

Wichtiger Leitfaden zur Praxis

Der Herbstanlass der Fachkammer Stockwerkeigentum bot einen idealen Rahmen zum Erfahrungsaustausch. Rechtsanwalt Boris Grell widmete sein Referat den unterschiedlichen Zuständigkeiten von Stockwerkeigentümern und Stockwerkeigentümergeinschaften.



Referent Boris Grell (links), Michel de Roche (Präsident Fachkammer) und Dieter Beeler (Präsident SVIT Zürich), (Bilder: Michael Fritschi, Foto-Werk).

JÜRIG ZULLIGER* •

DER FEINE UNTERSCHIED. Am gut besuchten Herbstanlass der Fachkammer Stockwerkeigentum am Flughafen Zürich referierte Rechtsanwalt Dr. Boris Grell über den «feinen Unterschied» zwischen Stockwerkeigentümern und Stockwerkeigentümergeinschaft. Was in den Ohren juristischer Laien zunächst etwas speziell tönt, nämlich die Handlungsmöglichkeiten und Parteifähigkeit einer Stockwerkeigentümergeinschaft, ist für die Praxis höchst relevant – wer hat zum Beispiel die Legitimation, bei Baubewilligungsverfahren in der Nachbarschaft Rekurs einzulegen? Wer ist handlungsfähig, wenn Baumängel in der Tiefgarage, an der Fassade oder am Dach zu beanstanden sind?

Nach dem Gesetz ist die Stockwerkeigentümergeinschaft keine juristische Person, aber sie erwirbt zum Beispiel unter ihrem eigenen Namen

beschränkt handlungsfähig, soweit es im Kern um die gemeinschaftliche Verwaltung im Interesse der Stockwerkeigentümer geht (ZGB Art. 712g ff.).

» Stockwerkeigentümergeinschaft ist weder Fisch (juristische Person) noch Vogel (natürliche Person).«

RECHTSANWALT BORIS GRELL

gewisse Vermögen – so etwa ein Sondervermögen, aus dem die üblichen Verwaltungskosten gedeckt werden. Auch der Erneuerungsfonds – sofern er vorgesehen ist – stellt insofern ein Vermögen der Gemeinschaft dar. Weiter ist die Stockwerkeigentümergeinschaft

«Alles andere fällt ausschliesslich in die Zuständigkeit der einzelnen Stockwerkeigentümer», fasste Boris Grell zusammen. Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist aber typischerweise handlungsfähig, wenn es um Baubewilligungsverfahren geht.

Kommt ein Rekurs gegen eine Baubewilligung aufs Tapet, muss die Stockwerkeigentümergeinschaft aktiv werden – in der Praxis wird dies der zuständige Verwalter an die Hand nehmen. Bei Baubewilligungsverfahren können die einzelnen Stockwerkeigentümer höchstens dann selbst Rekurs einlegen, wenn sie eine besondere Betroffenheit nachweisen können.

DIE GEMEINSCHAFTLICHE VERWALTUNG. Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist in erster Linie zuständig für die gemeinschaftliche Verwaltung des Stammgrundstücks und der gemeinschaftlichen Teile für die Gesamtheit der einzelnen Stockwerkeigentümer. Folgende Beispiele sind anzuführen:

- Organisation des Stockwerkeigentums sowie Verfassung, Änderung und Aufhebung des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft.
- Überwachung des Zustandes des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Anlagen; konkret umfasst dies auch die Umsetzung von beschlossenen baulichen Massnahmen an diesen Teilen.
- Abschluss von Wartungs- und Unterhaltsverträgen, aber auch Verträge für die Benutzung von gemeinschaftlichen Teilen (z. Bsp. Parkplätze oder Wohnung des Hauswarts).

Als weiteres Beispiel aus der Praxis ist die Werkeigentümerhaftung nach Artikel 58 OR zu erwähnen: Geht es um ein Ereignis auf gemeinschaftlichen Gebäudeteilen, so sind Dritte berechtigt, Haftungsansprüche gegenüber der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer vorzubringen. Während dieser Sachverhalt noch gut nachvollziehbar ist, wurde es beim zentralen Themenkomplex Baumängel und Mängelhaftung im Stockwerkeigentum erst richtig kompliziert. Boris Grell streute denn auch die Bemerkung ein: «Diese Themen im Stockwerkeigentum sind dermassen komplex,

dass oft nicht einmal die Gerichte Bescheid wissen.» Dazu schilderte er anschaulich eine verwickelte Geschichte von einer Stockwerkeigentümergeinschaft mit drei neu gebauten Wohnhäusern. Wie es sich oft kaum vermeiden lässt, waren einige Baumängel zu beanstanden. Im vorliegenden Fall ging es um die Fassaden aller drei Häuser. Der ganze Wirrwarr um Zuständigkeiten, korrekte Parteibezeichnungen seitens der klagenden Stockwerkeigentümer und die Legitimation, einen Prozess zu führen, beschäftigte zunächst im Kanton Zürich mehrere Gerichtsinstanzen.

In aller Kürze zusammengefasst entschied schliesslich das Bundesgericht, Fassadenunterhalt gehöre in die Zuständigkeit einer gemeinschaftlichen Verwaltung. Folglich war im diskutierten Fall die Stockwerkeigentümergeinschaft tatsächlich legitimiert, Mängelrechte gegenüber dem Unternehmer geltend zu machen.

BEI WEM DIE MÄNGELRECHTE LIEGEN. Für vielfältige Fragestellungen aus der Praxis bleibt die Grenzziehung zwischen den einzelnen Stockwerkeigentümern und der Stockwerkeigentümergeinschaft schwierig. Von selbst

ANZEIGE

QV-Campus

Vorbereitung auf die betriebliche Lehrabschlussprüfung

Bist du im 3. Lehrjahr und möchtest optimal auf das betriebliche Qualifikationsverfahren vorbereitet werden? Dann melde dich unter www.svit-young.ch für den QV-Campus an. Wir freuen uns auf dich!

Datum: 4. bis 7. April 2018

Ort: Hotel Seerausch, Beckenried

Kosten: Für Mitgliederfirmen SVIT Zürich
CHF 500.–

Übrige Mitgliederorganisationen
CHF 1'500.–



Powered by





«Wer ist legitimiert, einen Prozess zu führen?» – Boris Grell und Michel de Roche stellen sich den Fragen des Publikums.

versteht sich, dass allfällige Mängel an den einzelnen Wohnungen im Sonderrecht ganz klar in die Zuständigkeit der einzelnen Stockwerkeigentümer fallen. Auf der anderen Seite ist es ebenso einleuchtend, dass die Mängelrechte unter bestimmten Voraussetzungen bei der Gemeinschaft liegen: Das gilt für all diejenigen Fälle, wo die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer selbst als Bauherrin auftritt und mit einem Unternehmer einen Werkvertrag abschliesst – also etwa für eine Sanierung eines Flachdachs im Auftrag der Gemeinschaft.

Die Zuständigkeit liegt auch dann bei der Gemeinschaft, wenn die einzelnen Stockwerkeigentümer gewisse

» Es ist dermassen kompliziert, dass manchmal nicht einmal die Gerichte Bescheid wissen.«

RECHTSANWALT BORIS GRELL

Mängelrechte aus ihren Verträgen an die Gemeinschaft abtreten. Exakt dasselbe gilt, wenn sich ein Unternehmer – als Vertragspartner des Investors – ausdrücklich verpflicht-

et, gegenüber der später zu gründenden Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer Baumängel zu beheben.

DIE LEIDIGEN BAUMÄNGEL. Von solchen Beispielen abgesehen dürfte aber die Zuständigkeit in der Praxis kaum auf Anhieb klar ersichtlich sein. Die meisten Experten sind

sich einig, dass die häufig anzutreffende Abtretung von Mängelrechten durch die Unternehmer erst recht zu kniffligen, schwer durchschaubaren Konstellationen führt. Von der Frage der Zuständigkeit abgesehen, ist für Stockwerkeigentümer als Wohnungskäufer meist unklar, wer überhaupt auf Unternehmensebene belangt werden könnte und wem welche Mängelrechte für welche Leistungen oder Lieferungen zustehen. Immerhin ein Lichtblick: Laut Boris Grell kommt es heute aber häufiger vor, dass sich Generalunternehmer zumindest verpflichten, wäh-



Am Flughafen Zürich: «Eine Entwicklung unterstützen, wo sich Berufsleute austauschen.» – Dieter Beeler, Präsident SVIT Zürich (links oben).

rend der zweijährigen Rügefrist für allfällige Baumängel geradezustehen – im Sinne einer echten Dienstleistung «alles aus einer Hand».

In der anschliessenden Diskussion mit dem Publikum kamen vor allem Fragen zur konkreten Umsetzung und Legitimation des Verwalters zur Sprache. «Welche Legitimation braucht es zum Beispiel, damit der Verwalter im Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft einen Prozess führen kann?» erkundigte sich einer der Zuhörer.

Gemäss den Stellungnahmen von Boris Grell und Michel de Roche, Präsident der

Fachkammer, kommt es dabei auf die Umstände an: Dringende Verwaltungshandlungen – etwa Mängelrügen zur Schadensbegrenzung – kann der Verwalter von sich aus vornehmen. Auch Fälle, die in einem summarischen Gerichtsverfahren zu regeln sind, fallen in die direkte Zuständigkeit des Verwalters. «Für ein ordentliches Gerichtsverfahren braucht es aber eine Ermächtigung der Gemeinschaft und das qualifizierte Mehr», betonte Michel de Roche.

SVIT PFLEGT NETZWERK. Dieter Beeler, Präsident SVIT Zürich,

und Michel de Roche sprachen an dem Anlass über ihr Anliegen der Vernetzung in der Branche und über die vielfältigen Plattformen, die eigenen Fähigkeiten und Kenntnisse zu erweitern. Michel de Roche betonte, dass die Fachkammer ihre Dienstleistungen im Bereich der Information und im Sinne des Netzwerkgedankens weiter ausbauen wolle. Dazu zählen unter anderem die Durchführung mehrerer Fachanlässe pro Jahr, Kommunikation übers Internet, die Publikation eines eigenen Newsletters und neu eine Präsenz in sozialen Medien.

Die vor einem Jahr geschaffene Möglichkeit der kostenlosen Rechtsauskunft werde von den Mitgliedern rege genutzt, so de Roche. 2018 soll dann im Zeichen neuer Publikationen zum Stockwerkeigentum stehen. Das Mitgliederwachstum sei sehr erfreulich, sagt er weiter, denn die 2011 gegründete Fachkammer zählt inzwischen bereits 70 Mitglieder. ●



***JÜRIG ZULLIGER**
Der Autor, lic. phil. I, ist Fachjournalist und Buchautor mit dem Themenschwerpunkt Immobilien und Immobilienwirtschaft.