

Markus W. Stadlin

Gebäudesanierungen an STWE-Liegenschaften – das Institut des Stockwerkeigentums stösst an seine Grenzen

Der Autor kritisiert, dass die Gesamtsanierung von STWE-Liegenschaften wegen des praktisch unvermeidlichen Miteinbezugs von Sonderrechtsteilen (bspw. Fenster oder Terrassen) de lege lata die Zustimmung aller Eigentümer bedingt. Die bisherige Untätigkeit des Bundesrats wird dazu führen, dass der Werthaltigkeit verpflichtete Investitionen u.U. nicht getätigt werden können. Der Autor erwägt deshalb, die Reglemente dahingehend anzupassen, dass bezüglich baulicher Massnahmen, die aus energetischen und/oder werterhaltenden Gründen vorgenommen werden, vom Einstimmigkeitsprinzip abgewichen und stattdessen sinnvolle Quoten eingeführt werden.

Beitragsarten: Beiträge

Rechtsgebiete: Sachenrecht; Eigentum

Zitiervorschlag: Markus W. Stadlin, Gebäudesanierungen an STWE-Liegenschaften – das Institut des Stockwerkeigentums stösst an seine Grenzen, in: Jusletter 4. Mai 2015

Inhaltsübersicht

- A) Ausgangslage und Problematik
- B) (Unzureichende) Reaktion der Politik
- C) Optik der Juristen
- D) Interesse der Stockwerkeigentümer
- E) Forderungen aus der Praxis

A) Ausgangslage und Problematik

[Rz 1] Seit 1965¹ lässt die schweizerische Rechtsordnung die Errichtung von Stockwerkeigentumsbauten zu. Ab einem Alter von rund 40 Jahren benötigen Bauten in der Regel eine **umfassende Sanierung**. Beim Stockwerkeigentum setzt der Erneuerungsbedarf somit in diesen Jahren ein, und zwar insbesondere an **gemeinschaftlichen Teilen**² (bspw. Dach, Fassade, Heizung); technisch gesprochen steht die Sanierung der Gebäudehüllen und der Haustechnik an.

[Rz 2] Die Stockwerkeigentümergeinschaften setzen sich aus verschiedenen Mitgliedern zusammen, die sehr **unterschiedliche Vorstellungen**, Bedürfnisse und nicht zuletzt finanzielle Möglichkeiten haben. Während die einen den klassischen langfristig orientierten Liegenschaftsbesitzer repräsentieren, verhalten sich andere wie Mieter (oder Genossenschafter), während wieder andere ihre temporäre Wohnung in naher Zukunft veräussern wollen; das Stichwort lautet: «Heterogene Interessen und Wohnvorstellungen erschweren die Entscheidungsfindung». Dazu kommt: In Zeiten knapper finanzieller Ressourcen drohen langfristig sinnvolle, nachhaltige Investitionen zum Nachteil der «vernünftigen» Eigentümer auf die lange Bank geschoben zu werden.

[Rz 3] Im Sinne der **Werterhaltung der Immobilie** (und der Sicherung der darin investierten Vermögenswerte) ist es wünschenswert, dass anstehende Erneuerungen vorgenommen und dass sie früh- bzw. rechtzeitig an die Hand genommen werden. Da die **Gebäudesanierung gemeinschaftliche Teile betrifft**, ist grundsätzlich die Stockwerkeigentümergeinschaft hierfür zuständig. Es bedarf m.a.W. eines Beschlusses der Gemeinschaft. Je nach (historischer) Ausgestaltung des Stockwerkeigentums und abhängig von der Zuordnung von Gebäudeteilen ins Sonderrecht³ und/oder zu Sondernutzungsrecht⁴ ist eine Sanierung von der Zustimmung einiger weniger Eigentümer abhängig. Sodann ist u.a. zu klären, in welchem Verhältnis die Sanierungskosten von den Stockwerkeigentümern getragen und ob bzw. in welchem Ausmass diese Kosten über den Erneuerungsfonds⁵ finanziert werden. Dies kann **Konfliktstoff** in sich bergen, weswegen die Verwalter gut beraten sind, rechtzeitig umfassende Abklärungen zu treffen.

[Rz 4] Ich meine, die Realität wird die geschilderten Befürchtungen in naher Zukunft bestätigen.

¹ Art. 712a–712t des Zivilgesetzbuches (ZGB); Bundesgesetz vom 19. Dezember 1963 über die Änderung des 4. Teils des ZGB, in Kraft seit 1. Januar 1965.

² Art. 712b Abs. 2 ZGB.

³ Art. 712b Abs. 1 ZGB.

⁴ Auch als «ausschliessliches Nutzungsrecht» bezeichnet. Kreation der Praxis zur Aufweichung der sehr strengen Unterscheidung zwischen Sonderrechts- und gemeinschaftlichen Teilen; seit dem 1. Januar 2012 mit der Einführung von Art. 712g Abs. 4 ZGB erstmals im Gesetz erwähnt; vgl. dazu AMÉDÉO WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, 2. Auflage 2014, N 157 zu Art. 712a ZGB.

⁵ Art. 712l, 712m Abs. 1 Ziff. 5 und 712s ZGB.

B) (Unzureichende) Reaktion der Politik

[Rz 5] Im Rahmen der auf den 1. Januar 2012 in Kraft gesetzten **Teilrevision des Immobiliarsachenrechts**⁶ sind die Neuerungen im Bereich des Stockwerkeigentums wenig zahlreich und unspektakulär ausgefallen; die Charakterisierung «Pinselrenovation» wurde gewagt⁷. In Bestätigung des hier vorgetragenen gesetzlichen Anpassungsbedarfs hat der Gesetzgeber vor gut 3 Jahren in Bezug auf zu mehr als der Hälfte des Wertes zerstörte Gebäude und auf mehr als 50-jährige Gebäude, die wegen ihres schlechten baulichen Zustandes nicht mehr bestimmungsgemäss genutzt werden können, die Voraussetzungen der Aufhebung des Stockwerkeigentums erleichtert⁸.

[Rz 6] Den Verfasser interessieren hier jedoch eine andere Qualität von Gebäuden, solche nämlich, bei denen sich der Werterhalt grundsätzlich lohnt und rentiert. Die eidgenössische Politik hat den gesetzlichen Handlungsbedarf bezüglich der anstehenden **Renovationen an den gemeinschaftlichen Teilen (bspw. Gebäudehülle und Haustechnik) der Stockwerkeigentumseinheiten**, die rund zwei Drittel des Gebäudewerts ausmachen, erkannt⁹. Das objektiv gegebene Bedürfnis trifft aktuell und praktisch auf Stockwerkeigentümer, die diese Kosten nicht tragen wollen oder können und kontrastiert mit Erneuerungsfonds, die in aller Regel zu wenig kapitalisiert sind, um die entsprechenden Kosten aufzufangen. Die gesetzlichen und/oder reglementarischen Quoren beziehungsweise der Umstand, dass gewisse Gebäudeteile ex lege oder gemäss Begründungsakt im Sonderrecht stehen, können nun dazu führen, dass die gebäudetechnisch notwendigen Beschlüsse nicht gefasst werden können. Es wurde deshalb in Bern eine **Flexibilisierung der Quotenregelung** und die Pflicht zur adäquaten Äfnung des Erneuerungsfonds gefordert oder mindestens zur Diskussion gestellt¹⁰.

[Rz 7] Der **Bundesrat** hat auf diese Forderungen mit Hinweis auf die Zumutbarkeit und Tragbarkeit solcher Massnahmen für bzw. durch den einzelnen Eigentümer zurückhaltend reagiert. Immerhin versichert er, aufmerksam verfolgen zu wollen, ob die Instrumente des geltenden Rechts zur Problemlösung weiterhin ausreichen. Gegebenenfalls will er Anpassungen der rechtlichen Rahmenbedingungen prüfen. Eine Lösung auf der Basis des Zwangsausschlusses mit Abfindung einzelner Eigentümer wie im Fusions- und Börsengesetz vorgesehen («squeeze-out») erachtet der Bundesrat als nicht angemessen¹¹. Er verweist zudem auf den Umstand, dass die Bestimmungen zum Stockwerkeigentum zum grösseren Teil nicht zwingendes Recht seien und auf die Möglichkeit deren Abänderung in den Stockwerkeigentümerreglementen. Einen dringenden und umfassenden legislativen Anpassungsbedarf erblickt der Bundesrat nicht¹². Im gleichen Sinn hat der Bundesrat bereits die Interpellation Karl Vogler beantwortet: Der Spielraum, den die Gemeinschaften bei der Ausgestaltung ihrer Reglemente haben, werde zu wenig genutzt, um mit der

⁶ Botschaft des Bundesrats vom 27. Juni 2007 zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht), BBl 2007 5283.

⁷ AMÉDÉO WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum de lege ferenda, in «Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2012», Stämpfli Bern 2012, S. 188.

⁸ Art. 712f Abs. 3 und 4 ZGB.

⁹ Motion 12.3168 NR Filippo Leutenegger vom 14. März 2012 «Lockerung des Einstimmigkeitsprinzips im Stockwerkeigentumsrecht beim Ersatzneubau», mit Stellungnahme des Bundesrats vom 1. Juni 2012; Interpellation 13.3552 NR Karl Vogler vom 20. Juni 2013 «Probleme bei der Sanierung von Stockwerkeigentum», vom Bundesrat am 28. August 2013 beantwortet; Postulat 14.3832 NR Andrea Caroni vom 25. September 2014 «Fünfzig Jahre Stockwerkeigentum, Zeit für eine Gesamtschau», mit Stellungnahme des Bundesrats vom 12. November 2014.

¹⁰ Siehe parlamentarische Vorstösse unter FN 9.

¹¹ Stellungnahme des Bundesrats vom 1. Juni 2012 zur Motion Filippo Leutenegger (vgl. FN 9).

¹² Stellungnahme des Bundesrats vom 12. November 2014 zum Postulat Andrea Caroni (vgl. FN 9).

Feststellung zu schliessen, dass die Gesetzgebung erst aktiv werden solle, wenn «weiche Massnahmen» (wie geschildert) nicht wirken und Verzögerungen bei Sanierungen dazu führen sollten, dass wichtige öffentliche Interessen tangiert werden¹³.

[Rz 8] Damit sind — zumindest bis auf weiteres — die Eigentümer und Verwaltungen aufgefordert, das Notwendige vorzukehren, beispielsweise durch **Anpassung der STWE-Reglemente**.

[Rz 9] Ich befürchte, die Praxis wird das Erforderliche nicht rechtzeitig bereitstellen und muss annehmen, dass viele Stockwerkeigentümer wegen wenigen Stockwerkeigentümern einen Wertverzehr wegen ungenügenden Gebäudeunterhalts werden hinnehmen müssen.

C) Optik der Juristen

[Rz 10] Die **Rechtslage** als **allgemeine juristische Ausgangslage** stellt sich — kurz zusammengefasst — wie folgt dar:

[Rz 11] Bei den erörterten Sanierungen handelt es sich um **bauliche Massnahmen**, also um «Verwaltungshandlungen baulicher Natur, die in der Instandhaltung, Verbesserung, Änderung, Modernisierung oder Erneuerung von Bauten bestehen»¹⁴.

[Rz 12] Für Teile im Sonderrecht liegen solche bauliche Massnahmen in der Zuständigkeit des Stockwerkeigentümers¹⁵. **Bauliche Massnahmen an einem gemeinschaftlichen Teil** sind hingegen durch Art. 647c—647e des Zivilgesetzbuches (ZGB) geregelt¹⁶; das Gesetz unterscheidet dort zwischen notwendigen, nützlichen und luxuriösen («der Verschönerung und Bequemlichkeit dienenden») baulichen Massnahmen. Es ist hierbei zu beachten, dass das Reglement im dispositiven Bereich dieser Bestimmungen abweichend normieren kann.

[Rz 13] Es ist somit primär zu prüfen, ob die von der Sanierung betroffenen Gebäudeteile im Sonderrecht stehen oder ob sie gemeinschaftliche Teile bilden. In der Folge spreche ich, der Praktiker, aber auch, um besser verstanden zu werden, von **Balkonen**¹⁷. (Sollten die Balkone im Sonderrecht stehen, ist ergänzend und der Vollständigkeit halber zudem zu untersuchen, ob die Unterhaltungspflicht nach Massgabe von Art. 712a Abs. 3 ZGB bzw. das Reglement einen Einfluss auf die rechtliche Lösung haben.)

[Rz 14] **Der Balkon** stellt als Bestandteil der Fassade keinen geschlossenen Raum im Sinne von Art. 712b Abs. 1 ZGB dar. Andererseits bestimmt der Balkon die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes im Sinne von Art. 712b Abs. 2 Ziff. 2 ZGB. Die Lehrmeinungen zur Sonderrechtstauglichkeit von Balkonen sind uneinheitlich und das Bundesgericht hat die Frage bislang nicht abschliessend geklärt.

[Rz 15] Meines Erachtens zutreffend ist die (überwiegend vertretene und vom Bundesgericht ge-

¹³ Antwort des Bundesrats vom 28. August 2013 zur Interpellation Karl Vogler (vgl. FN 9).

¹⁴ CHRISTOPH THURNHERR, Bauliche Massnahmen bei Mit- und Stockwerkeigentum, Diss. Zürich 2010, N 58.

¹⁵ Innerer Ausbau, Art. 712a Abs. 1 ZGB; Unterhaltungspflicht, Art. 712a Abs. 3 ZGB.

¹⁶ BGE 135 III 212 E. 3.2; Urteil des Bundesgerichts 5C.246/2005 vom 6. Februar 2006 E. 3; THURNHERR, op.cit., N 29.

¹⁷ Während die Terrasse eine Erweiterung der ebenerdigen Wohnfläche darstellt, versteht man unter einem Balkon (gemäss Duden) einen vom Wohnungsinneren betretbaren offenen Vorbau, der aus dem Stockwerk eines Gebäudes herausragt. Als Loggia bezeichnet man einen ebenfalls der Wohnung vorgelagerten Raum, der nach oben, unten und zu beiden Seiten von Mauerwerk umschlossen, gegen aussen jedoch offen ist.

stützte) Auffassung, dass die **Aussenseite des Balkons** nicht sonderrechtsfähig ist¹⁸, hingegen **das Innere des Balkons im Sonderrecht stehen kann**¹⁹, sofern er (selbstverständlicherweise) räumlich vom Balkon der benachbarten Stockwerkeinheit abgetrennt ist.

[Rz 16] Im Resultat ist somit davon auszugehen, dass der äussere Teil des Balkons, mithin die Isolation usw., zwingend als gemeinschaftlicher Teil zu betrachten ist, wohingegen der innere Raum bzw. die innere Fläche des Balkons als Sonderrecht qualifiziert.

[Rz 17] Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen ist i.S. Genehmigung zu prüfen, ob anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung das gemäss ZGB bzw. Reglement erforderliche **Quorum** erreicht wurde, gegebenenfalls, ob die **Zustimmung sämtlicher von der baulichen Massnahme betroffenen Stockwerkeigentümer** vorliegt.

D) Interesse der Stockwerkeigentümer

[Rz 18] Für die langfristig orientierten «vernünftigen» Stockwerkeigentümer, d.h. für diejenigen, die auch für die kommenden Jahrzehnte sichergestellt wissen wollen, dass ihr Immobilieneigentum nicht wegen **unzureichenden Unterhalts Wertebussen** zu gewärtigen hat, ist es elementar wichtig, nachhaltige Investitionen in ihren Liegenschaftsbesitz tätigen zu dürfen.

[Rz 19] Für sie kann ein vermeintlich sparsamer Stockwerkeigentümer, der anstehende Renovationen, die sein Sonderrecht mitbetreffen, nicht tätigen will (oder kann), zu einer finanziellen Last werden und letztlich zu einem Auslöser für einen — nicht ganz freiwilligen — Verkaufsentscheid.

E) Forderungen aus der Praxis

[Rz 20] Das Stockwerkeigentum ist ein notwendiges und in seiner (sachen)rechtlichen Ausgestaltung erfolgreiches und sinnvolles Institut.

[Rz 21] Der werterhaltende Unterhalt in die Immobilie ist zentral wichtig. Es ist deswegen sowohl aus der Optik Stockwerkeigentum wie auch Liegenschaft unabdingbar, dass notwendige, der Werterhaltung dienende Massnahmen getroffen und umgesetzt werden können, ohne dass einzelne Stockwerkeigentümer — gestützt auf ihr «Sonderrechtseigentum» — in die Lage versetzt sind, **Vernünftiges** aus singulären, pekuniären Interessen zu verhindern.

[Rz 22] Sanierungen, die Sonderrechtsteile (wie bspw. die Innenseiten der Balkone) mitumfassen, dürfen — mangelnden Unterhalt i.S.v. Art. 712a Abs. 3 ZGB vorbehalten²⁰ — ohne die Zustimmung des betroffenen Stockwerkeigentümers nicht vorgenommen werden.

[Rz 23] Deshalb ist zu prüfen, ob und vor allem inwieweit der vorstehend beschriebenen unbefriedigenden Rechtslage auf der **Ebene Reglement** begegnet werden kann. Es gilt zu beantworten, wie weit die Stockwerkeigentümergeinschaft über einen Mehrheitsentscheid reglementarische Einschränkungen des Stockwerkeigentums aufstellen darf; (ober)begrifflich bewegen wir

¹⁸ Urteil des Bundesgerichts 5A_332/2007 vom 15. November 2007 E. 6.3; Urteil des Bundesgerichts 5C.10/2000 vom 10. Februar 2000 E. 3.a i.f.

¹⁹ AMÉDÉO WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, Zürcher Kommentar zum ZGB Teilband IV 1c, Zürich 2010, N 65 zu Art. 712b ZGB, mit zahlreichen Hinweisen; HANS GIGER, Problemzone Stockwerkeigentum, Bern 2014, S. 24 f.

²⁰ AMÉDÉO WERMELINGER, Zürcher Kommentar zum ZGB, Teilband IV 1c 2010, N 96 ff. zu Art. 712a ZGB, insb. N 113.

uns dabei im Bereich der «**gewillkürten Einschränkung des Sonderrechts**»²¹. Die Grenzen einer Einschränkung der aus dem Sonderrecht fließenden Rechtsposition des Stockwerkeigentümers bilden **hochrangige allgemeine Grundsätze** wie Rechtsgleichheit/Gleichbehandlung, Beachtung der Persönlichkeit des Stockwerkeigentümers und Wahrung des Kerngehalts des Stockwerkeigentums²², die Stockwerkeigentümer dürfen m.a.W. das Sonderrecht nicht seines Inhalts entleeren, was gegen Art. 712a Abs. 1 ZGB verstossen würde²³. Eine exakte Umschreibung des zulässigen Umfangs der Einschränkungsfreiheit ist wohl nicht möglich, die Wahrung der **institutionell hergeleiteten Minimalrechte** muss diesfalls fallbezogen überprüft werden²⁴.

[Rz 24] Es gilt als anerkannt, dass Stockwerkeigentümerreglemente Bestimmungen enthalten dürfen, die **das Sonderrecht** unter anderem **hinsichtlich der baulichen Ausgestaltung einschränken**; nicht nur, wenn sie allgemein, sondern auch, wenn sie nur gegen einzelne Stockwerkeigentümer wirken²⁵. Die neuere Lehre wie auch die Rechtsprechung verlangen allerdings für eine erhebliche bzw. schwerwiegende Einschränkung des Sonderrechts einen einstimmigen Beschluss²⁶, womit die «Messlatte» gesetzt wäre.

[Rz 25] Gestützt auf die vorstehende Auslegeordnung ist es meines Erachtens geboten, die *Einführung reglementarischer Bestimmungen zu erwägen, die in Fällen nicht luxuriöser (Sonderrechtsteile mitumfassender) baulicher Massnahmen*, welche aus beispielsweise **energetischen** und/oder **werterhaltenden Gründen** — objektiv betrachtet — sinnvoll sind und/oder keinen Aufschub dulden, *vom Vetorecht jedes einzelnen Stockwerkeigentümers absehen und für derartige Beschlüsse anstelle der Einstimmigkeit ein angemessenes Quorum vorsehen*.

[Rz 26] Sodann wäre zu fordern, dass — wenn nicht die Politik — dann die Rechtsprechung ihren Beitrag dazu leistet, die unzureichende und unbefriedigende rechtliche Ausgangslage aufzuweichen.

[Rz 27] Schliesslich richte ich meinen Appell an die Verbände, weil ich meine, der Bundesrat habe in den Jahren 2012, 2013 und 2014 das Thema zwar erledigt, die Problematik aber nicht zufriedenstellend behandelt und sie nicht einer Lösung zugeführt, die sie verdient.

[Rz 28] Es kann und darf nicht sein, dass energetisch sinnvolle oder dem Werterhalt verpflichtete Sanierungsmassnahmen wegen der nicht ausreichend flexiblen Struktur des Instituts Stockwerkeigentum entweder gar nicht oder in einer bautechnisch unzureichenden Art und Weise vorgenommen werden.

Dr. MARKUS W. STADLIN, Advokat & Notar, ThomannFischer, Elisabethenstrasse 30, Postfach, 4010 Basel (stadlin@thomannfischer.ch).

²¹ AMÉDÉO WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, SVIT-Kommentar 2. Auflage Zürich 2014, N 69 zu Art. 712a ZGB.

²² A.a.O. N 70.

²³ A.a.O. N 71.

²⁴ A.a.O. N 74.

²⁵ A.a.O. N 79; wohl anderer Auffassung SIMONIUS/SUTTER, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht Band I, Basel 1995, S. 530 f.

²⁶ A.a.O. N 79; AMÉDÉO WERMELINGER, Zürcher Kommentar zum ZGB, Teilband IV 1c 2010 N 65 und 72f zu Art. 712a ZGB, mit Verweis auf PASCAL WIRZ, Schranken der Sonderrechtsausübung im Stockwerkeigentum, Diss Zürich 2008, S. 176, 195; BGE 139 III 1.