

SZ_GERICHTE ZK1 2020 9 vom 13. Oktober 2020

SZ Gerichte, 2020-10-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sz_gerichte_ZK1_2020_9

FR: SZ_GERICHTE ZK1 2020 9 du 13 octobre 2020

IT: SZ_GERICHTE ZK1 2020 9 del 13 ottobre 2020

Regeste

Anfechtung Beschluss | Sachenrecht

Erwägungen

E. 2

Die Gerichtskosten in Höhe von CHF 2'000.00 werden den Klägern auferlegt und vom klägerischen Kostenvorschuss von CHF 2'000.00 bezogen.

E. 3

Die Kläger haben der Beklagten solidarisch haftend eine Parteien- tschädigung von Fr. 2'500.00 (inkl. MWST und Auslagen) zu be- zahlen.

E. 4

[Rechtsmittel.]

E. 5

Die Vorinstanz führte weiter aus, falls die betroffenen Stockwerkei- gentümer durch den Anschluss ihrer Wintergärten an die Ölheizung gemein- schaftliche Teile in Anspruch genommen hätten (was vorliegend nicht der Fall sei, vgl. angef. Urteil, E. 2.1 S. 13 f.), sei zu beachten, dass eine solche bauli- che Massnahme wohl nicht mehr bloss nützlich sei, sondern ausschliesslich der Verschönerung oder der Bequemlichkeit diene, und gemäss Ziffer 29 des Reglements grundsätzlich bloss mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer vorgenommen werden dürfe. Es sei unbestritten, dass ein solcher, einstimmiger "positiver" Beschluss nicht vorliege. Indessen reiche vorliegend gestützt auf Ziffer 29 Abs. 1 Satz 2 des Reglements ein Mehrheitsbeschluss aus. Denn die Kläger hätten für die jeweiligen Anschlüsse an die Ölheizung keine Kosten tragen müssen und der Heizkostenschlüssel sei den neuen Verhältnissen an-

Kantonsgericht Schwyz 16 gepasst worden. Daher seien den Klägern durch diese bauliche Massnahme keinerlei Kosten entstanden. Ebenso wenig sei eine dauernde Beeinträchti- gung der Kläger ersichtlich. Daran vermöge ebenso wenig der von der Beklag- ten bestrittene Einwand der Kläger etwas zu ändern, wonach die Heizung durch die Anschlüsse der Wintergärten übermässig beansprucht werde, wo- durch sich deren Lebensdauer verkürze. Diesbezüglich und hinsichtlich der Dimensionierung und Abnutzung der Heizung bei zusätzlichem Anschluss der Wintergärten an die Heizung fehle es an den notwendigen Behauptungen, um ein von den Klägern offeriertes Gutachten einzuholen. Mit der Ablehnung von Traktandum 8 anlässlich der Versammlung vom 27. März 2018 hätten die Stockwerkeigentümer einen Mehrheitsbeschluss i.S. Ziffer 29 Abs. 1 Satz 2 des Reglements und einer nachträglichen Genehmigung gefällt. Der An- schluss der Wintergärten an die gemeinsame Ölheizung verstosse weder ge- gen das Gesetz noch gegen das Reglement

(angef. Urteil, E. 2.3 S. 14-17). a) aa) Die Kläger schliessen sich der vorinstanzlichen Auffassung an (vgl. KG-act. 1, S. 13 N 3). Die Beklagte bringt indessen vor, entgegen der Annahme der Vorinstanz treffe es nicht zu, dass der Anschluss der Wintergärten an die Ölheizung eine luxuriöse bauliche Massnahme darstelle. Sie begründe denn auch nicht, weshalb eine solche bauliche Massnahme (wohl) nicht mehr bloss nützlich, sondern luxuriös sei. Die Beklagte legt dar, dass das Gegenteil der Fall sei (KG-act. 8, S. 18 f. N 47-50). bb) Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache bezwecken, bedürfen der Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt (Art. 647d Abs. 1 ZGB). Bauarbeiten, die lediglich der Verschönerung, der Ansehnlichkeit der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, dürfen nur mit Zustimmung aller Miteigentümer ausgeführt werden (Art. 647e Abs. 1 ZGB). Solche Bauarbeiten fallen unter dem Begriff "luxuriöse bauliche Massnahmen". Damit sind bauliche Vorhaben

Kantonsgericht Schwyz 17 gemeint, die entweder allein oder zumindest überwiegend aus ästhetischen Gründen oder allein oder überwiegend mit der Absicht, die Sache angenehmer anwenden oder verwenden zu können, realisiert werden. Im Unterschied zur nützlichen Massnahme werden bei der luxuriösen Massnahme die objektive Verbesserung des Sachgebrauchs (Ertrag, Wert oder Resultat) nicht oder jedenfalls nicht in einem angemessenen Verhältnis zum getätigten Mittelsatz (Investition) verbessert oder gesteigert. Sind also die Kosten der Arbeiten im Vergleich zur erreichten Steigerung hoch, ist eher von einer luxuriösen Massnahme auszugehen. Luxuriöse bauliche Massnahmen sind nie notwendig (Brunner/Wichtermann, in: Geiser/Wolf, a.a.O., N 7 zu Art. 647d ZGB und N 3-5 zu Art. 647e ZGB). Als nützlich wurde etwa die Erstellung eines Wintergartens qualifiziert (Urteil ZK1 10 48 des Kantonsgerichts Graubünden vom

E. 9

Januar 2012 E. 5e/cc und 5e/dd). cc) Vorliegend geht es nicht um die Erstellung der Wintergärten auf den Terrassen der betreffenden Stockwerkeigentümer, sondern um die Beheizung dieser Räume mittels Anschlusses an die gemeinsame Ölheizung. Ob diese baulichen Massnahmen als luxuriös bzw. nicht bloss als nützlich zu qualifizieren sind resp. ob sie lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen (vgl. Vi-KB 1, Ziffer 29 Abs. 1), hängt auch vom Ausbaustandard der Stockwerkeigentumseinheiten ab, welcher in casu als sehr hoch resp. luxuriös zu betrachten ist. Denn zum einen umfasst die Wohnung der Kläger, G._____strasse yy, eine Wohnfläche von 154.60 m², eine Fläche von 48 m² für "Keller/Sauna" und von 216.20 m² für die Terrasse, und wurde im Verkaufsprospekt als Luxuswohnung zu einem Preis von Fr. 3'920'000 angepriesen (vgl. Vi-KB 1, S. 1; Vi-KB 13; Vi-BB 4). Zum anderen sind die Wohnungen der Stockwerkeigentümer, denen das Beheizen der Wintergärten mittels Anschlusses an die Ölheizung verboten werden soll (vgl. Vi-KB 3), vergleichbar mit jener der Kläger (vgl. Vi-KB 1, S. 1; Vi-KB 13).

Kantonsgericht Schwyz 18 Es ist unbestritten, dass zur Errichtung eines Wintergartens der Terrassenboden geöffnet, der Wintergarten auf das gemeinschaftliche Fundament gestellt und mit der Fassade verbunden werden musste (angef. Urteil, E. 2.1 S. 13; KG-act. 1, S. 12 Abs. 2). Die Kläger bezeichnen diese Eingriffe am Terrassenboden und an der Fassade als punktuell. Ein Anschluss des Wintergartens an der Ölheizung erfordere dagegen die Öffnung des ganzen Terrassenbodens und der Hauptstammleitung (KG-act. 1, S. 12 Abs.

2). Die Beklagte erachtet dieses klägerische Vorbringen als neu und unzulässig, bestreitet es und hält es für unbewiesen (KG-act. 8, S. 17 N 42 f.). Dies trifft insoweit zu, als die Kläger im erstinstanzlichen Verfahren lediglich ausführten, die Installation einer Heizschleife im Terrassenbereich und der Anschluss an die gemeinschaftliche Ölheizung erfordere einen Eingriff in die gemeinschaftlichen Heizleitungen und weitere gemeinschaftliche Liegenschaftsteile (Vi-act. A/VI, S. 1 unten). Dabei seien gemeinschaftliche Teile zerstört und beeinträchtigt worden. Auch die Hauptstammleitung habe aufgemacht und angezapft werden müssen (Vi-act. D1, S. 2 unten und S. 3 oben; vgl. auch angef. Urteil, E. 2.1 S. 13). Unabhängig davon, ob, entsprechend der Auffassung der Vorinstanz und der Beklagten, die Kläger damit nicht substantiiert darlegten, inwiefern der Anschluss der Wintergärten an die gemeinsame Ölheizung zu weitergehenden Eingriffen in gemeinschaftliche Teile führte als die Errichtung der Wintergärten selbst (vgl. angef. Urteil, E. 2.1 S. 13; KG-act. 1, S. 11 f. N 2; KG-act. 8, S. 16 f. N 37-43), steht fest, dass die Kosten für den Anschluss sämtlicher Wintergärten (vier oder fünf an der Zahl; vgl. Beschluss ZK1 2019 1 vom 30. April 2019 E. 2e S. 7) an die Ölheizung insgesamt Fr. 15'000.00 betragen, was dem Streitwert entspricht (Beschluss ZK1 2019 1 vom 30. April 2019 E. 2f S. 8 f.). Dieser einmalige Aufwand zwischen Fr. 3'000.00 und Fr. 4'000.00 pro Wintergarten ist im Vergleich zur dabei erzielten objektiven Erhöhung von dessen Gebrauchsfähigkeit nicht als unangemessen hoch zu qualifizieren, da die Gebrauchsfähigkeit zufolge der Beheizung erheblich verbessert wird, weil der Wintergarten ganzjährig bewohnt werden kann. Die Beheizung der Wintergärten mittels Anschlusses an die gemeinsame Ölheizung

Kantonsgericht Schwyz 19 ist vor dem Hintergrund der luxuriösen Wohneinheiten als nützlich resp. kann nicht i.S.v. Ziffer 29 Abs. 1 des Reglements lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienend bezeichnet werden. Ist aus diesen Gründen für den Anschluss der Wintergärten an die gemeinschaftliche Ölheizung nicht die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer notwendig (vgl. Vi-KB 1, Ziffer 29 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Ziffer 39), genügt ein Mehrheitsbeschluss i.S.v. Ziffer 37 oder 38 des Reglements. Es kann somit offenbleiben, ob für die Kläger wegen des Anschlusses der Wintergärten an die gemeinschaftliche Ölheizung nur eine vorübergehende Beeinträchtigung bestand, die übrigen Stockwerkeigentümer ihnen Ersatz leisteten und deren Kostenanteil übernahmen, wie die Vorinstanz festhält (vgl. angef. Urteil, E. 2.3 S. 15-17 E. 2.3), was die Kläger bestreiten (vgl. KG-act. 1, S. 13-15 N 3) und die Beklagte bejaht (vgl. KG-act. 8, S. 19-23 N 51-61). b) aa) Die Kläger bringen vor, nicht einmal die Beklagte habe behauptet, dass sie sich mit der Ablehnung der klägerischen Anträge im Rahmen eines Mehrheitsbeschlusses gegen den Rückbau der Heizanschlüsse ausgesprochen und diese somit zumindest nachträglich genehmigt habe. Vielmehr habe die Beklagte ausgeführt, dass die Anschlüsse durch die Beschlüsse vom 17. März 2014 und/oder 14. März 2016 (faktisch) nachträglich genehmigt worden seien. Die Vorinstanz habe dies aber zutreffenderweise abgelehnt (KG-act. 1, S. 9 N 2). Die Beklagte bestreitet dies (vgl. KG-act. 8, S. 14 N 30 f.) zu Recht, weil sie bereits anlässlich der Hauptverhandlung vor Erstinstanz vom 21. November 2019 duplicando ausführte, die Kläger würden verkennen, dass die Beheizung schon mehrfach implizit genehmigt worden sei und auch der angefochtene Beschluss (vom 27. März 2018) eine solche Duldung bzw. Genehmigung darstelle (Vi-act. A/VII, S. 6 N 16). Wie die Beklagte zutreffend bemerkt, ist die Frage, mit welchem Quorum ein solcher Beschluss zu erfolgen hat, eine von Amtes wegen zu prüfende Rechtsfrage.

Kantonsgericht Schwyz 20 bb) Im Weiteren wenden die Kläger ein, der Beschluss über die Genehmigung eines Heizanschlusses für einzelne Stockwerkeigentümer dürfe nicht mit der generellen Weigerung der Gemeinschaft, einen gesetzes- oder reglementwidrigen Zustand zu unterbinden, gleichgesetzt werden (KG-act. 1, S. 9 unten bis S. 11 Abs. 1). Die Beklagte stellt dies in Abrede. Zum einen stelle der Anschluss der Wintergärten an die Ölheizung der Gemeinschaft kein rechtswidriger Zustand dar, da nicht in gemeinschaftliche Teile eingegriffen werde und somit eine Genehmigung nicht erforderlich sei. Zum anderen habe die Vorinstanz korrekt begründet, dass die Stockwerkeigentümerversammlung mit dem Beschluss (vom 27. März 2018) gegen einen Rückbau der Heizungsanschlüsse diese zumindest nachträglich genehmigt habe (KG-act. 8, S. 14-16 N 32-36). Die Kläger stellten im Vorfeld der Stockwerkeigentümerversammlung vom 27. März 2018 zwei Anträge. Der erste lautete wie folgt: "Den Stockwerkeigentümern F._____, H._____, I._____ und J._____ sei zu bieten, die zu ihren Wohnungen (Stockwerkeinheiten) gehörenden Wintergärten zu beheizen, namentlich diese an der Heizung anzuschliessen bzw. angeschlossen zu haben. Sie haben bis spätestens Ende Mai 2018 die notwendigen bautechnischen Massnahmen zu ergreifen, um den vorgenommenen Anschluss zu unterbinden bzw. wieder rückgängig zu machen". Die Beklagte lehnte diesen Antrag anlässlich der Versammlung vom 27. März 2018 mit einer Gegenstimme (Rechtsanwalt C._____ namens der Kläger) ab (Vi-KB 8, Traktandum 8, S. 6). Anwesend waren sieben der insgesamt acht Kopfstimmen, was einem Quorum von 906/1000 Wertquoten entspricht (Vi-KB 8, Traktandum 1, S. 2). Sprach sich die Beklagte gegen den von den Klägern beantragten Rückbau der Wintergartenanschlüsse aus, kann daraus ohne Weiteres geschlossen werden, die Beklagte habe die Wintergartenanschlüsse an die gemeinsame Ölheizung nachträglich genehmigt. Einzig die Rechtmässigkeit des von der Beklagten am 27. März 2018 unter Traktandum 8 gefällten Beschlusses (Ablehnung der Anträge der Kläger) bildet Gegenstand des vor-

Kantonsgericht Schwyz 21 liegenden Rechtsstreits (vgl. Vi-act. A/I, S. 2, Eventualantrag zu Rechtsbegehren Ziffer 1). Nicht zu beantworten ist, ob und unter welchen Voraussetzungen die Beklagte in einer künftigen Versammlung auf die erteilte Bewilligung der Wintergartenanschlüsse zurückkommen kann (vgl. dazu die unterschiedliche Auffassung der Parteien in KG-act. 1, S. 10 Abs. 1 und KG-act. 8, S. 15 N 34). Genehmigte die Beklagte die strittigen Wintergartenanschlüsse nachträglich, liegt bereits ein rechtmässiger Zustand vor, zumal diesbezüglich ein Mehrheitsbeschluss ausreicht bzw. keine Einstimmigkeit erforderlich ist, da diese Anschlüsse weder den Wohnzweck der Stockwerkeinheiten änderten (vgl. E. 4 vorne) noch lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder der Bequemlichkeit i.S. von Ziffer 29 des Reglements dienen, sondern als nützlich zu qualifizieren sind (vgl. E. 5a vorne). Daher kann die strittige Frage, ob mit den Anschlüssen der Wintergärten an die Heizung in gemeinschaftliche Teile eingegriffen wird mit der Begründung, diese Eingriffe würden weitergehen als jene für die Errichtung der Wintergärten selbst, kann offenbleiben (vgl. dazu bereits E. 5a/cc vorne). 6. Zusammenfassend ist die Berufung abzuweisen und das angefochtene Urteil des Einzelrichters am Bezirksgericht Höfe vom 17. Dezember 2019 zu bestätigen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Kläger für das Berufungsverfahren kosten- und entschädigungspflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 Satz 1 ZPO). a) Die Gerichtskosten für das Berufungsverfahren sind auf pauschal Fr. 2'500.00 festzusetzen (vgl. auch KG-act. 3 und 4). b) Mangels Vorliegens einer Kostennote des beklaglichen Rechtsvertreters ist die Höhe der Parteientschädigung nach pflichtgemäßem Ermessen festzusetzen (vgl. § 6 Abs.

1 Satz 1 und 3 GebTRA). Im Berufungsverfahren beträgt das Honorar 20 bis 60 % der in den §§ 8 und 9 festgesetzten Ansätze (§ 11 GebTRA). Vorliegend beläuft sich der Streitwert auf Fr. 15'000.00

Kantonsgericht Schwyz 22 (vgl. E. 5a/cc vorne und angef. Urteil, E. 4 S. 18), weshalb das Grundhonorar auf maximal Fr. 1'980.00 festgesetzt werden kann (60 % von Fr. 3'300.00, vgl. § 8 Abs. 2 GebTRA), zumal weder behauptet noch ersichtlich ist, dass das vorliegende Verfahren für den beklagtischen Rechtsvertreter aussergewöhnlich viel Arbeit i.S.v. § 16 Abs. 1 GebTRA beanspruchte. Im Übrigen ist bei der Bemessung der Vergütung § 2 GebTRA zu beachten. Der Aufwand für den klägerischen Rechtsanwalt bestand im Wesentlichen im Studium der 18-seitigen Berufungseingabe der Gegenpartei (vgl. KG-act. 1) sowie in der Ausarbeitung der Berufungsantwort im Umfang von 30 Seiten (vgl. KG-act. 8). In Anbetracht dieser Umstände sowie der Schwierigkeit und Wichtigkeit der Streitsache ist die Parteientschädigung auf ermessensweise Fr. 2'000.00 (inkl. Auslagen und MWST) festzusetzen;-

Kantonsgericht Schwyz 23 erkennt:

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