

## Zivilrecht Droit civil

*Stockwerkeigentum – Urteil Bezirksgericht Brig, Östlich-Raron und Goms vom 22. Januar 2020, X. und weitere c. Y. und Z. – BRG Z2 18 35*

### **Bauliche Massnahmen zur Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache bei Stockwerkeigentum**

- Kommt kein Mehrheitsbeschluss zustande, kann jeder Stockwerkeigentümer vom Gericht gestützt auf Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB verlangen, dass die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache notwendigen baulichen Massnahmen an gemeinschaftlichen Bauteilen vorgenommen werden (E. 3.1 und 3.2).
- Erweist sich ein Dach mit Blick auf den Zustand der Holzkonstruktion sowie die Lebensdauer der Dacheindeckung als noch genügend, so ist keine Dachsanierung anzuordnen, selbst wenn deren Notwendigkeit für die nähere Zukunft absehbar ist und die Dachisolation nicht mehr den aktuellen energetischen Vorgaben entspricht (E. 3.3. und 3.4).

### **Mesures d'administration indispensables au maintien de la valeur et de l'utilité du bien en copropriété par étages**

- Si aucune décision ne peut être prise à la majorité, chaque copropriétaire d'étages peut, conformément à l'article 647 al. 2 ch. 1 CC, demander que des actes d'administration indispensables au maintien de la valeur et de l'utilité de la chose soient exécutés sur les parties communes (consid. 3.1 et 3.2).
- Lorsqu'une toiture apparaît encore suffisante au regard de l'état de la charpente en bois et de la durée de vie de son revêtement, aucune rénovation ne doit être ordonnée, même si elle est prévisible dans un proche avenir et même si l'isolation de la toiture ne répond plus aux exigences énergétiques actuelles (consid. 3.3. et 3.4).

## **Aus den Erwägungen**

**2.** Die Baurechtsparzelle Nr. xy auf der Bettmeralp ist mit einem Ferienchalet überbaut. Dieses wurde im Jahre 1977 von den Eltern bzw. Schwiegereltern der Parteien gebaut. Mit öffentlicher Urkunde vom 26. August 2005 wurde an der Liegenschaft Stockwerkeigentum mit den zwei Anteilen Nrn. xy/1 und xy/2 begründet. Die Kläger sind Miteigentümer zu je  $\frac{1}{4}$  des StWE-Anteils Nr. xy/2 mit Sonderrecht am gesamten Ober- und Dachgeschoss. Letzteres besteht namentlich aus einem Estrich und einem Estrichzimmer. Die Beklagten ihrerseits sind

Miteigentümer zu je  $\frac{1}{2}$  des StWE-Anteils Nr. xy/1 mit Sonderrecht am gesamten Untergeschoss. Die Stockwerkeigentümergeinschaft verfügt über kein Reglement. Im Begründungsakt vom 26. August 2005 war die gesetzliche Nutzungs- und Verwaltungsordnung für anwendbar erklärt worden.

**2.1** Im Jahre 2016 liessen die Kläger ihre Wohnung im Obergeschoss renovieren bzw. umbauen. Dabei wurde u.a. die ausziehbare Deckenbodentreppe zum Dachgeschoss durch eine feststehende, vom Ober- zum Dachgeschoss führende (Eck-)Treppe ersetzt, die Wände des Estrichzimmers entfernt und eine neue Dachraumtüre eingebaut. Nach Entfernung der Holzverschalung und der Dämmung stellte man im Dachfuss- und Firstbereich Verfärbungen an der Holzkonstruktion fest, worauf die Umbauarbeiten im Dachgeschoss eingestellt wurden. In der Folge holten die Kläger bei einer ortsansässigen Spenglerei Offerten für eine Dachsanierung ein, die am 22. November 2016 in zwei Varianten (Eternit; Prefa) erstellt wurden. Am 20. Dezember 2016 liessen die Kläger das Dach durch den Spenglermeister und Gebäudehüllenspezialisten A. besichtigen und begutachten. Dieser stellte gemäss seinem Rapport vom Januar 2017 im Innern des Dachgeschosses Kondensations- und mögliche Infiltrationsschäden fest, bestehend aus Verfärbungen und Schimmelpilzbefall im Bereich des Dachfusses, der Blockwand, der First samt Konstruktionsholz (Sparren) und der Dachschalung. Er kam in seinem Bericht zum Schluss, dass eine Gesamtsanierung des Daches anzustreben sei, welche namentlich eine Neueindeckung mit Prefa-Aluminiumplatten und eine Verbesserung der Wärmedämmung beinhalten würde.

**2.2** Am 2. März 2018 fand eine ausserordentliche Stockwerkeigentümerversammlung der Parteien u.a. zum Traktandum Dachsanierung statt. Dabei lehnten die Beklagten den Antrag der Kläger zur Sanierung des Daches "gemäss den aktuellen energetischen Vorgaben" ab. Die Kläger ihrerseits lehnten namentlich die im Zusammenhang mit der Reparatur der Kondensationsschäden gestellten Anträge der Beklagten weitestgehend ab. Mit Klage vom 23. März 2018 gelangten die Kläger an das Gericht.

**3.** Die Kläger verlangen primär, es seien die notwendigen (baulichen) Massnahmen der Dachsanierung des Chalets gemäss Bericht des Gebäudehüllenexperten A. und der Offerte der örtlichen Spenglerei, Variante Prefa, durchzuführen und es seien die Kosten der Sanierung

durch die Parteien nach Massgabe ihrer Wertquote zu tragen. Streitig ist damit in erster Linie die Frage, ob und gegebenenfalls welche als notwendige Verwaltungshandlungen im Sinne von Art. 647c ZGB zu betrachtenden, baulichen Massnahmen am Dach anzuordnen sind. Die Beklagten halten solche für nicht notwendig und vermuten, dass die Kläger über die angebehrte Dachsanierung im ursprünglich kalt konzipierten Dachgeschoss neuen und ausschliesslich in ihrem Interesse liegenden Wohnraum schaffen wollen. Demgegenüber sind sich die Parteien grundsätzlich einig, dass die dort festgestellten Kondensationsschäden behoben werden müssen. Uneinig ist man sich in diesem Zusammenhang darüber, wer diese Schäden zu verantworten und die entsprechenden Sanierungskosten zu tragen hat.

**3.1** Die Bestimmungen von Art. 647 ff. ZGB finden gemäss Art. 712g Abs. 1 ZGB insbesondere auf das Stockwerkeigentum Anwendung, welches gesetzlich als besondere Form des Miteigentums ausgestaltet ist. Soweit für eine notwendige bauliche Massnahme im Sinne von Art. 647c ZGB, wie vorliegend der Fall, kein Mehrheitsbeschluss zustande kommt, kann jeder Miteigentümer/Stockwerkeigentümer gestützt auf Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB vor Gericht verlangen, dass die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache notwendigen Verwaltungshandlungen durchgeführt werden, denn zu diesen gehören insbesondere auch bauliche Massnahmen. Mit "Sache" im Sinne der Bestimmungen von Art. 647 ff. ZGB ist stets die gemeinschaftliche Sache gemeint; im Zusammenhang mit dem Stockwerkeigentum geht es um die Bauteile, welche nicht zu Sonderrecht im Sinne von Art. 712b ZGB ausgeschieden, sondern gemeinschaftlich sind. Dächer betreffen die Konstruktion und das äussere Ansehen der Liegenschaft, weshalb sie (nicht sonderrechtsfähige) gemeinschaftliche Bauteile sind (Art. 712b Abs. 2 Ziff. 2 ZGB). Die bauliche Verwaltungsbefugnis steht, weil es sich um einen gemeinschaftlichen Bauteil handelt, der Gemeinschaft zu und bauliche Massnahmen unterliegen mithin den Vorschriften von Art. 647 ff. ZGB (BGE 141 III 357 E. 3.2 mit Hinweisen).

**3.2** Notwendig im Sinne von Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 und Art. 647c ZGB kann eine bauliche Massnahme bei Stockwerkeigentum nur dann sein, wenn es um die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der gemeinschaftlichen Bauteile geht, vorliegend beispielsweise um die Dichtigkeit des Daches, woran alle Stockwerkeigentümer gleichermaßen ein Interesse haben. Die Frage der Notwendigkeit bestimmt sich

mithin immer aus der Sicht der Gemeinschaft. Steht die bauliche Massnahme hingegen im ausschliesslichen Individualinteresse eines Stockwerkeigentümers, so ist sie aus der Optik der Gemeinschaft als luxuriös anzusehen (BGE 141 III 357 E. 3.3 mit Hinweisen).

Die Frage nach der Notwendigkeit einer baulichen Massnahme oder von Erneuerungsarbeiten im Sinne von Art. 647c ZGB lässt sich nicht allgemein beantworten. Immer ist auf die konkreten Umstände des Einzelfalles abzustellen, wobei dort objektive Massstäbe anzulegen sind (vgl. BGE 130 III 441). Notwendigkeit ist zu bejahen, wenn ohne die Erneuerung eines Bestandteils die Sache an sich nicht mehr oder nur eingeschränkt gebrauchsfähig wäre. Hingegen ist sie nicht gegeben, wenn die Erneuerung nur der Modernisierung einer Sache dient (Brunner/Wichtermann, Basler Kommentar, 6. A., 2019, N. 9 zu Art. 647c ZGB).

**3.3** Vorliegend befassten sich - neben den involvierten Parteien – namentlich der Gebäudehüllenspezialist A. und der Gerichtsgutachter B. mit der Frage der strittigen Dachsanierung.

**3.3.1** A., der den Dachraum am 20. Dezember 2016 im Auftrag der Kläger inspiziert hatte, hielt in seinem Besichtigungsrapport vom Januar 2017 einleitend fest, dass eine umfassende Kontrolle des (schneebedeckten) Eindeckungsmaterials nicht möglich gewesen sei. Im Dachraum stellte er starke Verfärbungen des Dachfusses, der Dachschalung und der Blockwand fest. Die Schalungsbretter und die Sparren im Firstbereich bezeichnete er als stark angegriffen und mit Schimmelpilz befallen. Die Festigkeit der Bretter hielt er für "noch intakt", welcher Zustand bei weiteren "Auffeuchtungen" jedoch sehr schnell abnehmen könne. Im gesamten Firstbereich mitsamt dem Konstruktionsholz (Sparren) stellte er Stellen mit beginnender Fäulnis und Pilzbildung fest, welche Schäden vor allem durch Kondensation ausgelöst worden seien. Aus gesundheitlichen Gründen sei das Holz zu ersetzen, was zu einer umgehenden Dachsanierung führe. Der Dachfuss inklusive des Konstruktionsholzes sei auf beiden Seiten durch Kondensat und mögliche Infiltrationen stark angegriffen und bedürfe auch aus gesundheitlichen Gründen einer umgehenden Sanierung. Die durchgeführten Feuchtemessungen ergaben eine maximale Holzfeuchte von 11.9 % bzw. ein als trocken zu bezeichnendes Resultat. In seiner Analyse legte A. namentlich dar, dass die vorhandenen Anschlüsse im Übergang Fassade-Dach den Ausführungen der 1970er Jahre, nicht jedoch den

heutigen Anforderungen entsprächen, dass keine ordentliche Belüftung zwischen Unterdach und Eindeckmaterial bestehe und dass das Eindeckmaterial gemäss Erfahrung "wahrscheinlich" an vielen Stellen Abplatzungen und Risse aufweise, was zu Undichtigkeiten und zur Freisetzung von Asbestfasern führe. Er veranschlagte die durchschnittliche Lebensdauer einer Eternitplatteneindeckung auf "etwa 40 Jahre" und hielt fest, dass der bestehende Dachaufbau eine Dämmung von Innen ohne Neueindeckung aus bauphysikalischen Gründen nicht zulasse bzw. für eine konsequente Dämmung des Innenwandbereichs entsprechend den heutigen Vorgaben (mit Dampfbremsanschlüssen und Dämmung des Daches) eine Sanierung der Eindeckung mit entsprechender Unterlüftung zwingend sei. Der Gebäudehüllenspezialist kam in seinem Rapport zum Schluss, dass eine Gesamtanierung des Daches anzustreben bzw. "unabdingbar" sei, um den Wert des Gebäudes zu erhalten.

**3.3.2** Anlässlich seiner Zeugenbefragung bestätigte A. die in seinem Rapport gezogenen Schlussfolgerungen. Auf die Frage, ob die Sanierung des Daches vorliegend unabdingbar sei, um den Wert des Gebäudes zu erhalten, gab er zu Protokoll, das sei eigentlich immer so; wenn das Dach undicht sei oder erste Schwierigkeiten aufträten, leide das Gebäude. Aufgrund seiner Feststellungen im Innern, die namentlich graue Stellen und Schimmelpilzbildungen im Firstbereich sowie in den Ecken umfassten, erachtete er eine Sanierung als angebracht.

**3.3.3** Der Gerichtsexperte B., der die Liegenschaft am 4. Dezember 2018 besichtigte, stellte in seinem Expertenbericht vom 15. Januar 2019 fest, dass das Dachtäfer im Estrich sowie Teile der Dachbalken stellenweise mit Schimmelpilz befallen seien, wobei sich diese Schäden auf den südlichen, seinerzeit ausgebauten Estrichteil (Estrichzimmer) beschränkten und primär auf Luftdichtigkeitsleckagen am Dachrand und der First bzw. auf Kondenswasserbildung zurückzuführen seien. Den Schimmelpilzbefall erachtete der Experte als oberflächlich und die Statik der Holzkonstruktion als nicht beeinträchtigt. Des Weiteren stellte er primär ästhetische, auf Tauwasserbildung zurückzuführende Beeinträchtigungen der Fassade in Form von Verfärbungen am Äusseren des Daches, bei Ort- und Stirnbrettern fest. Den Besichtigungsrapport von A. hielt der Gerichtsgutachter für grundsätzlich nachvollziehbar. Zur darin getroffenen Feststellung, dass das Holz aufgrund des Schimmelpilzbefalls zu ersetzen sei, (was zu einer umgehenden Dachsanierung führte), merkte der Gutachter korrigierend

an, dass bei der notwendigen Entfernung des Schimmelpilzes mit grösster Wahrscheinlichkeit auf einen Er-satz des Holzes verzichtet und dieses nötigenfalls lokal repariert oder verstärkt werden könne. Weiter nicht bestätigen konnte der Gerichtsexperte die vom Gebäudehüllenspezialisten vermutete Undichtigkeit des Daches ("Der Zustand des Estrichs lässt nicht darauf schliessen, dass die Eindeckung oder die Unterdachbahn im grossen Stil undicht seien"), sowie dessen Folgerung, eine Neueindeckung sei aufgrund der anzubringenden Innenisolation notwendig ("Dass gem. [A.] eine Innenisolation des Estrichs nicht möglich sei, ohne die Neueindeckung zu tätigen, kann nicht gänzlich bestätigt werden. Die Dampfdiffusionsmenge, welche derzeit über den kalten Estrich ins Unterdach gelangt, wird durch ein Beheizen des Estrichs unter der Voraussetzung einer richtig dimensioniert angebrachten Wärmeisolation mit Dampfbremse nicht vergrössert. [..]"). Sodann stufte der Gerichtsexperte die vom Gebäudehüllenspezialisten für Eternitplatten angegebene Lebensdauer von 40 Jahren im Normalfall als "minimal" ein. Konkret nach der Notwendigkeit einer Dachrenovation gefragt, legte der Gerichtsgutachter dar, dass derzeit primär das fachgerechte Entfernen des Schimmelpilzes und danach eine Überprüfung der Holzqualität der Tragkonstruktion notwendig sei. Weitere Bautätigkeiten erachtete er als nicht notwendig. Bis im Estrich eindeutige Wassereintritte aufgrund Undichtigkeit (von Eindeckung oder Unterdach) aufträten, könne das Dach so belassen werden. Der Experte bejahte, dass das Dach einen altersgemässen Zustand aufweise. Ergänzend hielt er fest, dass die Wasserdichtigkeit des Daches auf Grund des Alters "in den kommenden Jahren" nicht mehr gegeben sein werde und das Dach (dann) ohnehin saniert werden müsse.

**3.3.4** In seiner Ergänzungsexpertise vom 8. Mai 2019 bestätigte der Gerichtsgutachter, dass die Lebensdauer der Dacheindeckung "nahezu erreicht" bzw. "bald abgelaufen" sei. Er riet den Parteien, die Sanierung des Daches in Anbetracht aller Parameter "in näherer Zukunft" ins Auge zu fassen.

**3.4.1** Gestützt auf die übereinstimmenden Angaben des Gebäudehüllenspezialisten und des Gerichtsgutachters sowie der anlässlich des Augenscheins vom 12. August 2019 gemachten Feststellungen ist im Ausgangspunkt festzuhalten, dass die Holzkonstruktion des Daches (Dachbretter, Kniewände, Sparren) stellenweise von Schimmelpilz befallen ist. Aufgrund der übereinstimmenden Angaben der beiden

Fachpersonen kann zudem davon ausgegangen werden, dass diese Schäden (Schimmelpilzbefall) die Festigkeit bzw. die Tragfähigkeit der Holzkonstruktion nicht grundsätzlich infrage stellen. Entgegen der Darstellung des Gebäudehüllenspezialisten und unter Berücksichtigung der vom Gerichtsexperten vertretenen Meinung geht das Gericht davon aus, dass für die Entfernung des Pilzbefalls die Holzkonstruktion nicht ersetzt werden muss, zumal der Pilzbefall als oberflächlich anzusehen ist. Selbst der Gebäudehüllenexperte erachtete die Festigkeit der betroffenen Holzbretter denn auch als noch intakt; und als Grund für den vorgeschlagenen Ersatz der Holzkonstruktion führte er ausschliesslich das bestehende Gesundheitsrisiko an. Ist dem aber so, erscheint die angebehrte Gesamtsanierung des Daches allein aufgrund des festgestellten Schimmelpilzbefalls bzw. dessen unerlässlicher Entfernung nicht notwendig.

**3.4.2** Was die Dichtigkeit des Daches anbelangt, ist diese momentan als gegeben anzusehen. Der Gebäudehüllenspezialist vermutete in seinem Besichtigungsrapport zwar, dass das Eindeckmaterial Abplatzungen und Risse aufweise, was namentlich auch zu "Undichtigkeiten" führe. Und auch anlässlich seiner Zeugeneinvernahme gab er zumindest sinngemäss zu Protokoll, dass das Dach undicht sei. Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse der Gerichtsexpertise ("Der Zustand des Estrichs lässt nicht darauf schliessen, dass die Eindeckung oder die Unterdachbahn im grossen Stil undicht seien") sowie des Augenscheins ("Feuchtigkeitsschäden oder -eintritte als solche sind keine feststellbar") ist indessen nicht auf die vom Gebäudehüllenspezialisten getätigten Mutmassungen abzustellen. Da die Dichtigkeit des Daches aufgrund der Gerichtsexpertise und des Augenscheins gegeben ist, ist dessen Gesamtsanierung auch unter diesem Blickwinkel nicht erforderlich.

**3.4.3** Gegen eine notwendige Gesamtsanierung des Daches spricht schliesslich auch der Umstand, dass die übliche Lebensdauer des (Eternit-Schräg-)Dachs, welche gemäss der paritätischen Lebensdauertabelle des Schweizerischen Mieterverbandes und des Schweizerischen Hauseigentümerverbandes 50 Jahre beträgt, derzeit noch nicht abgelaufen ist. Davon ausgehend, dass das Chalet anerkanntermassen im Jahre 1977 erstellt wurde, ist dies erst ab dem Jahre 2027 der Fall. Zwar ging A. in seinem Rapport von einer durchschnittlichen Lebensdauer von "etwa 40 Jahren" aus, was aufgrund der paritätischen Lebensdauertabelle indessen als zu tief angesehen wird.

Auch der Gerichtsexperte erachtete die diesbezügliche Einschätzung durch den Gebäudehüllenexperten als minimal und hielt die Lebensdauer der Dacheindeckung lediglich für "nahezu erreicht" bzw. "bald abgelaufen". Mithin ist auf die durchschnittliche Lebensdauer von 50 Jahren abzustellen. Ist dem aber so, rechtfertigt sich die angebehrte Massnahme auch unter diesem Gesichtspunkt nicht.

**3.4.4** Entgegen der Ansicht der Kläger kann schliesslich auch aus dem Rat des Gerichtsexperten, eine Dachrenovation in der näheren Zukunft ins Auge zu fassen, nicht auf eine aktuelle Notwendigkeit geschlossen werden, zumal die "nähere Zukunft" einen Zeitraum von rund fünf bis zehn Jahren umfassen dürfte. Zwar hat das Gericht grundsätzlich Verständnis für die Position der Kläger. Diese dürfte in erster Linie aber auf deren Partikularinteressen beruhen, das Dachgeschoss gemäss den aktuellen energetischen Vorgaben zu isolieren und den Estrich bzw. das Estrichzimmer nicht mehr als kalt konzipierte Räume nutzen zu müssen. In dem Sinne dient die angebehrte Dachsanierung nur der Modernisierung des Daches. Indes ist nicht ersichtlich, inwiefern ein Interesse der Gemeinschaft an einer besseren Nutzungsmöglichkeit dieser Räumlichkeiten bestehen soll, zumal das Dachgeschoss nur von der Obergeschosswohnung aus zugänglich ist. Die im ausschliesslichen Partikularinteresse der Kläger als Stockwerkeigentümer der Obergeschosswohnung stehende bauliche Massnahme muss nach dem Gesagten in Bezug auf die Gemeinschaft im gegenwärtigen Zeitpunkt als luxuriös im Sinne von Art. 647e ZGB gelten. Folglich kann die vorliegend angebehrte bauliche Massnahme keine notwendige Verwaltungshandlung im Sinne von Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB darstellen.

**3.4.5** Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen ist deshalb die von den Klägern verlangte Gesamtsanierung des Daches im jetzigen Zeitpunkt weder für die Erhaltung des Wertes noch der Gebrauchsfähigkeit des Chalets im Sinne von Art. 647c ZGB notwendig.

**3.4.6** Soweit die Kläger subsidiär die Ernennung eines Verwalters beantragen, ist dem Begehren ebenfalls nicht zu entsprechen, da die notwendigen Sanierungsmassnahmen (Entfernung des Schimmelpilzes) gar nicht strittig sind. Und was die Tragung der entsprechenden Sanierungskosten anbelangt, ist gestützt auf das Gerichtsgutachten als erstellt anzusehen, dass für die Schimmelpilzbildung primär die

Nutzung des Estrichzimmers bei vollständig ungenügender Wärmeisolation verantwortlich ist. Der Gerichtsgutachter hielt nämlich ausdrücklich fest, dass die Kondensationsschäden im Dachraum auf die frühere Beheizung und Nutzung des unsachgemäss isolierten Dachzimmers (Estrichzimmer) und die Unterbindung der natürlichen Belüftung des Estrichs zurückzuführen sind. Da diese Räumlichkeiten im ausschliesslichen Eigentum der Kläger stehen und die Schäden auf die Nutzung durch diese zurückzuführen sind, haben sie vollumfänglich auch für die fraglichen Sanierungskosten aufzukommen.

Nach dem Gesagten ist die Klage abzuweisen.