

T
H
E
M
E
N
B
L
A
T
T

02/12

Verwaltungshandlungen und bauliche Massnahmen im Stockwerkeigentum

CHIRICO Immobilien Dienstleistungen GmbH

Bahnhofstrasse 39
CH-2540 Grenchen

kontakt@chiricoimmobilien.ch
www.chiricoimmobilien.ch

Tel. +41 32 652 10 53
Fax. +41 32 652 38 22

ALL IN ONE

VERWALTUNGEN
STOCKWERKEIGENTUM-CONSULTING
BAU- UND BAUHERRENBERATUNG
HANDEL
RECHTSBERATUNG



Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Immer wieder stellt sich in der Praxis die Frage, wer für welche Verwaltungshandlungen und baulichen Massnahmen im Stockwerkeigentum zuständig ist. Ich möchte Ihnen im vorliegenden Bericht die diesbezüglichen Grundregeln anhand eines praktischen Beispiels erläutern.

Der Fall aus der Praxis

Herr S.E. ist Stockwerkeigentümer der Stockwerkeigentümergeinschaft XY. Er ist Eigentümer einer Wohnung im 3. Obergeschoss, welche sich direkt unter dem Dach befindet.

Nach dem letzten heftigen Frühlingsturm ist Herr S.E. aufgefallen, dass es in seiner Küche von der Decke herabtröpft. Nachdem er einen Eimer unter die tropfende Stelle gestellt hatte, begutachtete er von der gegenüberliegenden Strassenseite das Dach und stellte fest, dass mehrere Ziegel fehlen.

Da das Dach die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmt, steht dieses im gemeinschaftlichen Eigentum aller Stockwerkeigentümer. Für den nächsten Tag ist bereits der nächste Sturm prognostiziert und der Verwalter weilt noch eine Woche in den Ferien.

Es stellt sich nun die Frage, wie Herr S.E. vorgehen muss, damit das Dach schnellstmöglich repariert werden kann.

Welche Normen sind anwendbar?

Art. 712g ZGB als Grundnorm

Abs. 1 dieser Norm verweist für die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und baulichen Massnahmen auf die Bestimmungen über das (gewöhnliche) Miteigentum, also auf die Art. 647-647e ZGB.

Nach Abs. 2 kann im Begründungsakt oder mit einstimmigem Beschluss aller Stockwerkeigentümer von diesen Bestimmungen abgewichen werden, soweit sie nicht zwingend sind.

Gemäss Abs. 3 kann jeder Stockwerkeigentümer verlangen, dass ein Reglement über die Verwaltung und Benutzung aufgestellt und im Grundbuch angelegt wird. Dies ist von grosser praktischer Bedeutung.

In der Folge wird davon ausgegangen, dass weder

von den Bestimmungen abgewichen wurde noch eine andere Regelung im Reglement vorgesehen ist.

Zwingende Normen (Art. 647 Abs. 2 ZGB)

Art. 647 Abs. 2 ZGB regelt (zwingend) grundlegende Befugnisse jedes Stockwerkeigentümers, die weder aufgehoben noch beschränkt werden können.

Dazu gehört einerseits die Befugnis, notwendige Verwaltungshandlungen zu verlangen. Darin enthalten sind alle Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten, die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache notwendig sind.

Andererseits gehört dazu die Befugnis jedes Stockwerkeigentümers von sich aus, notwendige (rettende) Sofortmassnahmen auf Kosten aller Stockwerkeigentümer zu ergreifen.

Dispositives Recht (Art. 647a-647e ZGB)

Beim Fehlen einer übereinstimmenden Parteivereinbarung setzt das Gesetz folgende dispositive Regeln fest:

Für Verwaltungshandlungen:

Zur Vornahme von gewöhnlichen Verwaltungshandlungen ist grundsätzlich jeder Stockwerkeigentümer befugt. Dazu gehört insbesondere die Vornahme von Ausbesserungen (Art. 647a Abs.1 ZGB).

Für die Vornahme der so genannten wichtigeren Verwaltungshandlungen ist die Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer erforderlich, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt. Als Beispiele seien hierbei die Änderung der Kulturart oder der Benutzungsweise genannt (Art. 647b ZGB).

Für bauliche Massnahmen:

Hierbei unterscheidet das Gesetz drei Fälle. Notwendige Massnahmen (Art. 647c ZGB) können vorgenommen werden, wenn die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer zustimmt. Dazu gehören insbesondere Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten, die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache nötig sind.

Nützliche Massnahmen (Art. 647d ZGB) können grundsätzlich vorgenommen werden, wenn die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die gleichzeitig den grösseren Teil der Sache vertritt, zustimmt. Hierzu gehören Erneuerungs- und Umbauarbeiten,

die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache bezwecken.

Luxuriöse Massnahmen (Art. 647e ZGB) können grundsätzlich nur mit Zustimmung aller Miteigentümer vorgenommen werden. Dies sind Massnahmen, die lediglich der Verschönerung, der Ansehnlichkeit der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen.

Die Abgrenzung zwischen notwendigen, nützlichen und luxuriösen baulichen Massnahmen fällt häufig nicht leicht. Die Frage ist im Einzelfall unter Würdigung aller Umstände und unter Verwendung eines objektiven Massstabes zu entscheiden.

Wer ist zuständig?

Für Verwaltungshandlungen

Sofern von der Stockwerkeigentümersammlung ein Verwalter bestellt wurde, vollzieht dieser alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung gemäss den Vorschriften des Gesetzes und des Reglements sowie gemäss den Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer und trifft von sich aus alle dringlichen Massnahmen zur Abwehr oder Beseitigung von Schädigungen (Art. 712s ZGB).

Sollte kein Verwalter bestellt worden sein, richten sich die Befugnisse zur Vornahme von Verwaltungshandlungen nach der oben dargelegten gesetzlichen Regelung.

Für notwendige und dringliche bauliche Massnahmen

Grundsätzlich hat die Versammlung der Stockwerkeigentümer über die Durchführung notwendiger und wenn möglich auch dringlicher baulicher Massnahmen zu beschliessen.

Sind notwendige Massnahmen so dringend zu treffen, dass eine Beschlussfassung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht möglich ist, trifft der Verwalter von sich aus alle nötigen Massnahmen.

Werden weder Versammlung noch der Verwalter tätig, so kann jeder Stockwerkeigentümer die notwendigen oder dringlichen Massnahmen vornehmen.

Für nützliche und luxuriöse bauliche Massnahmen
Ausschliesslich die Versammlung der Stockwerkeigentümer hat über nützliche sowie luxuriöse bauliche Massnahmen zu entscheiden.

Konkretes Vorgehen

Die Reparatur des Daches ist zweifellos eine notwendige Massnahme.

Da schon für den morgigen Tag der nächste Sturm angekündigt wurde, ist die Massnahme im vorliegenden Fall auch dringlich.

Eine Versammlung der Stockwerkeigentümer kann somit in nützlicher Frist nicht einberufen werden. Hinzu kommt, dass der Verwalter noch für mindestens eine Woche in den Ferien weilt. Dieser kann somit auch nicht tätig werden.

Bei dieser Konstellation kann somit jeder Stockwerkeigentümer die notwendigen und dringlichen Massnahmen vornehmen.

Herr S.E. kann also die Reparatur des Daches als notwendige Sofortmassnahme auf Kosten aller Stockwerkeigentümer selber ergreifen.

Ich hoffe, der geschätzten Leserschaft mit dem erläuterten Praxisbeispiel die Zuständigkeiten für Verwaltungshandlungen und bauliche Massnahmen etwas näher gebracht zu haben.

Sollten es die zeitlichen Rahmenbedingungen zulassen, so ist zur Vermeidung von Streitigkeiten zu empfehlen, auch bei dringlichen Verwaltungshandlungen oder baulichen Massnahmen einen Versammlungsbeschluss anzustreben.

Chirico & Partner
Rechtsanwälte / Notare
Reto Bähler
Rechtsanwalt
Bahnhofstrasse 39
2540 Grenchen
032 652 10 42
www.chirico.ch

