

GR_GERICHTE ZK1 2018 129 vom 14. November 2019

GR Gerichte, 2019-11-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK1_2018_129

FR: GR_GERICHTE ZK1 2018 129 du 14 novembre 2019

IT: GR_GERICHTE ZK1 2018 129 del 14 novembre 2019

Regeste

Anfechtung Beschluss einer Stockwerkeigentümergeinschaft | Berufung ZGB
Sachenrecht

Erwägungen

E. 3

Die klagende Partei hat die beklagte Partei mit CHF 25'130.40 (inkl. Barauslagen und MWST) aussergerichtlich zu entschädigen.

E. 4

(Rechtsmittelbelehrung)

E. 4.1

Zunächst macht der Berufungskläger geltend, der angefochtene Entscheid sei infolge einer Verletzung der formellen Vorschrift von Art. 238 lit. b ZPO, wo- nach ein Entscheid den Ort und das Datum des Entscheides zu enthalten hat, auf- zuheben. Die zeitliche Divergenz zwischen dem Datum der Hauptverhandlung und dem auf dem unbegründeten Entscheid aufgeführten Entscheiddatum sei nämlich weiterhin ungeklärt (act. A.1 S. 3, 7 und 8 f.). Dazu nahm das Regionalgericht Engiadina Bass/Val Müstair auf Aufforderung des damaligen Vorsitzenden der I. Zivilkammer des Kantonsgerichts hin mit Schreiben vom 1. Oktober 2018 Stellung. Beim Entscheiddatum vom 8. Mai 2018, welches in der unbegründeten Fassung des Entscheides aufgeführt sei, handle es sich um einen offensichtlichen Schreibfehler. Dieser sei in der begründeten Entscheidungsfassung berichtigt worden, indem dort nun der 3. Mai 2018 als Entscheiddatum aufgeführt sei (act. A.2). Auch wenn es – wie das Regionalgericht Engiadina Bass/Val Müstair selbst einräumt – wünschenswert gewesen wäre, den Parteien diesen offensichtlichen Schreibfehler unmittelbar nach dessen Entdeckung bzw. mit der Mitteilung des begründeten Entscheides in einem Schreiben noch kurz zu erläutern, steht ausser Frage, dass das korrekte Entscheiddatum der 3. Mai 2018 ist. Dieses Versehen wurde mit Mitteilung des begründeten Entscheides berichtigt sowie mit Schreiben des Regionalgerichts Engiadina Bass/Val Müstair vom 1. Oktober 2018 (act. A.2) erläutert. Damit hat es sein Bewenden.

E. 4.2

In materieller Hinsicht sind die Vorbringen des Berufungsklägers zu behandeln, ob der Beschluss der Berufungsbeklagten, gemäss welchem lediglich die Eternitziegel des ganzen Daches und allfällige defekte Dachlatten ausgewechselt werden sollen, gegen geltendes Recht verstösst und somit widerrechtlich ist. Ausgangspunkt der Streitigkeit bilden die Energievorschriften des Kantons Graubünden, insbesondere das kantonale Energiegesetz (BEG; BR 820.200) sowie die entsprechende Energieverordnung (BEV; BR 820.210). Die

Parteien sind sich darüber uneinig, ob ein "Umbau" im Sinne der Energievorschriften vorliegt, welcher insbesondere dazu führt, dass gewisse wärmetechnische Werte gemäss BEV erfüllt sein müssen. Unbestritten ist hingegen, dass die von der BEV für einen Umbau geforderten wärmetechnischen Werte gemäss Anhang 3 BEV (U- Grenzwert von 0.25 W/(m²K)) mit der von der Berufungsbeklagten beschlossenen Sanierung nicht erreicht werden können. Würde die beschlossene Dachsanierung

E. 5

(Rechtsmittelbelehrung Kostenentscheid)

E. 5.1

Die Vorinstanz nahm zunächst eine begriffliche Auslegung des Wortes "Umbau" und sodann eine Auslegung im Kontext der kantonalen Energiebestimmungen vor. Die vom Berufungskläger zitierte Vollzugshilfe betreffend Wärmeschutz von Gebäuden (EN-2 vom Februar 2013) hilft nach Ansicht der Vorinstanz für den konkreten Fall nicht weiter. Es sei nämlich nicht definiert, ob der in der Vollzugshilfe aufgeführte, vollständige Ersatz eines Aussenputzes, welcher als Umbau bezeichnet werde, auch auf die in casu beabsichtigte Teilsanierung des Daches anzuwenden sei. Als zweites nahm die Vorinstanz die SIA Norm 380/1:2009, welche aufgrund von Art. 2 BEV im konkreten Fall analog Anwendung finde, zu Hilfe. Die darin beschriebene Definition von "Umbau" zeige, dass es sich bei der beschlossenen Dachsanierung gerade nicht um einen Umbau, sondern um eine blosser Instandstellung resp. Reparatur des Daches, handle. Es würden am Dach nämlich lediglich bereits bestehende Materialien in gleicher Art und in gleichem Umfang ersetzt werden und es erfolge keine eigentliche Veränderung. Zudem widerspreche die Tatsache, dass auch das Amt für Verkehr und Energie Graubünden (AVE), welches in der Qualifizierung von Sanierungsmassnahmen erfahren sei, von einer Reparatur und nicht von einem Umbau (vgl. RG act. III.13) ausgehe, der Auffassung des Berufungsklägers. Was das Gutachten von Harald Seibert angehe, habe dieser unzulässigerweise selber eine rechtliche Würdigung vorgenommen, welche für das Gericht nicht bindend sei. Schliesslich sei zu berücksichtigen, dass der Richter nicht bereits dann einen angefochtenen Beschluss einer Stockwerkeigentümergeinschaft aufheben dürfe, wenn dieser ökonomisch gesehen vielleicht nicht optimal sei und gegenteilig hätte gefasst werden müssen. Die Vorinstanz erachtete den Beschluss der StWEG vom 28. August 2015 aus diesen Gründen als rechtmässig und wies die Klage des Berufungsklägers ab (vgl. angefochtener Entscheid E. 7.2).

E. 5.2

In seiner Berufung macht der Berufungskläger im Wesentlichen geltend, dass es vorliegend nicht um eine bautechnische/baufachliche Definition des Begriffes "Umbau", sondern um eine solche nach energiepolitischen Massstäben gehe. Die Frage, was nach den massgeblichen gesetzlichen Grundlagen im Energiebereich als "Umbau" zu definieren sei, sei naturgemäss nicht im luftleeren Raum zu beantworten. Der Begriff sei vielmehr im Sinn und Geist der eidgenössischen und kantonalen Energiegesetzgebung als Teil des Umweltschutzrechts

E. 5.3

Die Berufungsbeklagte ist mit der Vorinstanz der Auffassung, dass es sich bei der beschlossenen Dachsanierung nicht um einen Umbau handle, zumal es zu keiner Veränderung der Gebäudehülle komme. Beim Ersatz der Eternitziegel sowie der defekten

Dachlatten gehe es lediglich um untergeordnete Sanierungsarbeiten, bei welchen die wärmetechnischen Bestimmungen des Energiegesetzes und der Energieverordnung nicht zwingend eingehalten werden müssten. Die beschlossene Dachsanierung sei nicht ein "Umbau" im Sinne der Energieverordnung, sondern eine Reparatur (act. A.3).

E. 6

/ 19 1.2. Die Berufung ist innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids beim Kantonsgericht von Graubünden einzureichen, und zwar schriftlich, begründet und unter Beilage des angefochtenen Entscheids (Art. 311 ZPO und Art. 7 Abs. 1 EGzZPO). Der vorliegend angefochtene Entscheid des Regionalgerichts Engiadina Bass/Val Müstair vom 3. Mai 2018, in begründeter Fassung am 15. August 2018 mitgeteilt, ging dem Berufungskläger am 16. August 2018 zu. Die dagegen erhobene Berufung vom 17. September 2018 erweist sich – unter Berücksichtigung von Art. 142 Abs. 3 ZPO, wonach eine Frist am nächsten Werktag endet, wenn ihr letzter Tag auf einen Sonntag fällt – somit als fristgerecht und entspricht überdies den an sie gestellten Formerfordernissen. 1.3. Gegenstand des Berufungsverfahrens bildet die Anfechtung des Beschlusses der Berufungsbeklagten vom 28. August 2015. Die Anfechtung von Beschlüssen einer Stockwerkeigentümersversammlung ist grundsätzlich eine vermögensrechtliche Angelegenheit, insbesondere in einem Fall wie dem vorliegenden, wo es um bauliche Massnahmen betreffend gemeinschaftliche Teile des Stockwerkeigentums (Gebäudedach) geht (vgl. BGE 140 III 571 E. 1.1; vgl. auch BGE 108 II 77). In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrecht erhaltenen Rechtsbehelfen mindestens CHF 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Der Berufungskläger fordert die Aufhebung des Beschlusses der Berufungsbeklagten, mit welchem die Teilsanierung des Gebäudedaches mittels Auswechslung der Eternitziegel und der defekten Dachlatten entschieden wurde. Die streitigen Rechte haben einen Geldwert, der geschätzt werden kann. Der Berufungskläger schätzt den Streitwert ausgehend von den Folgen, welche eine Realisierung der beschlossenen Dachsanierung hätte, auf rund CHF 50'000.00. Dieser Betrag setzt sich nach der Schätzung des Berufungsklägers zusammen aus dem unnützen Aufwand, welcher durch die spätere unabdingbare fachgerechte Sanierung unweigerlich anfallt (z.B. für doppelte Kosten für das erforderliche Gerüst, für die Demontage und anschliessende Wiedermontage etc.), in Höhe von CHF 25'000.00, der Schädigung der Bauteile im Dachbereich durch die Feuchtigkeit und der damit verbundenen Nachbesserungskosten und Wertverluste der Liegenschaft von mindestens CHF 20'000.00 sowie schliesslich aus den anfallenden Heizmehrkosten infolge Nicht-Vornahme der fachgerechten Sanierung (vgl. RG act. I.1 S. 7). Die Berufungsbeklagte hat gegen die Schätzung des Streitwerts auf rund CHF 50'000.00 nichts einzuwenden (vgl. RG act. I.2 S. 3). Das Kantonsgericht erachtet den Streitwert in Höhe von rund CHF 50'000.00 ebenfalls als realistisch. Der für die Berufung vorausgesetzte Streitwert ist damit erreicht (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Ebenfalls ist die für die zivilrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht erforderliche Streitwertvoraus-

E. 6.1

Art. 712m Abs. 2 ZGB verweist für die Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümergeinschaft auf die Vorschriften über die Anfechtung von Vereinsbeschlüssen. Diese bestimmen in Art. 75 ZGB, dass Beschlüsse, die das Gesetz oder die Statuten verletzen, von jedem Mitglied, das nicht zugestimmt hat, von Gesetzes wegen binnen Monatsfrist, nachdem es von ihnen Kenntnis erhalten hat, beim Gericht angefochten

werden können. Als Gesetz gilt hierbei der gesamte das Stockwerkeigentum betreffende Normkomplex (vgl. René Bösch, in: Geiser/Wolf [Hrsg.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 6. Auflage, Basel 2019, N 10 zu Art. 712m ZGB). Ganz allgemein soll das Mitglied bzw. der Stockwerkeigentümer gegen Verletzungen des objektiven Rechts seitens des Vereins bzw. der Stockwerkeigentümergeinschaft geschützt werden (vgl. Urs Scherrer/Rafael Brägger, in: Geiser/Fountoulakis [Hrsg.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I, 6. Auflage, Basel 2018, N 13 zu Art. 75 ZGB mit Hinweis auf Hans Michael Riemer, in: Meier-Hayoz [Hrsg.], Berner Kommentar, Bd. I, 3. Auflage, Bern 1990, N 28 zu Art. 75 ZGB). Nicht zu überprüfen sind indessen die Angemessenheit und die Zweckmässigkeit dieses Beschlusses (BGE 131 III 459 E. 5.1). Nicht massgeblich ist, ob die vom Berufungskläger behauptete Rechtsverletzung das Zivilrecht oder das öffentliche Recht betrifft. So kann es durchaus vorkommen, dass der Zivilrichter im Zusammenhang mit der Anfechtung eines Beschlusses einer Stockwerkeigentümergeinschaft öffentlich-rechtliche Fragen zu beantworten hat (vgl. das Urteil des Bundesgerichts 5C.162/2005 vom 12. Dezember 2005 E. 2.3). Allerdings hat ein derartiger Entscheid für die zur Beurteilung der öffentlich-rechtlichen Sachfragen zuständigen Behörden (kommunale und kantonale Behörden, Verwaltungsgerichte) keine bindende Wirkung und diese können bei der Beurteilung der gleichen Rechtsfragen durchaus zu anderen Ergebnissen

E. 6.2

Hat nun das Kantonsgericht zu entscheiden, ob die geplante Dachsanierung eine blosser Reparatur oder einen Umbau im Sinne der BEV darstellt, so bedeutet dies nicht, dass die einschlägige Praxis der letztlich für diese Frage zuständigen Behörden ausser Acht gelassen werden könnte. Vielmehr ist zu prüfen, ob und wie eine vergleichbare Frage bereits von ihnen behandelt wurde (vgl. dazu nachstehend E. 8.1.3).

7. Der Berufungskläger moniert zunächst, dass es nicht auf die Ansicht des AVE (vgl. das Schreiben des AVE vom 9. Juni 2016 [RG act. III.13]) ankomme. Das Schreiben des AVE sei nicht auf schriftliche Auskunft im Sinne von Art. 190 ZPO hin ergangen, weshalb es als reine Parteibehauptung zu werten sei. Zudem habe das AVE keinen Augenschein vorgenommen und sei von einem falschen U-Wert ausgegangen. Das Schreiben sei als Beweis für das Nicht-Vorliegen eines Umbaus untauglich. Hingegen müsse dem Gutachten von Harald Seibert und seinen Schlussfolgerungen Beachtung geschenkt werden. Dass die Vorinstanz diesem keine Relevanz zugebilligt habe, sei nicht nachvollziehbar, da Harald Seibert über erhebliche Erfahrung im Bereich Energie und Nachhaltigkeit sowie in der Qualifizierung einer Arbeit (Umbau oder Reparatur) verfüge sowie einen Augenschein am Gebäudedach vorgenommen habe (act. A.1 S. 15 ff.). Festzustellen ist vorab, dass der massgebliche Sachverhalt unbestritten ist. Auch wenn der Berufungskläger geltend macht, er rüge "sowohl die unrichtige Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz als auch verschiedene Rechtsverletzungen durch die Vorinstanz", lassen sich seinen Ausführungen keine Sachverhaltsrügen entnehmen. Seine Rügen beschränken sich vielmehr auf die Frage, wie der Begriff "Umbau" zu verstehen ist. Diese Frage betrifft die Auslegung und ist daher eine Rechtsfrage (vgl. BGE 131 III 314 E. 2). Der Sachverhalt steht somit wie folgt fest: Die Berufungsbeklagte beabsichtigt, das defekte Dach ihrer Liegenschaft derart zu sanieren, dass die gesamten, teils defekten Eternitplatten der äusseren Abdeckung gänzlich ersetzt und die darunter liegenden defekten Dachlatten nötigenfalls ausgetauscht werden. Ob diese Bautätigkeit als blosser Reparatur oder bereits als Umbau im Sinne der kantonalen Energieverordnung zu qualifizieren ist, ist eine Rechtsfrage, welche nach dem

Grundsatz "iura novit curia" vom Gericht zu behandeln ist (vgl. das Urteil des Bundesgerichts 5C.162/2005 vom

E. 7

/ 19 setzung erfüllt (vgl. Art. 74 Abs. 1 lit. b des Bundesgerichtsgesetzes [BGG; SR 173.110]; vgl. auch Art. 112 Abs. 1 lit. d BGG). 1.4. Die übrigen Eintretensvoraussetzungen geben zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass. Auf die Berufung ist daher einzutreten. 2.1. Mit der Berufung als vollkommenes Rechtsmittel kann eine unrichtige Rechtsanwendung und eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 lit. a und b ZPO). Die Berufungsinstanz verfügt über eine vollständige Überprüfungsbefugnis der Streitsache, mithin über unbeschränkte Kognition bezüglich Tat- und Rechtsfragen, einschliesslich der Frage richtiger Ermessensausübung (Angemessenheitsprüfung; Urteil des Bundesgerichts 5A_184/2013 vom 26. April 2013 E. 3.1.; vgl. auch Peter Reetz/Stefanie Theiler, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 3. Auflage, Zürich 2016, N 5 ff. zu Art. 310 ZPO). 2.2. Neue Tatsachen und neue Beweismittel (Noven) werden im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie vor der Berufungsinstanz ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 lit. a und b ZPO). Wer sich auf Noven beruft, hat die Voraussetzungen für deren Berücksichtigung zu substantiieren und zu beweisen (vgl. Peter Reetz/Stefanie Theiler, a.a.O., N 34 zu Art. 317 ZPO). Mit seiner Berufung hat der Berufungskläger nebst dem angefochtenen Entscheid (act. B.0-2) verschiedene bereits vor erster Instanz ins Recht gelegte Urkunden (act. B.3-8) eingereicht. Diese fallen nicht unter das Novenverbot, sodass sich deren Einlage als zulässig erweist. Der (gerichtsnotorische) Auszug aus Wikipedia (act. B.9) fällt ebenfalls nicht unter das Novenverbot und dessen Einlage ist damit ohne Weiteres zulässig. Bei der vom Berufungskläger erstmals im Berufungsverfahren eingelegten Norm SIA 380/1:2009 (act. B.11) handelt es sich um ein zulässiges unechtes Novum, da erst der angefochtene Entscheid Anlass zur Einreichung dieses Dokumentes gab (vgl. Martin H. Sterchi, in: Hausheer/Walter [Hrsg.], Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bd. II, N 10 zu Art. 317 ZPO). Act. B.10 (schematische Übersicht über Aufbau einer Fassade und eines Daches) ist hingegen als unzulässiges Novum aus dem Recht zu weisen, da der Berufungskläger es gänzlich unterlassen hat, dem Kantonsgericht das Vorliegen der Voraussetzungen von Art. 317 ZPO darzutun. 3. Mit dem vom Berufungskläger angefochtenen Beschluss vom 28. August 2015 entschied die Berufungsbeklagte über die Art und den Umfang der Dachsa-

E. 8

/ 19 nierung. Die vom Berufungskläger noch vor Vorinstanz aufgeworfenen Fragen betreffend die formelle Beschlussfassung der Berufungsbeklagten (vgl. RG act. I.1 S. 12 ff.) sind mangels entsprechender Ausführungen vor Kantonsgericht nicht mehr Gegenstand der Berufung, so dass darauf nicht weiter einzugehen ist.

E. 8.4

Das Kantonsgericht kommt nach dem Gesagten mit der Vorinstanz zum Schluss, dass es sich bei der beschlossenen Dachsanierung nicht um einen Umbau, sondern um eine Reparatur handelt, bei welcher die wärmetechnischen Vorgaben der Energievorschriften des Kantons Graubünden nicht beachtet werden müssen. Der Beschluss der

Berufungsbeklagten verletzt somit kein geltendes Recht, so dass die Berufung abzuweisen ist.

E. 9

/ 19 als Umbau qualifiziert werden, läge als Folge ein rechtswidriger Beschluss der Berufungsbeklagten vor, welcher aufzuheben wäre. Konkret gilt es daher zu prüfen, ob die Dachsanierung des Hauses C._____ einen Umbau im Sinne der Energievorschriften des Kantons Graubünden darstellt oder lediglich eine Reparatur.

E. 9.1

Bei diesem Verfahrensausgang besteht kein Anlass, am erstinstanzlichen Kostenentscheid etwas zu ändern. Die Festsetzung der Prozesskosten durch die Vorinstanz wird in der Berufung denn auch nicht näher beanstandet. Das Kostendispositiv des angefochtenen Entscheides ist deshalb zu bestätigen. 9.2.1. Zu regeln verbleiben die Kosten des Berufungsverfahrens. Bei diesem Verfahrensausgang gehen die Kosten des Berufungsverfahrens, welche in Anwendung von Art. 9 der Verordnung über die Gerichtsgebühren in Zivilverfahren (VGZ, BR 320.210) auf CHF 6'000.00 festgesetzt werden, nach Massgabe von Art. 106 Abs. 1 ZPO zu Lasten des Berufungsklägers und werden mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe verrechnet. 9.2.2. Zudem hat der Berufungskläger der Berufungsbeklagten eine angemessene Parteientschädigung zu entrichten. Der Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten, lic. iur. Thomas J. Meile, reichte am 10. Dezember 2018 seine Honorarnote ein. Darin macht er einen Aufwand von 13.67 Stunden zu einem Ansatz von CHF 270.00, Barauslagen von CHF 38.50 sowie 7.7 % Mehrwertsteuer geltend und errechnet ein Total von CHF 4'015.60. Der Aufwand von 13.67 Stunden erscheint angesichts der sich stellenden Sach- und Rechtsfragen als angemessen. Als üblich gilt ein Stundenansatz zwischen CHF 210.00 und CHF 270.00 (Art. 3 Abs. 1 der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte [Honorarverordnung, HV; BR 310.250]), wobei sich der vom

E. 10

/ 19 auszulegen, da die Energievorschriften dazu dienen, den Anliegen des Umweltschutzes zum Durchbruch zu verhelfen. Vor diesem Hintergrund müsse die beschlossene Dachsanierung als Umbau qualifiziert und der angefochtene Beschluss der Berufungsbeklagten aufgehoben werden (act. A.1 S. 10 ff.).

E. 11

/ 19 kommen. Der Zivilrichter hat mit anderen Worten über die Gültigkeit eines Beschlusses einer Stockwerkeigentümergeinschaft zu entscheiden, wobei Hintergrund dieses Entscheides eine Frage des öffentlichen Rechts sein kann, die er autonom beurteilt. Die für das öffentliche Recht zuständige Behörde beurteilt allenfalls in einem späteren Verfahren aus ihrer Sicht die sich konkret stellenden sach- oder verwaltungsrechtlichen Fragen. Unter diesen Umständen kann ohne Weiteres der Fall eintreten, dass der Zivilrichter in dieser öffentlich-rechtlichen Frage zu einem anderen Schluss kommt als später die Sachbehörde. Dies ist aufgrund der verschiedenen ihnen obliegenden Aufgaben aber in Kauf zu nehmen. Um derartige unterschiedliche Ergebnisse zu vermeiden, wäre es deshalb ratsam, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft oder allenfalls einzelne Stockwerkeigentümer bei der zuständigen Sachbehörde einen Vorbescheid oder zumindest eine auf den wesentlichen Fakten beruhende Stellungnahme einholen, um sich

widersprechen- de Entscheide möglichst zu vermeiden. Nach dem Gesagten könnte es deshalb durchaus sein, dass der zu fällende Ent- scheid über die Gültigkeit des Beschlusses der Stockwerkeigentümergeinschaft für die eine oder die andere Partei nur von beschränktem Wert sein könnte. Bestätigt nämlich die Rechtsmittelinstanz den vorinstanzlichen Entscheid und er- blickt im Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft keine Rechtsverlet- zung, so ist damit nicht ausgeschlossen, dass die Umsetzung der geplanten Bautätigkeit trotzdem vereitelt werden könnte, wenn die von Amtes wegen oder auf Anzeige hin damit befasste zuständige Behörde zum Schluss kommt, es hand- le sich um einen Umbau im Sinne der Energieverordnung. Umgekehrt wäre es denkbar, dass auch dann, wenn das Zivilgericht davon ausginge, dass die Erset- zung der gesamten Dachabdeckung bereits als Umbau zu qualifizieren sei, nicht zwingend die Grunderneuerung des Daches unter Einhaltung der strengen wär- metechnischen Vorgaben Folge dieses Entscheides wäre. Stellte sich nämlich bei einer späteren Beurteilung durch die zuständige Fachbehörde heraus, dass ledig- lich von einer Instandsetzung auszugehen wäre, so kann die Stockwerkeigenti- mergeinschaft aufgrund dieser neuen Gegebenheiten erneut auf eine Ge- samtsanierung verzichten. Im vorliegenden Fall hätte man sehr wahrscheinlich viel Aufwand und Kosten spa- ren können, wenn die Stockwerkeigentümergeinschaft an die zum Vollzug des kantonalen Energiegesetzes zuständige Gemeindebehörde gelangt wäre (Art. 34 EnG) und um Feststellung ersucht hätte, dass das Bauvorhaben von der Bewilli- gungspflicht ausgeschlossen ist, wie das nach heutiger Rechtslage (Art. 40a der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden [KRVO; BR 801.110]) oh-

E. 12

Dezember 2005 E. 2.3). Die Vorinstanz setzte sich mit den Ansichten des AVE und von Harald Seibert auseinander. Sie hielt mit Recht fest, dass die Frage, ob es sich bei der beschlossenen Dachsanierung um einen Umbau oder eine blosse

E. 13

/ 19 Reparatur handle, eine Rechtsfrage ist. Die diesbezügliche Einschätzung des AVE oder des Gutachters Harald Seibert ist damit für das Gericht nicht bindend. Das Kantonsgericht hat sich einzig an den rechtlichen Grundlagen und an den aner- kannten Auslegungselementen zu orientieren. 8. Ausgangspunkt der Gesetzesauslegung ist der Wortlaut der Bestimmung (grammatikalisches Element). Ist er klar, d.h. eindeutig und unmissverständlich, darf von ihm nur abgewichen werden, wenn ein triftiger Grund für die Annahme besteht, er ziele am "wahren Sinn" der Regelung vorbei. Anlass für eine solche Annahme können die Entstehungsgeschichte der Bestimmung (historisches Ele- ment), ihr Zweck (teleologisches Element) oder der Zusammenhang mit anderen Vorschriften (systematisches Element) geben, so namentlich, wenn die grammati- kalische Auslegung zu einem Ergebnis führt, das der Gesetzgeber nicht gewollt haben kann (BGE 145 V 57 E. 9.1 S. 68 mit Hinweis). Der in casu massgebliche Art. 6 BEV definiert den Anwendungsbereich der BEV. Art. 6 Abs. 1 lit. b BEV zu- folge gelten die Anforderungen der BEV insbesondere bei Umbauten und Um- nutzungen von bestehenden Gebäuden, welche beheizt, belüftet, gekühlt oder befeuchtet werden, auch wenn diese Massnahmen baurechtlich nicht bewilli- gungspflichtig sind. Für alle vom Umbau oder von der Umnutzung betroffenen Bauteile gelten die Anforderungen gemäss Anhang 3 (Art. 7 Abs. 2 lit. a Ziff. 2 BEV), welcher einen wärmetechnischen Grenzwert von 0.25 W/(m²K) vorsieht. Eine eigentliche Definition des Begriffs "Umbau" in Abgrenzung zur blossen

Reparatur bzw. Instandstellung findet sich weder im kantonalen Energiegesetz noch in der dazugehörigen Verordnung (vgl. insbesondere Art. 6 und 7 BEV). Die Vorinstanz hat unter anderem die Norm SIA 380/1:2009 zur Auslegung des Begriffes "Umbau" herangezogen und für den konkreten Fall das Vorliegen eines solchen verneint. 8.1.1. Der Berufungskläger rügt zunächst, die Vorinstanz habe es bei der Auslegung mithilfe der Norm SIA 380/1:2009 versäumt, die Definition des Begriffes "Betroffene Bauteile" in Art. 1.3 der nämlichen SIA-Norm heranzuziehen. Als ein vom Umbau betroffener Bauteil würden in Art. 1.3 auch Dächer, die neu gedeckt oder renoviert werden müssten, genannt werden. Da in casu alle Eternitziegel mit neuen Ziegeln ausgetauscht werden würden, handle es sich offensichtlich um eine Neueindeckung des Daches und damit um einen Umbau im Sinne der Norm SIA 380/1:2009 (act. A.1 S. 13 f.). Dem entgegnet die Berufungsbeklagte, dass vorliegend nicht von einer Neueindeckung ausgegangen werden könne, da diese die Arbeit bzw. den Gebäudeteil in der Gesamtheit betreffe, vorliegend jedoch nur die äussersten beiden Schichten betroffen seien (act. A.3 S. 8).

E. 14

/ 19 8.1.2. Art. 1.3 der Norm SIA 380/1:2009 zur Definition "Betroffene Bauteile" lautet wie folgt: "Ein Bauteil gilt als vom Umbau betroffen, wenn an ihm mehr als blosser Oberflächen-Auffrischungs- oder Reparaturarbeiten vorgenommen werden. Als vom Umbau betroffen gelten insbesondere Dächer, die neu gedeckt oder renoviert werden [...]." Diese Beschreibung definiert somit lediglich den Begriff "Betroffene Bauteile", nicht aber "Umbau", sondern setzt gemäss seinem Wortlaut vielmehr das Vorliegen eines Umbaus voraus. Die Argumentation des Berufungsklägers verfängt damit nicht. 8.1.3. Zudem widerspricht die Auffassung des Berufungsklägers sowohl der Definition von "Umbau" gemäss der Norm SIA 380/1:2009 und dem allgemeinen Sprachgebrauch als auch der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden: Gemäss der Norm SIA 380/1:2009, auf welche im Energiegesetz und in der BEV verwiesen wird, gilt als Umbau die Erneuerung eines Gebäudes oder Teilen davon, wenn an ihnen eigentliche Veränderungen und nicht bloss Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten (Auffrischungen, Reparaturen) vorgenommen werden (vgl. SIA 380/1:2009 Art. 1.3 S. 14). Dies entspricht der Definition des Duden (Bedeutungswörterbuch S. 994), wonach ein Umbau dann gegeben ist, wenn etwas baulich in seiner Struktur verändert wird. In die gleiche Richtung wie die Definition gemäss Duden geht die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden. Dieses hielt in seinem Urteil R 14 73 vom 10. März 2015 im Zusammenhang mit Art. 40 Abs. 1 KRVO (nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben) fest, Reparatur- und Unterhaltsarbeiten seien nur solche Massnahmen, welche die Erhaltung bestehender Bauten in ihrer inneren und äusseren Form und Zweckbestimmung durch Instandstellung oder Ersetzung defekter Teile anstreben. Bewilligungsfrei seien alle der Erhaltung oder dem Beheben von Schäden dienenden Arbeiten sowie die Erneuerung (Renovation), soweit sie dem normalen Unterhalt diene und gegenüber dem Bestehenden keine nach aussen sichtbaren Veränderungen mit sich bringe und die Sicherheit von Mensch und Sachen nicht verschlechtere. Als Beispiele für Reparatur- oder Unterhaltsarbeiten nannte das Verwaltungsgericht etwa das Auswechseln schadhaft gewordener Bauteile von untergeordneter Bedeutung wie einzelner Bretter oder Backsteine an Fassaden, respektive einzelner Dachziegel an Dächern (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts Graubünden R 14 73 vom 10. März 2015 E. 4.b). Demgegenüber erachtete das Verwaltungsgericht den vollständigen Ersatz des Daches und seiner Isolation als Erneuerung, welche über den einfachen Unterhalt hinausgehe (PVG

2000 Nr. 59).

E. 15

/ 19 Im vorliegenden Fall sollen gemäss Beschluss der Berufungsbeklagten lediglich die zwei defekten der insgesamt acht Dachschichten (nämlich sämtliche Eternit- ziegel sowie die defekten Dachlatten) ersetzt werden. Die Materialien sollen dabei durch selbige (intakte) Materialien ersetzt werden. Da damit am Dach keine eigentliche Veränderung vorgenommen wird, sondern nur eine Auswechslung gewisser Bestandteile erfolgt, kann auch nicht von einem Umbau die Rede sein. Es wird denn auch lediglich im Sinne von Art. 40 Abs. 1 Ziff. 4 KRVO das Dach mit dem gleichen Material neu eingedeckt und es werden nötigenfalls defekte Dachlatten ausgewechselt. Insbesondere erfolgt bewusst keine komplette Erneuerung des Daches mit besserer Isolation oder anderen wärmetechnischen Veränderungen. Der gerichtliche Gutachter Harald Seibert kommt denn auch zum Schluss, dass eine Totalsanierung nicht zwingend notwendig ist (vgl. Gutachten/Expertise Bau- physik der Kuster + Partner vom 5. Dezember 2017 [act. B.3]). Es ist zudem gemäss Art. 40 Abs. 1 Ziff. 4 KRVO nicht einmal nötig, eine Baubewilligung einzu- holen. Allerdings ist die Bautätigkeit – wie bereits erwähnt – der Gemeinde zu melden (Art. 40a KRVO). Das Absehen von der Pflicht zur Einholung einer Bau- bewilligung für das in Art. 40 Abs. 1 Ziff. 4 KRVO genannte Bauvorhaben (Neuein- deckung von Dächern mit gleichem oder ähnlichem Dachmaterial) deutet daher darauf hin, dass eine blosser Neueindeckung eines Daches ohne Auswechslung der Isolation keinen Umbau im Sinne der BEV darstellt. Dies ist offenbar auch die Auffassung des Amtes für Verkehr und Energie Graubünden (nachfolgend AVE), wie es dies in seinem Schreiben vom 9. Juni 2016 festhält (RG act. III.13). 8.2.1. Weiter rügt der Berufungskläger die Auffassung der Vorinstanz, wonach eine Dachsanierung nicht mit dem Ersatz eines Aussenputzes verglichen werden könne. Wie das Dach der "C. _____" bestehe auch eine Wand aus verschiedenen Schichten. Werde nun der Ersatz eines Aussenputzes, welcher geradezu nur eine, nämlich die äusserste Schicht erfasse, in der EN-2 ausdrücklich als Umbau quali- fiziert, müsse diese Qualifizierung umso mehr auch für die im konkreten Fall be- schlossene Dachsanierung gelten, welche mindestens zwei Schichten des Daches betreffe (act. A.1 S. 10 ff.). Die Berufungsbeklagte hingegen macht geltend, dass die Vorinstanz mit Recht davon ausgegangen sei, dass der Ersatz einer Aussen- wand nicht mit der beschlossenen Dachsanierung verglichen werden könne, da Ersteres mit einem grösseren Aufwand verbunden sei (act. A.3 S. 7). 8.2.2. Der Argumentation des Berufungsklägers kann nicht gefolgt werden. Die Vollzugshilfe betreffend Wärmeschutz von Gebäuden (EN-2 vom Februar 2013) definiert "Vom Umbau betroffene Bauteile" in deren Art. 4. Danach gälten in Fäl- len, in denen beispielsweise der Aussenputz vollständig ersetzt werde, diese Ge-

E. 16

/ 19 bäudehüllenpartien als "vom Umbau betroffen". Ob die beschlossene Dachsanie- rung mit dem Ersatz eines Aussenputzes verglichen werden kann, ist vorliegend nicht zu beantworten. Wie bereits vorstehend in E. 8.1.2 erläutert, hilft die Definiti- on "Vom Umbau betroffene Bauteile" nicht weiter, da darin der Begriff "Umbau" nicht definiert wird, sondern diesen vielmehr bereits voraussetzt. 8.3.1. Schliesslich geht auch die Ansicht des Berufungsklägers fehl, eine teleolo- gische Auslegung führe zum Schluss, dass die beschlossene Dachsanierung als "Umbau" zu qualifizieren sei. Nach Ansicht des Berufungsklägers sind auch ener- giepolitische Bestrebungen zu beachten. Unter anderen habe sich auch die Konfe- renz kantonaler Energiedirektoren (EnDK) dahingehend

geäussert, dass für vor 1990 erstellte Gebäude die Gebäudehüllensanierung verstärkt gefördert werden soll, damit eine effiziente und nachhaltige Energienutzung angestrebt werden könne. Dem entgegnet die Berufungsbeklagte, dass auch die im Kanton Graubünden laufende Diskussion betreffend Revision des kantonalen Energiegesetzes zu berücksichtigen sei, mit welcher die Mustervorschriften der Konferenz der kantonalen Energiedirektoren (MuKE) umgesetzt werden sollen, und welche auf breiter Front kritisch ausgefallen sei (act. A.3 S. 5). 8.3.2. Der Berufungskläger argumentiert zudem, "[b]ei Lichte und im Sinne der Energiegesetzgebung betrachtet drängt sich angesichts der Art und des Umfangs der beschlossenen Arbeiten eine gleichzeitige energetische Sanierung geradezu auf, was auf einen Umbau nicht bloss hindeutet, sondern diese Auslegung zwingend macht." (act. A.1 S. 11). Der Berufungskläger scheint davon auszugehen, dass zunächst entschieden werden muss, ob sich eine energetische Sanierung insbesondere aufgrund deren Umfangs (z.B. Aufstellen von Gerüsten etc.) aufdrängt, und – bejahendenfalls – als Folge davon von einem Umbau auszugehen ist. Diese Argumentation verfährt nicht. Die (im Übrigen unbestrittene) Tatsache, dass die beschlossene Dachsanierung in casu zweifelsohne ökologischer vorgekommen werden könnte – und damit allfälligen energiepolitischen Bestrebungen zuwiderläuft – führt nämlich nicht automatisch dazu, dass die beschlossene Dachsanierung ein Umbau darstellt und rechtswidrig ist, da damit die geforderten wärmetechnischen Werte nicht erfüllt werden. Vielmehr ist die Anwendbarkeit der massgeblichen kantonalen Energievorschriften – und damit auch die Frage nach deren energiepolitischen Zielsetzungen – auf die Fälle eines "Umbaus" beschränkt. Ob ein solcher gegeben ist, muss – wie vorstehend erläutert – anhand einer Auslegung des Begriffes "Umbau" entschieden werden. Eine solche Auslegung ist im Gesamtkontext vorzunehmen, das heisst unter Berücksichtigung begrifflicher und bautechnischer Massstäbe, und kann nicht, so wie es der Beru-

E. 17

/ 19 Berufungskläger geltend macht (act. A.1 S. 10), aus dem Kontext herausgelöst und lediglich nach energiepolitischen Gesichtspunkten vorgenommen werden. Wie aufgezeigt wurde, ist bei der beschlossenen Dachsanierung nicht von einem "Umbau" auszugehen (vgl. dazu vorstehend E. 8.1.3). Entsprechend ist die Frage, welches nun tatsächlich die energiepolitischen Bestrebungen im Kanton Graubünden sind, vorliegend irrelevant und nicht zu beantworten. Schliesslich ist an dieser Stelle zu betonen, dass es vorliegend nicht darauf ankommt, inwieweit der angefochtene Beschluss ökologisch und ökonomisch sinnvoll ist. Er ist lediglich dann aufzuheben, wenn er rechtswidrig ist. Dies ist in casu aus den vorstehend genannten Gründen nicht der Fall.

E. 18

/ 19 Rechtsvertreter gestützt auf die Honorarvereinbarung vom 16. Juni 2016 (RG act. VI.4) geltend gemachte Stundenansatz in Höhe von CHF 270.00 als zulässig erweist. Der vom berufungsbeklagten Rechtsvertreter ausgewiesene Endbetrag von CHF 4'015.60 ist aufgrund eines Rundungsfehlers minim zu korrigieren und beläuft sich inklusive Barauslagen und Mehrwertsteuer auf CHF 4'016.60 (13.67 Stunden x CHF 270.00 = CHF 3'690.90 zuzüglich Barauslagen von CHF 38.50 = CHF 3'729.40 zuzüglich 7.7 % MwSt. [CHF 287.20] = Total CHF 4'016.60). Der Berufungskläger hat die Berufungsbeklagte daher mit CHF 4'016.60 (inkl. Barauslagen und MwSt.) zu entschädigen.

E. 19

/ 19 III.

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