

- 7** - **Stockwerkeigentum** (Art. 712 a ff.). **Beschlussfassung;** (Art. 712 m Abs. 2 ZGB). **Abgrenzung zwischen nützlichen und lediglich der Verschönerung und Bequemlichkeit dienenden baulichen Massnahmen** (Art.647d, Art.647e ZGB).
- **Auslegung einer Reglementsbestimmung, wonach bei Gleichheit der Kopfstimmen die Wertquoten entscheiden (Erw. 2).**
  - **Erstellung eines weiteren Zuganges mit Aussentreppe, eines zusätzlichen Fensters und einer Lukarne durch einen Stockwerkeigentümer als nützliche bauliche Massnahme (Erw. 3).**

*Erwägungen:*

2.a) Der Berufungskläger hält dafür, dass im Falle einer Pattsituation bezüglich der Kopfstimmen Art. 30 Abs. 2 des Reglements zur Anwendung gelange, wonach bei Stimmengleichheit die Wertquoten entscheiden. Diesfalls wäre die Abstimmung zugunsten des Bauprojekts ausgefallen. Nach der Auffassung der Berufungsbeklagten ist von den gesetzlichen Quoten für bauliche Massnahmen auszugehen. Für nützliche bauliche Massnahmen, also für Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache bezwecken, wäre somit gemäss Art. 647d Abs. 1 ZGB die Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt, erforderlich. Sollte das Bauvorhaben des Berufungsklägers als luxuriöse Baute, welche lediglich der Verschönerung, der Ansehnlichkeit oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dient, qualifiziert werden, verlangt das Gesetz die Zustimmung aller Miteigentümer (Art. 647e Abs. 1 ZGB).

Das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft Arvins enthält eine einzige Bestimmung betreffend die Beschlussfassung. Dieser Art. 30 lautet wie folgt:

*«Art. 30*

*Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes festgeschrieben ist.*

*Bei Stimmengleichheit entscheiden die Wertquotenanteile. Jeder Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer kann durch schriftliche Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ersetzt werden. (Literatur Hinweis: Dr. H. P. Friedrich, <Das Stockwerkeigentum> Verlag Stämpfli & Cie., Bern 1965). »*

---

b) Das Stockwerkeigentumsrecht enthält - von wenigen, hier nicht interessierenden Ausnahmen abgesehen - keine Anordnungen hinsichtlich

der Quoren für die Beschlussfassung. Nach herrschender Lehre sind die Quorumsbestimmungen, namentlich diejenigen für bauliche Massnahmen, dem Miteigentumsrecht zu entnehmen. Für die Berechnung dieser Mehrheiten ist, wie erwähnt (vgl. oben E. 1) auf die Vorschriften des Vereinsrechts abzustellen (Meier-Hayoz/Rey, Berner Kommentar, Bern 1988, N. 89 zu Art. 712m ZGB mit Hinweisen). Die Quorumsbestimmungen sind - wiederum abgesehen von hier nicht interessierenden Ausnahmen - dispositiver Natur. Die Beschlussfassung kann deshalb zum Zwecke der Stärkung des Minderheitenschutzes gegenüber der gesetzlichen Ordnung grundsätzlich erschwert werden (Meier-Hayoz/Rey, a. a. O., N. 90 zu Art. 712 m ZGB mit Hinweisen, Hans Peter Friedrich, Das Stockwerkeigentum, Bern 1965, § 25, Nr. 5, 5.116). Ob das Quorum auch erleichtert werden kann, ist umstritten. Eher verneint wird dies von Friedrich (a.a.O., Nr. 6), befürwortend äussert sich Rolf H. Weber (Die Stockwerkeigentümergeinschaft, Zürich 1979, 5.181 f.; vgl. Meier-Hayoz/Rey, a.a.O. mit Hinweisen). Die Frage braucht

vorliegend nicht abschliessend beantwortet zu werden. Da eine Erleichterung des Quorums dem Minderheitenschutz zuwiderläuft, müsste eine entsprechende Bestimmung im Reglement jedenfalls klar und eindeutig sein. Dies trifft, wie der vorliegende Auslegungstreit zeigt, auf Art. 30 des Reglements der StWEG Arvins nicht zu. Nach der Auslegung der Vorinstanz ist Art. 30 lediglich eine Regelung zur Vermeidung von Pattsituationen bei erforderlicher einfacher Mehrheit. Gemäss dem in Abs. 1 selbst enthaltenen Vorbehalt sei die Bestimmung dagegen nicht anzuwenden, wenn im Gesetz oder im Reglement ein qualifiziertes Quorum verlangt sei. Der Berufungskläger interpretiert Art. 30 demgegenüber so, dass generell das Kopfstimmenprinzip gelte, wo nicht eine zwingende anderweitige Vorschrift statuiert sei. Geht aus dem Reglement aber nicht klar hervor, dass eine Erleichterung der Quorumsvorschriften tatsächlich gewollt war, ist von der Anwendung der gesetzlichen Vorschriften auszugehen. Etwas anderes lässt sich entgegen der Auffassung des Berufungsklägers auch nicht aus dem in Art. 30 des Reglements genannten und bereits mehrfach zitierten Werk von Friedrich ableiten. Wohl enthält der § 34 dieses Musterreglements abgesehen davon, dass der Stichentscheid bei Pattsituationen dort dem Verwalter überlassen wird, grundsätzlich dieselbe Regelung wie Art. 30 des umstrittenen Reglements.

§ 34 gilt aber ausdrücklich nur für die Beschlussfassung im Allgemeinen. Es folgt in § 35 eine eigene Bestimmung mit dem Titel «Qualifiziertes Mehr». Der Zustimmung der Mehrheit aller

---

Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind, bedarf gemäss § 35 lit. a) insbesondere die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken, also die Anordnung sogenannter nützlicher baulicher Massnahmen. Der explizite Hinweis auf Friedrich in Art. 30 des Reglements der

StWEG Arvins spricht aber auch deshalb gegen eine Erleichterung der Quorumsbestimmungen, weil gerade dieser Autor es für das Stockwerk- gentum ausdrücklich als unzulässig bezeichnet, die Beschlussfassung in dem Sinne zu erleichtern, dass schon die Mehrheit der anwesenden Stockwerk- eigentümer, die nicht zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind, nützlich- e bauliche Massnahmen beschliessen kann (Friedrich a.a.O., Nr. 6 zu § 25, 5.116). Anwendbar ist somit je nach Qualifikation des Projektes des Beru- fungsklägers als nützliche oder luxuriöse bauliche Massnahme das Quorum gemäss Art. 647d oder e ZGB.

3.a) Nützliche bauliche Massnahmen sind nach Art. 647d Abs. 1 ZGB Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Ver- besserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache be- zwecken. Massgebend ist eine Steigerung des objektiven Verkehrswertes. Im Einzelfall ist auf die konkreten Umstände und die individuellen Verhältnis- se abzustellen, wobei ein objektivierter Massstab anzulegen ist. Als nützlich- e Massnahmen wurden in der Lehre und Rechtsprechung namentlich der Einbau gemeinschaftlicher Anlagen und Einrichtungen, die Aufstockung ei- nes Gebäudes und der Ausbau von abgeschrägten Dachzimmern qualifi- ziert. Unter Umständen als nützlich wird unter anderem das Durchbrechen von Türen zur Treppe, um einen weiteren direkten Zugang zu schaffen, ein Fensterdurchbruch und die Umgestaltung von Räumen im Erdgeschoss zu Verkaufsräumen und Läden unter Veränderung der Fassade betrachtet (so Meier-Hayoz, a.a.O., N.16-18 zu Art.647d ZGB, vgl. Weber, a.a.O.,

S. 282ff). Luxuriöse bauliche Massnahmen sind gemäss Art. 647e ZGB dem- gegenüber Bauarbeiten, die lediglich der Verschönerung, der Ansehnlich- keit der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen. Sie sind we- der notwendig noch nützlich, sondern dienen der Befriedigung von Luxusbedürfnissen oder erhöhen den Affektionswert einer Sache. Als Bei- spiele werden der Einbau eines Luxusbades, eines Mosaiks, die Erstellung eines Springbrunnens im Hausflur oder die Auskleidung des Eingangs mit Marmor genannt (Meier-Hayoz, a.a.O., N. 1 zu Art. 647e mit Hinweisen).

b) J. beabsichtigt, das Studio im Untergeschoss, welches derzeit über eine Treppe von der oberen Wohnung her erreicht wird, abzutrennen und über einen neuen, separaten Eingang in der Südfassade der Liegenschaft zu erschliessen. In der Westfassade der Chesa La Mora sollen neu eine Lukar- ne im Dachgeschoss und ein zusätzliches Fenster im Untergeschoss entste- hen Entlang dieser Fassade ist eine Aussentreppe vorgesehen, welche vom Studio im Untergeschoss zum

---

Erdgeschoss führt. Im Inneren der Stock- werkeigentumseinheit soll die Treppe, welche vom Wohnzimmer des Beru- fungsklägers im Erdgeschoss hinauf ins Dachgeschoss führt, verschoben werden. Über dem bisherigen Treppenschacht ist im Erdgeschoss der Ein- bau eines WC und einer Dusche geplant. Ein Vergleich des Bauvorhabens



mit den in E. 3a) zitierten Beispielen für nützliche und luxuriöse bauliche Massnahmen lässt nach der Auffassung des Kantonsgerichts keine Zweifel daran, dass das vorliegende Projekt als nützlich zu qualifizieren ist. Mit dem geplanten Umbau wird zwar in erster Linie die Stockwerkeigentumseinheit des Berufungsklägers aufgewertet. Namentlich der Einbau eines Liftes und die Erstellung einer Aussentreppe verbessern in erster Linie die Gebrauchsfähigkeit seines Wohnraumes. Damit verbunden ist aber - wenn auch in einem geringeren Mass - auch eine Wertsteigerung der gesamten Liegenschaft. Etwas Anderes ergibt sich, wie der Rechtsvertreter des Berufungsklägers zu Recht ausführt, auch nicht aus der vom Bezirksgericht zitierten Literaturstelle bei Weber (a.a.O., S. 301).

Steht fest, dass das Bauvorhaben des Berufungsklägers eine nützliche bauliche Massnahme ist, so bedarf sie gemäss Art. 647d Abs. 1 ZGB der Mehrheit aller Miteigentümer, welche zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt. Dieses qualifizierte Quorum wurde nicht erreicht, vielmehr gab es bezüglich der Kopfstimmen eine Pattsituation. Im Ergebnis erweist sich das Urteil der Vorinstanz somit als richtig. Die Berufung wird abgewiesen.

ZF 107/95

Urteil vom 7. Februar 1996

## **8 - Haftung des Werkeigentümers (Art. 58 OR). Anforderungen an den Unterhalt eines Hotelparkplatzes im Berggebiet zum Schutz vor den Gefahren von Eis und Schnee (mangelhafter Unterhalt in casu verneint).**

*Aus den Erwägungen:*

Steht fest, dass sich der Kläger auf der Liegenschaft der Beklagten einen Knöchelbruch zugezogen und somit einen Schaden erlitten hat, sind die weiteren Voraussetzungen der Werkeigentümerhaftung nach Art. 58 OR zu prüfen. Kein Zweifel kann daran bestehen, dass das im Eigentum der Beklagten stehende Parkplatzgelände vor dem Eingang des Hotels als Werk zu qualifizieren ist. Das Gesetz knüpft die Haftpflicht in Art. 58 OR aber nicht einfach an die Verursachung des Schadens durch ein Werk an. Art. 58 OR ist nur dann anwendbar, wenn ein Mangel des Werkes den Schaden verursacht. Ein Mangel kann in einem Fehler in der Anlage, in der Herstellung oder im Unterhalt des Werkes liegen (Stark, Ausservertragliches Haftpflichtrecht, Skriptum, 2. Aufl., Zürich 1988, N. 724). Wie die Vorinstanz zu recht festgehalten hat, sind im vorliegenden Fall die allgemeinen Haftungsgrundsätze der Werkeigentümerhaftung

**7** <sup>PKG 1996</sup> ~~unwendbar: Ob~~ das Werk mangelfrei oder mangelhaft ist, beurteilt sich nach objektiven Gesichtspunkten, unter Berücksichtigung dessen, was sich nach der Lebenserfahrung am fraglichen Ort zutragen kann (BGE 96 II 34/36). Dem Kläger ist beizupflichten, dass an die