

Verteilschlüssel für die Sanierungskosten von Wintergärten im Stockwerkeigentum

Mit Blick auf Wintergärten differenziert die herrschende Lehre: Sie weist die Benutzung der Innenseite von Wintergärten dem Sonderrecht zu, während sie die bauliche Ausgestaltung der Aussenseite in die Hand der Gemeinschaft legt. Das Bezirksgericht Brig hat einen Wintergarten als Sonderrecht qualifiziert und den Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung aufgehoben, wonach der Stockwerkeigentümer mit dem Zugang zum Wintergarten rund 40% und die Stockwerkeigentümergeinschaft ungefähr 60% der Sanierungskosten des Wintergartens zu tragen habe.

En matière de vérandas, la doctrine dominante fait une distinction : elle attribue un droit exclusif à l'usage de l'intérieur des vérandas, alors qu'elle en confie l'aménagement extérieur à la communauté des propriétaires par étages. Le tribunal du district de Brigue a considéré qu'une véranda faisait l'objet d'un droit exclusif dans son ensemble et a annulé la décision de l'assemblée des propriétaires par étages ; selon celle-ci, le copropriétaire qui avait accès à la véranda devait supporter environ 40% des coûts de rénovation et la communauté environ 60%.

Urteil des Bezirksgerichts Brig, Östlich-Raron und Goms vom 12. November 2019 (BRG Z1 19 3), publiziert in RVJ/ZWR 2020, S. 258 ff.

Nadja Schwery, Dr. iur., LL.M., Rechtsanwältin, Habilitandin und Lehrbeauftragte an der Universität Freiburg i.Ue., Lehrbeauftragte an der Kalaidos Fachhochschule Schweiz

der fraglichen Stockwerkeinheit zu tragen. Dementsprechend ist in Gutheissung der Klage der Beschluss der ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 24. August 2018 aufzuheben.»

Der Fall

(258) Anlässlich einer ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung hatten die Stockwerkeigentümer des Wohn- und Geschäftshauses Y. am 13. August 2018 über die Sanierung eines Wintergartens im dritten Obergeschoss zu entscheiden, die sich auf CHF 26412.25 belief. Die Mehrheit der Stockwerkeigentümer beschloss (auf Empfehlung u.a. des regionalen Hauseigentümergebietes und des Verwalters), dass Z., der Eigentümer der 2½-Zimmer-Wohnung mit dem zugehörigen umstrittenen Wintergarten, vorab CHF 10000.00 an die Sanierungskosten zu bezahlen habe; die restlichen Kosten in der Höhe von CHF 16412.25 würden wertquotenproportional auf sämtliche Stockwerkeigentümer aufgeteilt. X., Stockwerkeigentümer mit Sonderrecht an einer 4½-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss, stimmte dem Stockwerkeigentümerversammlungsbeschluss nicht zu und focht ihn vor dem Bezirksgericht an.

Der Entscheid

Das Bezirksgericht gelangte in E. 4.8.2 zum Schluss: «Im angefochtenen Beschluss wurden die Sanierungskosten des Wintergartens im Umfang von CHF 16412.25 quotenmässig auf sämtliche Stockwerkeigentümer verteilt. Aufgrund der Qualifikation des Wintergartens zu Sonderrecht verstösst eine – selbst nur anteilmässige – Verpflichtung aller Stockwerkeigentümer zur Kostenübernahme gegen Art. 712a ZGB. Mithin liegt ein Gesetzesverstoss vor und sind die entsprechenden Kosten nicht von sämtlichen Stockwerkeigentümern, sondern vom (Sonderrechts-)Eigentümer

Anmerkungen

Das Bezirksgericht hatte zu beurteilen, ob der Verteilschlüssel, den die Stockwerkeigentümerversammlung für die Sanierungskosten des Wintergartens beschlossen hatte, das Gesetz oder die Statuten verletzt. Es schloss auf eine Gesetzesverletzung und hob den Stockwerkeigentümerversammlungsbeschluss auf, was aus den folgenden Gründen erstaunlich ist:

1. Als «Wintergarten» respektive als «Veranda» wird ein überdachter und verglaster Anbau am Gebäude bezeichnet.¹ Die Frage, ob diese Bauten den gemeinschaftlichen Teilen oder den Sonderrechtsteilen zuzuweisen sind, wirft in der Praxis immer wieder Fragen auf. Dabei wendet die herrschende Lehre auf die Qualifikation von Wintergärten ähnliche Regeln an, wie sie für Balkone im Stockwerkeigentum gelten.

2. Bei Balkonen wird zwischen deren Innen- und Aussenseite differenziert. Damit die Stockwerkeigentümer ihre Balkone selbständig nutzen und gestalten können, erhalten sie die Innenseite zu Sonderrecht zugewiesen. Die Aussenseite der Balkone aber ist zwingend gemeinschaftlich, da sie die

¹ A. WERMELINGER, Zürcher Kommentar, Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht, Schmid Jörg (Hrsg.), Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Teilband IV/1/c: Das Stockwerkeigentum, Art. 712a–712t ZGB, 4. Aufl., Zürich 2019, Art. 712b ZGB N 106.

äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes prägt (Art. 712b Abs. 2 Ziff. 2 ZGB).²

3. Auch der Wintergarten verfügt bloss über eingeschränkte Sonderrechtsqualität, weil er von aussen sichtbar ist.³ In Anlehnung an die Regeln für Balkone im Stockwerkeigentum weist die herrschende Lehre die Innenseite von Wintergärten ebenfalls dem Sonderrecht zu.⁴ Die Aussenseite jedoch unterliegt dem gestaltenden Einfluss der Gemeinschaft.⁵ Dem Bezirksgericht ist deshalb nicht zu folgen, wenn es ausführt (E. 4.4): «Ausserdem spielt er [der Wintergarten] für die Gebäudeästhetik nur eine untergeordnete Rolle, da dies nicht sein primärer Zweck darstellt.» Auf den Zweck des Wintergartens kommt es nicht an; entscheidend ist allein, dass der Wintergarten Teil der Fassade bildet und damit die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmt (Art. 712b Abs. 2 Ziff. 2 ZGB).

4. Der vorliegend umstrittene Wintergarten dient gleichzeitig als Dach der darunterliegenden Wohnung im 2. Obergeschoss. Das Dach ist immer ein elementarer Gebäudeteil und damit zwingend gemeinschaftlich.⁶ Das gilt insbesondere für jene Teile des Dachs, die zu seiner Statik beitragen; auf die architektonische Ausführung und die verwendeten Materialien kommt es dabei nicht an.⁷ Das Bezirksgericht geht fehl, wo es zwischen dem Balkonfundament (das einen elementaren Gebäudeteil konstituiert) und dem Wintergarten (der vollumfänglich dem Sonderrecht der zugehörigen Wohnung zuzuweisen sei) unterscheidet (E. 4.3). Bauliche Massnahmen

auf dem Dach eines Stockwerkeigentumsgebäudes haben immer das Potenzial, «den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer» (so Art. 712b Abs. 2 Ziff. 2 ZGB) zu beeinflussen. Schon alleine deshalb haben alle Stockwerkeigentümer gemeinsam darüber zu entscheiden. Wintergärten, die zugleich als Dach für die darunterliegende Wohnung fungieren, bilden immer zwingend gemeinschaftliche Teile.

5. Verschiedenenorts nimmt das Bezirksgericht auf das (grosse) Ermessen Bezug, das ihm zusteht, so in E. 4.4: «Dadurch bedingt, dass die Ästhetik eines Gebäudes von zahlreichen Faktoren bestimmt wird, wird dem Gericht bei der Festlegung der Gebäudeteile ein grosser Ermessensspielraum zugesprochen. [...] In Berücksichtigung der Praktikabilität und der Zweckmässigkeit des Wintergartens (Wohnzweck) und des dem Gericht zustehenden Ermessens ist die fragliche Bauteile als Bauteile zu qualifizieren, die die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes nur in untergeordneter Weise mitbestimmt.» Das trifft eben gerade nicht zu, im Gegenteil: Im Rahmen eines Verfahrens betreffend die Anfechtung eines Stockwerkeigentümersversammlungsbeschlusses hat sich das Gericht allein auf die Beantwortung der Frage zu beschränken, ob der angefochtene Beschluss das Gesetz oder die Statuten verletzt. Das Gericht darf die Angemessenheit und Zweckmässigkeit des angefochtenen Stockwerkeigentümersversammlungsbeschlusses nicht beurteilen.⁸ Die Rechtsprechung des Bundesgerichts dazu ist klar: «[...] l'action en annulation ne permet pas de faire contrôler l'opportunité et l'adéquation des décisions de la communauté des copropriétaires; en entrant dans la communauté des copropriétaires d'étages, chaque copropriétaire se soumet à la volonté de la majorité, même si celle-ci choisit des solutions qui ne correspondent pas à sa volonté».⁹

6. Die Kosten der Sanierung des Wintergartens beliefen sich in casu auf ca. CHF 26 000.00. Die Mehrheit der Stockwerkeigentümersammlung hatte beschlossen, dass der Eigentümer der Wohnung mit Zugang zum Wintergarten etwas weniger als 40% der Sanierungskosten zu tragen habe, während die verbleibenden rund 60% der Kosten der Stockwerkeigentümergeinschaft aufzuerlegen seien. Mit diesem Beschluss respektierte die Stockwerkeigentümersammlung das Gesetz und befolgte die Linie der herrschenden Lehre, wonach die Innenseite von Wintergärten zwar dem Sonderrecht zuzuweisen ist, deren Aussenseite aber als gemeinschaftlicher Teil zwingend in die Verfügungskompetenz der Gemeinschaft fällt. Vor diesem Hintergrund ist schwer nachvollziehbar, wie das Bezirksgericht zum Schluss gelangen konnte, der Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung verletze das Gesetz und sei deshalb aufzuheben.

² R. BÖSCH, Kommentierung der Art. 712a–712t ZGB, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457–977 ZGB, Art. 1–61 SchlT ZGB, 6. Aufl., T. Geiser/S. Wolf (Hrsg.), Basel 2019, Art. 712b ZGB N 8 und N 12; H.-E. MAGNENAT, La Propriété par Etages, Guide juridique et pratique, Lausanne 1965, S. 53 f. und S. 56; A. MEIER-HAYOZ/H. REY, Berner Kommentar, Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, 1. Abteilung: Das Eigentum, 5. Teilband: Grundeigentum IV, Das Stockwerkeigentum, Art. 712a–712t ZGB, Bern 1988, Art. 712b ZGB N 29 und N 58; F. SCHMID, Die Begründung von Stockwerkeigentum, Diss. Zürich 1972, S. 18; J. SCHMID/B. HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, 5. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2017, Rz. 1021 und 1023; C. THURNHERR, Bauliche Massnahmen bei Mit- und Stockwerkeigentum, Grundlagen und praktische Probleme, Diss. Zürich 2009, Zürich/Basel/Genf 2010, Rz. 76 und Rz. 93; R. H. WEBER, Die Stockwerkeigentümergeinschaft: Praktische Möglichkeiten und Grenzen vertraglicher Gestaltung im schweizerischen und deutschen Recht, Diss. Zürich 1979, S. 91 f. und S. 140; WERMELINGER (Fn. 1), Art. 712b ZGB N 65; P. WIRZ, Schranken der Sonderrechtsausübung im Stockwerkeigentum, Diss. Zürich 2007, Zürich 2008, S. 47.

³ WERMELINGER (Fn. 1), Art. 712b ZGB N 106.

⁴ MEIER-HAYOZ/REY (Fn. 2), Art. 712b ZGB N 28; SCHMID (Fn. 2), S. 18; THURNHERR (Fn. 2), Rz. 95 f.; WEBER (Fn. 2), S. 124 (der den Wintergärten noch mehr Sonderrechtscharakter verleiht als die herrschende Lehre); WERMELINGER (Fn. 1), Art. 712b ZGB N 106; WIRZ (Fn. 2), S. 46 f.

⁵ N. HAAS, Der Sonderrechtsgegenstand im System des Stockwerkeigentumsrechts, unter besonderer Berücksichtigung der Umbauproblematik, Zürich 2015, Rz. 266; MAGNENAT (Fn. 2), S. 56; MEIER-HAYOZ/REY (Fn. 2), Art. 712b ZGB N 28; SCHMID (Fn. 2), S. 18; THURNHERR (Fn. 2), Rz. 95 f.; WEBER (Fn. 2), S. 124; WERMELINGER (Fn. 1), Art. 712b ZGB N 106; WIRZ (Fn. 2), S. 46 f.

⁶ MEIER-HAYOZ/REY (Fn. 2), Art. 712b ZGB N 15; MAGNENAT (Fn. 2), S. 58; C. MÜLLER, Zur Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, Diss. Zürich, Bern 1973, S. 18; SCHMID (Fn. 2), S. 18; THURNHERR (Fn. 2), Rz. 69; WEBER (Fn. 2), S. 79; WERMELINGER (Fn. 1), Art. 712b ZGB N 127.

⁷ MAGNENAT (Fn. 2), S. 58; WERMELINGER (Fn. 1), Art. 712b ZGB N 128.

⁸ BGer 5P.225/2006 E. 2.2; MEIER-HAYOZ/REY (Fn. 2), Art. 712m ZGB N 129; WEBER (Fn. 2), S. 405; WERMELINGER (Fn. 1), Art. 712m ZGB N 201.

⁹ BGer 5P.225/2006 E. 2.2; BGE 131 III 459/461 E. 5.1 und 5.2.