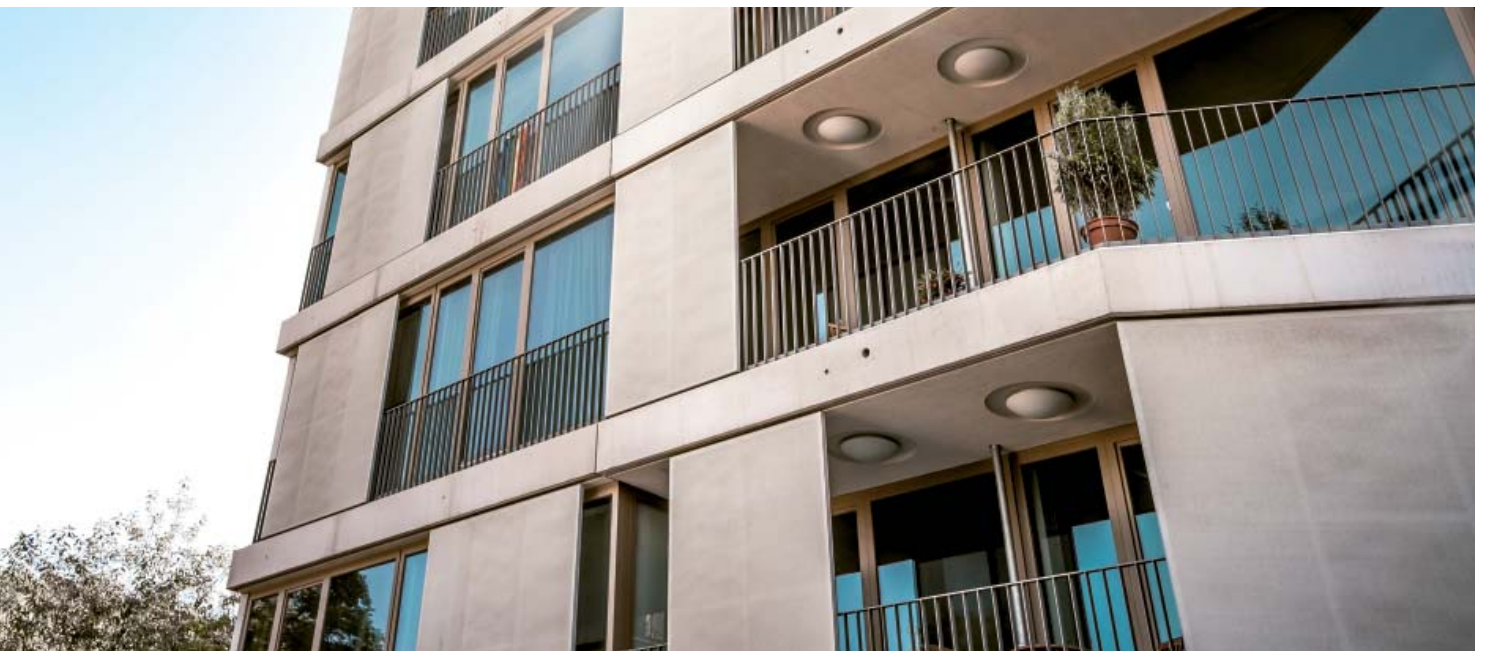
GERICHTSENTSCHEID

Damit sich ein Stockwerkeigentümer einer durch die Gemeinschaft bewilligten luxuriösen baulichen Massnahme widersetzen kann, bedarf es eines ihm zustehenden Rechts auf Gebrauch und Nutzung des betroffenen gemeinschaftlichen Teils mit Ausschlusswirkung gegenüber anderen Stockwerkeigentümern. Dieses Recht setzt eine schuldrechtliche Grundlage (z.B. ein Sondernutzungsrecht) oder eine dingliche Berechtigung (z.B. Dienstbarkeit) voraus, soll es rechtswirksam ausgeübt werden können (BGE 136 III 261 E. 2 ff.).

Ein ausschliessliches Nutzungs- und Gebrauchsrecht an gemeinschaftlichen Teilen bedarf somit der Grundlage im Stockwerkeigentumsbegründungsakt, im Stockwerkeigentümerreglement, in einem Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft oder in einer Dienstbarkeit und kann nicht formlos begründet werden. Die blossе Tatsache, dass grundsätzlich jeder Miteigentümer gesetzlich befugt ist, die gemeinsame Sache zu gebrauchen oder zu nutzen, begründet kein Gebrauchs- oder Nutzungsrecht im hier gemeinten gesetzlichen Sinn.

► Einschränkungen durch eine Katzenleiter?

Im Fall mit der Katzenleiter bedeutet dies Folgendes: Die Fassade und auch der



angrenzende Boden stehen allen Stockwerkeigentümern als gemeinschaftlicher Teil der Liegenschaft in gleichem Masse zu. Vorliegend ist diesbezüglich kein besonderes Gebrauchs- oder Nutzungsrecht eines ablehnenden Stockwerkeigentümers ersichtlich, welches durch die Katzenleiter vorübergehend oder dauerhaft eingeschränkt werden könnte. Die Katzenleiter kann somit mit einer qualifizierten Mehrheit bewilligt werden. Der ablehnende Stockwerkeigentümer hat jedoch keine Kosten zu tragen.

PRAXISBEISPIEL



Anders könnte sich der Fall präsentieren, wenn einem Stockwerkeigentümer an einem Fassadenteil aufgrund eines oben erwähnten Rechtsakts ein ausschliessliches Benutzungsrecht zustünde, damit dieser beispielsweise sein Firmenschild installieren kann, und die Katzenleiter die freie Sicht darauf beeinträchtigen würde, weil diese aufgrund der geplanten Positionierung mitten durch das Schild hindurch verlaufen würde. Hier greift das Vetorecht.

Besteht demgegenüber an einem gemeinschaftlichen Teil der Liegenschaft ein ausschliessliches Benutzungsrecht zugunsten eines einzelnen Stockwerkeigentümers (z.B. an einem Gartensitzplatz), dann ist von vornherein klar, dass kein anderer über ein ausschliessliches Gebrauchs- oder Nutzungsrecht verfügt.

Die ablehnenden Stockwerkeigentümer sind vollumfänglich durch die zustimmenden Eigentümer zu entlasten, da keinem Miteigentümer gegen seinen Willen Kosten für luxuriöse Massnahmen auferlegt werden dürfen (Art. 647 Abs. 2 ZGB).

► Übernahme der Kosten?

Hat die Gemeinschaft an luxuriösen baulichen Massnahmen jedoch keinerlei Vorteil (wie z.B. bei der Montage einer Katzenleiter) zugunsten eines Einzelnen, dann hat der bauwillige Stockwerkeigentümer die gesamten Kosten ohnehin allein zu übernehmen, was sich aus Art. 712h Abs. 3 ZGB ableiten lässt.

RECHTSTIPP



Es empfiehlt sich, bei Vorliegen eines Partikularinteresses bereits im schriftlichen Antrag gegenüber der Gemeinschaft zuzusichern, dass alle Unkosten vom bauwilligen Stockwerkeigentümer vollumfänglich allein getragen werden, um diesbezügliche Diskussionen von vornherein auszuräumen und Klarheit zu schaffen. Die Toleranz von baulichen Massnahmen, welche im Interesse eines Einzelnen stehen, wird dadurch erhöht, wenn andere die Gewissheit haben, für Installationen, welche ihnen keinen Vorteil bringen, keine Kosten tragen zu müssen. Je klarer der Antrag formuliert ist (allenfalls unter Beilage eines Plans), umso einfacher gestaltet sich die Abstimmung. Wer auf Nummer sicher gehen will, holt sich vorab juristischen Rat.

Fazit

Die aktuelle Bundesgerichtsrechtsprechung lehrt uns somit, dass bauliche Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen im Individualinteresse von einem einzelnen Stockwerkeigentümer oder unter Umständen von nur wenigen Stockwerkeigentümern als luxuriös zu betrachten sind, was im Grundsatz einen einstimmigen Beschluss durch die Stockwerkeigentümerversammlung verlangt.

Da bauliche Massnahmen, welche nur einem Stockwerkeigentümer dienen, meistens Bauteile betreffen, an welchen kein anderer Stockwerkeigentümer ein ausschliessliches Benutzungsrecht hat oder gar der bauwillige Stockwerkeigentümer bereits selbst über ein ausschliessliches Benutzungsrecht verfügt, wird die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer wohl selten vorausgesetzt und das Vetorecht eines Beschlussgegners meist nicht gegeben sein. Im Antrag des bauwilligen Stockwerkeigentümers ist stets zuzusichern, dass er alle mit den baulichen Massnahmen verbundenen Kosten allein trägt. Die Zustimmung zur baulichen Massnahme ist schliesslich unter der Bedingung der vollumfänglichen Übernahme der Unkosten durch den Bauwilligen zu erteilen.



AUTOR

lic. iur. Luca Meier, Rechtsanwalt in der Kanzlei Romero & Ziegler, spezialisiert auf Immobilien-, Miet- und Baurecht, Zürich, <https://romeroziegler.ch>.