

GR_GERICHTE PKG 1995 51 vom 29. Mai 1996

GR Gerichte, 1996-05-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_PKG_1995_51

FR: GR_GERICHTE PKG 1995 51 du 29 mai 1996

IT: GR_GERICHTE PKG 1995 51 del 29 maggio 1996

Regeste

Praxis Kantonsgericht |

Regeste: siehe PKG-Dokument \x3Cbr\x3E | java.util.HashMap/1797211028

Erwägungen

E. 1

ZGB) schreibt zwingend vor, jeder Stockwerkeigentümer könne verlangen, dass die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache notwendigen Verwaltungshandlungen durchgeführt werden. Zur Kategorie der notwendigen Verwaltungshandlungen gehören auch die in Art. 647c ZGB erwähnten notwendigen baulichen Massnahmen. Das Gesetz unterscheidet drei Arten von baulichen Massnahmen: (1) Notwendige bauliche Massnahme (Art. 647c ZGB), welche für die Erhaltung entweder des wirtschaftlichen Wertes oder der Gebrauchsfähigkeit der Sache erforderlich sind, (2) nützliche bauliche Massnahmen (Art. 647d Abs. 1 ZGB), welche - ohne notwendig zu sein - mit einer entsprechenden Wertsteigerung der Sache verbunden sind und (3) luxuriöse bauliche Massnahmen (Art. 647e Abs. 1 ZGB), welche lediglich der Verschönerung oder ähnlichem dienen und bei welchen mit anderen Worten weder der wirtschaftliche Wert noch die Gebrauchsfähigkeit der Sache eine der Investition äquivalente Steigerung erfahren (vgl. zum Ganzen mit Hinweisen Meier-Hayoz, Berner Kommentar, Bd. IV/1/1, 5. Aufl., Bern 1981, Art. 647c N. 18 ff., Art. 647d N. 9 ff. und Art. 647e N. 1 ff.). b) Vorliegend stellt sich nun die Frage, ob die von D. verlangte Isolierung der Kellerbeziehungsweise Garagendecke als notwendige oder als nützliche bauliche Massnahme zu qualifizieren ist. Notwendige bauliche Massnahmen werden definiert als Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten, welche für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache nötig sind (BGE 120 II 14). Als zur Erhaltung der Gebrauchsfähigkeit notwendig gelten dabei nur jene Handlungen, welche dafür sorgen, dass die Sache zu ihrem normalen Gebrauch geeignet bleibt, nicht aber solche, die einer Verminderung des Ertrages vorbeugen sollen (BGE 97II324 = Pra 61 [1972] Nr. 74; BGE 104 II165). Ebenfalls nicht notwendige sind Massnahmen zur zeitgemässen Einrichtung eines Betriebes, sofern ohne die entsprechende Massnahme nicht die Produktionsfähigkeit schwer leiden würde (Meier-Hayoz, a.a.O., Art. 647 N. 58). Negativ ausgedrückt bedeutet dies, dass in erster Linie jene baulichen Massnahmen notwendig sind, welche zur Vermeidung der Zerstörung, des Verfalles oder der Verschlechterung der Sache getroffen werden (Meier-Hayoz, a.a.O., Art. 647 N. 58). Nützliche sind demgegenüber jene baulichen Massnahmen, welche - ohne notwendig zu sein - zum Vorteil der Sache, insbesondere zur Steigerung ihres Wertes und Ertrages oder zur Verbesserung ihrer Gebrauchsfähigkeit

173 getroffen werden. Zwar können auch notwendige Massnahmen eine Wert- oder Ertragssteigerung oder eine Verbesserung der Gebrauchsfähigkeit der Sache bewirken; im Gegensatz zu ihnen könnten die nützlichen Massnahmen aber ohne Not auch unterbleiben (Meier- Hayoz, a.a.O., Art. 647d N. 12).

174 aa) Anlässlich des Dachumbaus im Jahre 1990 (Ersatz des Flachdaches durch ein Walmdach) wurde vorliegend an drei Fassadenflächen eine 80 mm dicke Isolationsschicht aufgezogen und der Estrichboden wurde zusätzlich mit einer 100 mm dicken Steinwollplatte isoliert. An der Keller- und Garage-Decke sowie an der bestehenden Heizungsanlage wurden keine Änderungen vorgenommen (Gutachten vom 14. Januar 1992). Im Resultat hat dies dazu geführt, dass (bei 0 °C Aussentemperatur) der Wärmeverlust von D.s Wohnung denjenigen der Wohnungen im vierten Stock um 59 % beziehungsweise denjenigen der Wohnungen im zweiten und dritten Stock um 82 % übertrifft. Es gilt jedoch festzuhalten, dass zwar die wärmetechnische Situation im zweiten, dritten und vierten Stock viel besser ist als jene im ersten Stock, dass aber im Vergleich zum wärmetechnischen Zustand vor der Renovation alle Wohnungen verbessert wurden (denn alle Wohnungen haben von der Isolation der Aussenfassade profitiert). bb) Im (undatierten) Gutachten wird festgehalten, dass die Renovation aus dem Jahre 1990 nicht den Regeln der Baukunst (gemäss SIA-Norm 180 vom August 1988) entspreche, da die Behaglichkeitskriterien bezüglich Fussbodentemperatur im ersten Stock mehrfach verletzt worden seien, und dass im weiteren dieses Manko nicht durch eine verstärkte Beheizung der Räume kompensiert werden könne. Im einzelnen werden folgende Punkte beanstandet: (1) Der geforderte K-Wert (Wärmestrom, der durch 1 m² eines Bauteils fliesst, wenn der Temperaturunterschied der angrenzenden Luftschicht 1 Kelvin beträgt) des Fussbodens werde deutlich überschritten, (2) die Temperaturdifferenz 0,1 und 1,1 m über dem Boden liege über dem empfohlenen Wert von 3 Kelvin und (3) die Fussbodentemperatur betrage weniger als 19°C. Offenbar keinen Anlass zu Klagen gibt die Raumlufttemperatur, zumal D. auf Messungen der Bodentemperatur bestanden hat und Messungen der Raumlufttemperatur stets ablehnte. Aufgrund der vorerwähnten gutachterlichen Feststellungen steht fest, dass D.s Wohnung beziehungsweise sein Fussboden mit Sicherheit nicht mehr den heutigen wärmetechnischen Anforderungen genügt. Dies ist nun aber nicht auf eine seither eingetretene Verschlechterung der Bausubstanz zurückzuführen, sondern darauf, dass sich der wärmetechnische Standard in den letzten 20 Jahren verändert hat. Mit anderen Worten entspricht eine Wärmedämmung, welche vor 20 Jahren noch üblich war, heute nicht mehr den (gegenwärtig) anerkannten Regeln der Baukunst. Es stellt sich somit die Frage, ob eine bauliche Massnahme - mit welcher eine im Jahre 1970 moderne (aber heute veraltete) Wärmedämmung auf das Niveau gebracht werden soll, das heute modern ist - notwendig im Sinne von Art. 647c ZGB ist; ob also - abstrakt ausgedrückt - eine bauliche Massnahme, 175 mit welcher eine zeitlich bedingte Niveausteigerung nachvollzogen werden soll, notwendig im Sinne der vorerwähnten Norm ist. Diese Frage ist - besondere Umstände vorbehalten - zu

176 verneinen. Denn mit der in Art. 647c ZGB erwähnten Erhaltung des Wertes ist der durch die bestehende Bausubstanz definierte (sich im Laufe der Zeit verändernde) Wert gemeint. Dasselbe gilt sinngemäss auch für die Erhaltung der Gebrauchsfähigkeit; auch hier geht es um die Erhaltung der durch die bestehende Bausubstanz definierten Gebrauchsfähigkeit. Die Ursache für die Beeinträchtigung oder die Gefährdung des

Wertes oder der Gebrauchsfähigkeit einer Sache muss mit anderen Worten grundsätzlich in einer entsprechenden Beeinträchtigung oder Gefährdung der bestehenden Bausubstanz begründet sein. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz besteht allenfalls dann, wenn man aufgrund neuer Erkenntnisse gewahr wird, dass eine ehemals als ge- brauchsfähig geltende Baute gar nicht gebrauchsfähig ist (weil z. B. ein ge- sundheitsgefährdender Baustoff verwendet wurde), oder wenn aufgrund tatsächlicher oder rechtlicher Änderungen in der Umwelt (welche an der be- stehenden Bausubstanz nichts ändern) eine ehemals gebrauchsfähige Baute zu einer nicht mehr gebrauchsfähigen Baute wird. Letzteres ist beispielsweise dann der Fall, wenn ein Haus aufgrund eines Waldbrandes plötzlich lawinen- gefährdet wird und nur durch eine neu zu erstellende Lawinenverbauung be- wohnbar bleibt, wenn aufgrund neuer feuerpolizeilicher Vorschriften ein Haus ohne zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen nicht mehr bewohnt werden darf, oder wenn sich das bautechnische Niveau bezüglich bestimmter Eigen- schaft derart verändert hat, dass eine ehemals bewohnbare Baute nach heuti- ger allgemeiner Verkehrsauffassung nicht mehr bewohnbar ist (vgl. diesbe- züglich BGE 42 II353, wo im Jahre 1916 für eine Krankenpension eine Raum- temperatur von heute unvorstellbar tiefen 15 °C gefordert wurde). Vorliegend wird nun weder behauptet, dass ohne Isolierung der Keller- und Garagendecke die bestehende Bausubstanz (beziehungsweise ihr Wert oder ihre Gebrauchsfähigkeit) beeinträchtigt oder zumindest gefährdet wäre, noch wird dargetan, dass D.s Wohnung ohne zusätzliche Isolierung nach heutiger all- gemeiner Verkehrsauffassung nicht mehr bewohnbar und damit nicht mehr ge- brauchsfähig wäre. Die angebotene bauliche Massnahme kann nach den Aus- führungen im vorstehenden Absatz mithin nicht als notwendig im Sinne von Art. 647c ZGB qualifiziert werden, weshalb der vorinstanzliche Entscheid in Gut- heissung des Rekurses aufzuheben und das Gesuch des D. abzuweisen ist. cc) Anzumerken bleibt jedoch folgendes: Auch wenn D. keinen An- spruch darauf hat, dass sich die Rekurrenten an der Isolation der Keller- be- ziehungsweise Garagendecke beteiligen, so bedeutet dies nicht, dass er nicht Anrecht auf eine vernünftige Raumlufthtemperatur hätte. Ferner wäre es wohl rechtsmissbräuchlich, wenn sich die Rekurrenten - wie sie dies auf S. 6 f. ihres Rekurses andeuten - dagegen wehren wollten,

177 dass D. die zwar nicht im Sinne von Art. 647c ZGB notwendige, jedoch offenkundig sehr vernünftige und sinnvolle Isolation auf eigene Kosten vornimmt. PF 6/95 Entscheid vom 5. Juli 1995

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.