

# Die Sanierung von Terrassenhäusern

---

**VOSER RECHTSANWÄLTE**

**Veranstaltung vom 2. November 2017  
Stadtturmstrasse 19, 5401 Baden**



**Dr. Thomas Röthlisberger**



**Christian Munz**



**Dr. Peter Heer**



**Dr. Lukas Breunig-Hollinger**



**Lea Sturm**

# Mängel an Terrassenhäusern

---

**VOSER** RECHTSANWÄLTE

**Dr. Thomas Röthlisberger**  
Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht  
Stadtturmstrasse 19, 5401 Baden

# Was wir nicht wollen



# Was wir wollen



# Inhaltsverzeichnis

- 1. Terrassenhäuser als Stockwerkeigentum**
- 2. Sonderrecht vs. gemeinschaftliches Eigentum**
- 3. Sondernutzungsrechte**
- 4. Bauliche Massnahmen**
- 5. Mängel an Sonderrechtsteilen**
- 6. Mängel an gemeinschaftlichen Gebäudeteilen**
- 7. Fazit**

# Terrassenhäuser als Stockwerkeigentum

- **Ausgestaltung als Stockwerkeigentum (separate Grundstücke Ausnahme)**
- **Miteigentum mit Sonderrecht am eigenen Terrassenhaus**
- **Begründungsurkunde**
- **Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft**

# Sonderrecht vs. gemeinschaftliches Eigentum I

- **Unterscheidung relevant bei baulichen Massnahmen und Mängeln**
- **Detaillierte Abgrenzung im Reglement zu empfehlen**
- **Gemeinschaftlich sind Boden und elementare Gebäudeteile wie Dach, Decke, Fundament, Isolation und Abdichtung, tragende Mauern und Wände, gemeinsame Leitungen, Lift, Zentralheizung, Treppenhaus und Terrasse**

## **Sonderrecht vs. gemeinschaftliches Eigentum II**

- **Im Sonderrecht können einzelne Stockwerke oder Teile von Stockwerken sein, die als Wohnungen oder als Einheiten von Räumen mit eigenem Zugang in sich abgeschlossen sein müssen (Art. 712b Abs. 1 ZGB)**
- **Mindestens 1 Raum**
- **Wirtschaftliche Einheit**
- **Eigener Zugang in den Raum**

## **Sonderrecht vs. gemeinschaftliches Eigentum III**

- **Im Sonderrecht sind üblicherweise Zwischenwände, Boden-, Wand- und Deckenbeläge bzw. Verkleidungen, innere Türen, Schränke, Küchen- und Sanitäreinrichtungen, Leitungen ab gemeinschaftlicher Hauptleitung, Sonnen- und Wetterschutz**
- **Fenster und Wohnungstüren können Sonderrecht zugewiesen werden; macht bei Terrassenhäusern Sinn**

# Sondernutzungsrechte

- **Zuweisung eines gemeinschaftlichen Gebäudeteils zur ausschliesslichen Nutzung an einen STWE**
- **Sondernutzungen bestehen insb. an Parkplätzen, Terrassen, Garten und Gartensitzplätzen**

## **Bauliche Massnahmen I**

- **Im Sonderrecht individuell (Ausnahme wenn äussere Gestaltung betroffen; Fenster und Aussentüren)**
- **Bei gemeinschaftlichen Teilen Beschluss der STWEG**
- **Für die Festlegung des Beschlussquorums wird zwischen notwendigen, nützlichen und luxuriösen Massnahmen unterschieden**
- **Notwendige Massnahmen können immer verlangt werden**

## Bauliche Massnahmen II

- **Zuständigkeit der STWEG auch wenn Sondernutzungsrecht besteht, wie bei einer Terrasse**
- **Jedoch keine baulichen Massnahmen im Widerspruch zum Sondernutzungsrecht**
- **Recht zur Vornahme von baulichen Massnahmen durch den berechtigten STWE kann reglementarisch eingeräumt werden**
- **Substanz und äussere Erscheinung darf nicht beeinträchtigt werden**

## **Bauliche Massnahmen III**

- **Kostentragungspflicht bei gemeinschaftlichen Gebäudeteilen bei der STWEG**
- **Kostentragungspflicht jedoch beim berechtigten STWE, wenn die baulichen Massnahmen den anderen STWE keinen Vorteil bringen (bspw. Erneuerung des Terrassenbelags)**

# Mängel an Sonderrechtsteilen I

- **Befugnis des STWE Sonderrechtsteile baulich auszugestalten**
- **Selbstverantwortung bei Mängeln**
- **Individuelle Mängelrechte nach Kauf- oder Werkvertrag**
- **Individuelle Geltendmachung gegenüber Verkäufer oder Unternehmer (Koordination bei systematischen Mängeln)**

## Mängel an Sonderrechtsteilen II

- **Prüf- und Rügeobliegenheit; Verwirkung der Mängelrechte bei Vernachlässigung**
- **Pflicht zur Sofortrüge (7-Tage-Regel, ausser längere Rügefrist vereinbart [SIA-Norm 118])**
- **Durchsetzung innerhalb Verjährungsfrist (i.d.R. 5 Jahre seit Abnahme)**
- **Auch gerügte Mängel verjähren!**
- **Falls erforderlich, verjährungsunterbrechende Massnahmen**

# Mängel an gemeinschaftlichen Gebäudeteilen I

- **Ausgangslage 1: Individuelle Kaufverträge bzw. Kaufverträge mit werkvertraglichen Abreden**
- **Individuelle Mängelrechte**
- **Prüf- und Rügeobliegenheit sowie Verjährung beachten**

## Mängel an gemeinschaftlichen Gebäudeteilen II

- **Mängelrechte sind Wandelung, Minderung, Nachbesserung (falls im Kaufvertrag vereinbart) sowie Ersatz des Mangelfolgeschadens**
- **Jeder STWE behält Wahlrecht**
- **Verlangen nicht alle STWE Nachbesserung, tragen sie die Kosten derselben ausserhalb ihrer Wertquotenanteile**

## Mängel an gemeinschaftlichen Gebäudeteilen III

- **Abwälzung der übernommenen Sanierungskosten auf die STWE, welche Minderung geltend machen (können)**
- **Entsprechend stehen die Mängelrechte auch den einzelnen STWE bei Mängeln an gemeinschaftlichen Gebäudeteilen im Sondernutzungsrecht zu (Möglichkeit der Abtretung des Nachbesserungsrechts durch die übrigen STWE)**

## Mängel an gemeinschaftlichen Gebäudeteilen IV

- **Bei einer Klage bilden die STWE eine einfache Streitgenossenschaft, nicht eine notwendige**
- **Dagegen Aktivlegitimation der STWEG, wenn die STWE ihre Nachbesserungsrechte für die gemeinschaftlichen Gebäudeteile an diese abtreten (beschränkte Prozess- und Betreuungsfähigkeit der STWEG)**

## Mängel an gemeinschaftlichen Gebäudeteilen V

- **Ausgangslage 2: STWEG ist Vertragspartnerin**
- **Insb. bei baulichen Massnahmen an gemeinschaftlichen Gebäudeteilen**
- **STWEG verfügt über Mängelrechte**
- **STWEG kann Forderungen gerichtlich durchsetzen (Forderung ist Bestandteil des Verwaltungsvermögens)**
- **Klage gestützt auf einen entsprechenden Beschluss der STWEG**

## Fazit I

- **Detaillierte Abgrenzung im Reglement zwischen Sonderrecht, gemeinschaftliche Teile und Sondernutzungsrecht**
- **Klare Regelungen im Reglement betr. Unterhalts- und Instandsetzungspflichten für die Gebäudeteile**
- **Unterhalt im Sonderrecht individuell, bei gemeinschaftlichen Teilen gemeinsam, Mischform bei Sondernutzungsrecht**

## Fazit II

- **Prüf- und Rügeobliegenheiten wahrnehmen, insb. auch bei gemeinschaftlichen Gebäudeteilen**
- **Individuelles Vorgehen bei Mängeln im Sonderrecht; koordiniertes Vorgehen bei Mängeln an gemeinschaftlichen Gebäudeteilen**
- **Durchsetzung der Mängelrechte vor Eintritt der Verjährung oder rechtzeitige Unterbrechung der Verjährung**

# Sanierungsbedarf bei älteren Terrassenhäusern

---

**VOSER** RECHTSANWÄLTE

**Christian Munz**  
Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht  
Stadtturmstrasse 19, 5401 Baden

# Wenn Terrassenhäuser in die Jahre kommen...



Bild:[https://www.gilgen-immo.ch/de/0\\_\\_239\\_93\\_3\\_/konolfingen-terrassenhaus-antraumlage-am-waldrand.html](https://www.gilgen-immo.ch/de/0__239_93_3_/konolfingen-terrassenhaus-antraumlage-am-waldrand.html)

# Vorgehen

1. Sanierungsbedarf an gemeinschaftlichen Bauteilen
2. Sanierungsbedarf im Wohnungsinnern
3. Energetische Sanierung
4. Lärmschutz / Schallschutz
5. Luft-Wasser-Wärmepumpe
6. Photovoltaik-Anlage
7. **Absturzsicherungen**
8. **Kaminhöhe**
9. **Behindertengerechtigkeit**

# Terrassendächer



Bilder: <https://www.ofri.ch/jobs/57671>

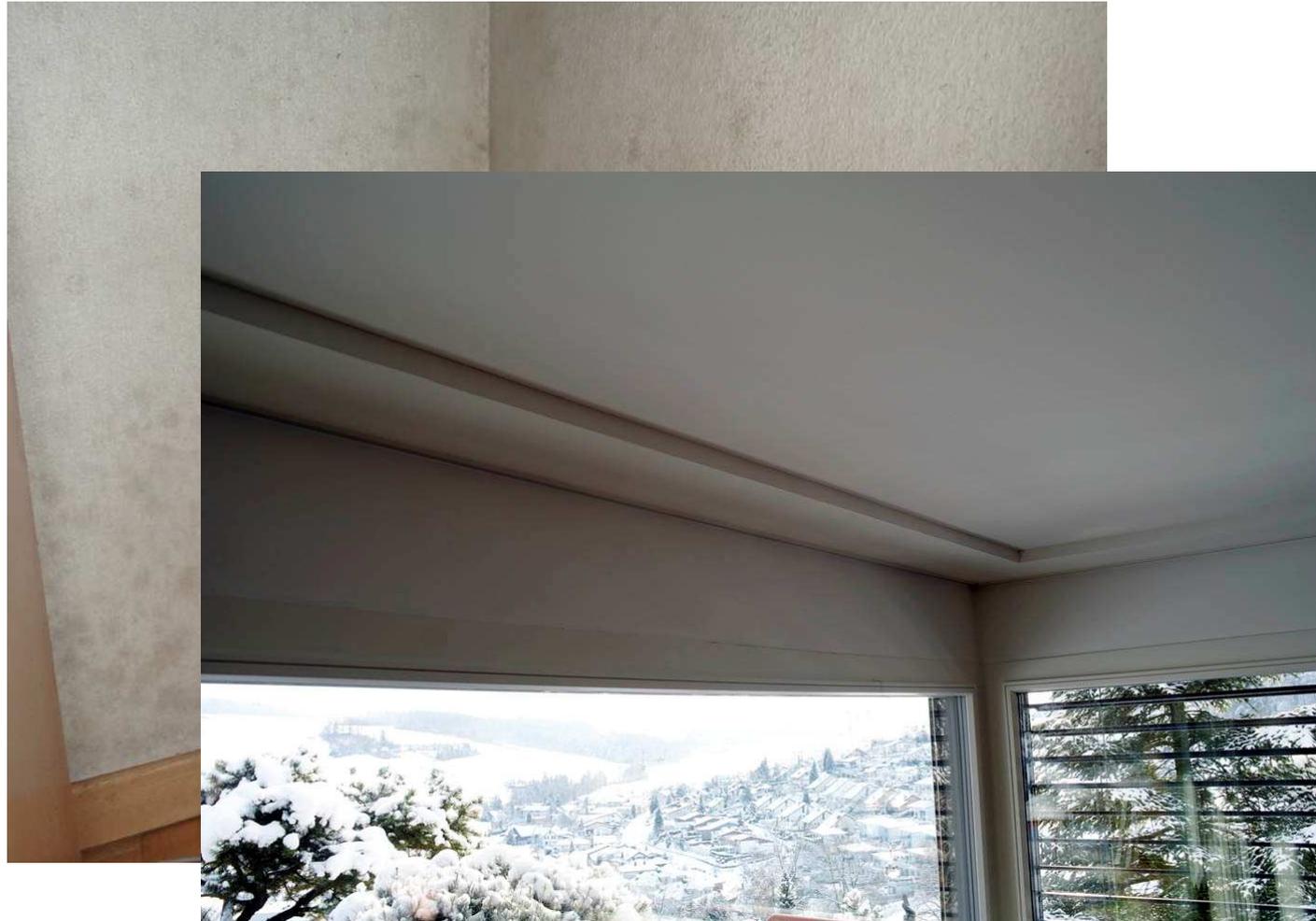
# Punktuelle Abdichtungsprobleme



Bild: <https://www.diebaubegleitung.ch/projekte/>

# Fassaden- und Fenstersanierung

Bild: <https://www.diebaubegleitung.ch/projekte/>



# Fassaden- und Fenstersanierung



Bild: <http://ingbuerokraemer.de/files/energet-San-3.jpg>

# Heizung



# Badezimmer



# Küche



# Energienachweis?

# Energetische Sanierung; Geltungsbereich EnergieG / EnergieV (AG)

## § 4 Abs. 3 EnergieG:

«Die thermische Gebäudehülle oder Teile davon müssen die neuesten energiegelgesetzlichen Anforderungen erfüllen, soweit daran mehr als nur Unterhalts- oder Reparaturarbeiten vorgenommen werden.»

# Energetische Sanierung; Geltungsbereich EnergieG / EnergieV (AG)

§1 Abs. 1 EnergieV:

«Die Anforderungen dieser Verordnung gelten **unabhängig von einer Baubewilligungspflicht** für

- b) Umbauten und Umnutzungen von bestehenden Bauten, die beheizt, belüftet, gekühlt oder befeuchtet werden,
- d) Erneuerung, Umbau oder Änderung haustechnischer Anlagen.»

# Energetische Sanierung; Geltungsbereich EnergieG / EnergieV (AG)

§ 1 Abs. 2 EnergieV:

«Anbauten und neubauartige Umbauten, wie Auskernungen und dergleichen, gelten ausser in Bagatellfällen als Neubauten und haben die Anforderungen für Neubauten zu erfüllen.»

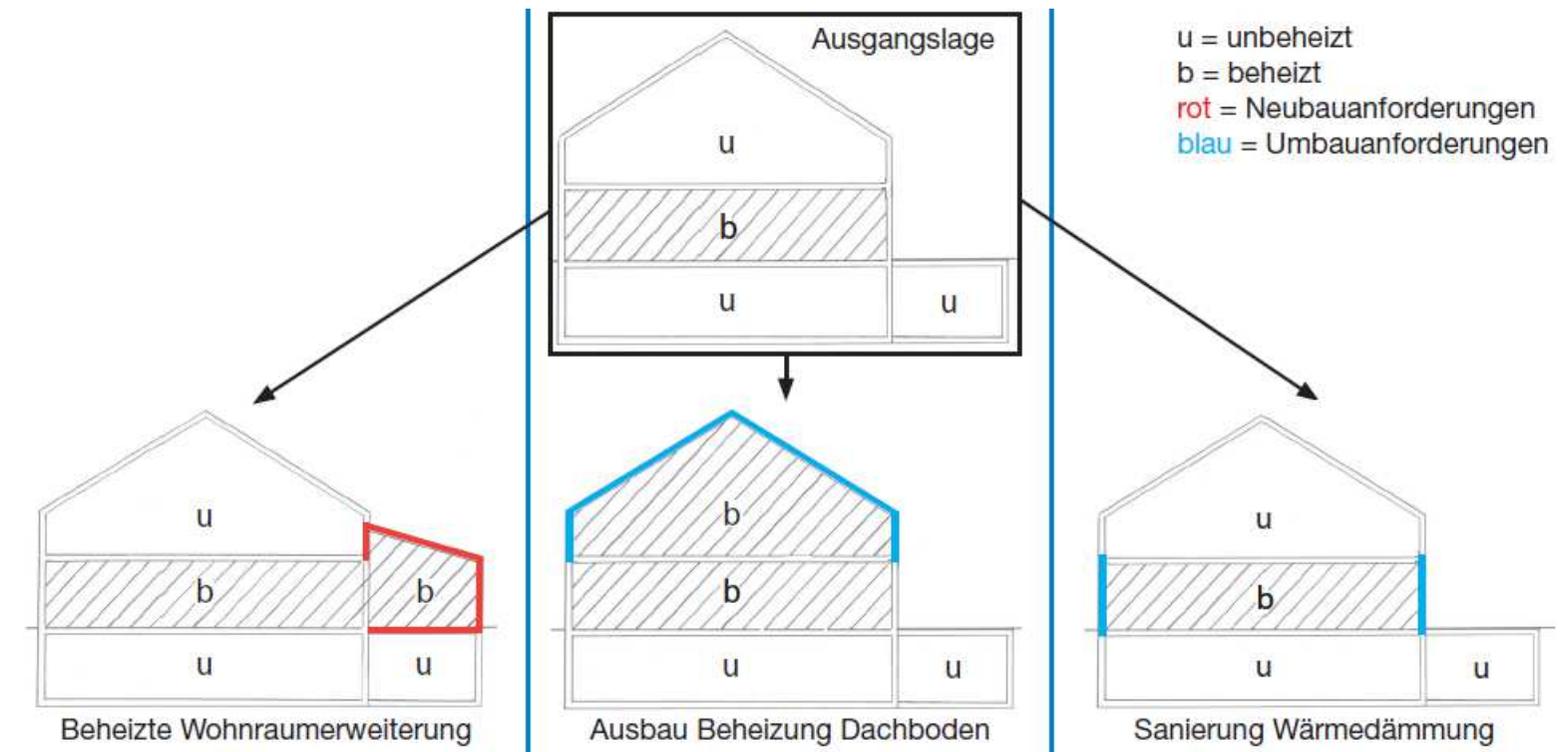
# Energetische Sanierung; Geltungsbereich EnergieG / EnergieV (AG)

## Fazit:

Wird die Gebäudehülle nicht tangiert / werden nur Sanierungsarbeiten wie Malen oder Tapezieren ausgeführt, ist keine wärmetechnische Verbesserung der Gebäudehülle vorgeschrieben (keine energetische Sanierung).

Beispiele: Küchen- und Badezimmererneuerungen oder das Verschieben von Innenwänden (keine Veränderung der Raumtemperatur, keine Änderungen an der thermischen Gebäudehülle).

# Energetische Sanierung; Geltungsbereich EnergieG / EnergieV (AG)



AWEL, Ratgeber Baubewilligungen, 4. Auflage, März 2016

# LSV beim Umbau?

# Lärmschutz / Schallschutz; Geltungsbereich USG und LSV

## Art. 21 Abs. 1 USG

«Wer ein Gebäude erstellen will, das dem längeren Aufenthalt von Personen dienen soll, muss einen angemessenen baulichen Schutz gegen Aussen- und Innenlärm sowie gegen Erschütterungen vorsehen.»

## Art. 21 Abs. 2 USG

«Der Bundesrat bestimmt durch Verordnung den Mindestschutz.»

# Lärmschutz / Schallschutz; Geltungsbereich USG und LSV; SIA 181

Art. 32 Abs. 1 LSV

«Der Bauherr eines neuen Gebäudes sorgt dafür, dass der Schallschutz bei Aussenbauteilen und Trennbauteilen lärmempfindlicher Räume sowie bei Treppen und haustechnischen Anlagen den anerkannten Regeln der Baukunde entspricht. Als solche gelten (...) insbesondere die Mindestanforderungen nach der SIA-Norm 181 des Schweizerischen Ingenieur- und Architekten-Vereins.»

# Lärmschutz / Schallschutz; Geltungsbereich USG und LSV und SIA 181 auch beim Umbau/Ersatz

Art. 32 Abs. 3 LSV

«Die Anforderungen gelten auch für Aussenbauteile, Trennbauteile, Treppen und haustechnische Anlagen, die **umgebaut, ersetzt oder neu eingebaut werden**. Die Vollzugsbehörde gewährt auf Gesuch hin Erleichterungen, wenn die Einhaltung der Anforderungen unverhältnismässig ist.»

# Lärmschutz / Schallschutz; Geltungsbereich USG und LSV; Begriffsdefinitionen

## Art. 33 LSV

Abs. 1: «**Aussenbauteile** grenzen einen Raum gegen aussen ab (z. B. Fenster, Aussentüren, Aussenwände, Dächer).

Abs. 2: **Trennbauteile** grenzen Räume verschiedener Nutzungseinheiten wie z. B. Wohnungen gegeneinander ab (z.B. Innenwände, Decken, Türen).

Abs. 3: **Haustechnische Anlagen** sind mit einem Gebäude fest verbundene Anlagen wie Heizungs-, Lüftungs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, Aufzüge oder Waschmaschinen.»

# Lärmschutz / Schallschutz; Geltungsbereich USG und LSV; Fazit

Mindestanforderungen nach der SIA-Norm 181 gelten beim Ersatz / Umbau / Neueinbau aufgrund des öffentlichen Rechts namentlich bei

- Ersatz von Fenstern
- Ersatz Wohnungstüren
- Herausspitzen / Neubau von Innenwänden
- Dachsanierungen
- Ersatz Waschmaschinen
- Ersatz Heizungsanlagen
- Ersatz Aufzüge

# Lärmschutz / Schallschutz; Geltungsbereich USG und LSV; Fazit

Bei

- Freilegen von bestehendem Parkettboden?
- Entfernen von alten Bodenschichten und dem Verlegen eines neuen Laminatbodens?

# Lärmschutz / Schallschutz; Geltungsbereich USG und LSV; Folgen

- Einhaltung Mindestanforderungen SIA 181 muss im Bau-  
bewilligungsverfahren geprüft werden
- Geltung des Vorsorgeprinzips (Art. 11 Abs. 2 USG und  
Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV; Begrenzung der Lärmemissionen  
einer neuen ortsfesten Anlage soweit technisch und  
betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar)?

# Luft / Wasser- Wärmepumpe

# Luft / Wasser-Wärmepumpe

Luft-Wasser-Wärmepumpe als ortsfeste Anlage (Art. 7 Abs. 7 USG und Art. 2 Abs. LSV)

Ortsfeste Anlage muss **Planungswerte** in der Umgebung einhalten (Art. 25 Abs. 1 USG)

Geltung des umweltrechtlichen **Vorsorgeprinzips** (Art. 7 Abs. 1 LSV).

# Luft / Wasser-Wärmepumpe

## Achtung:

Als lärmempfindliche Räume gelten auch die auf dem Baugrundstück gelegenen Fenster (Entscheid des Verwaltungsgerichts Zürich vom 7. März 2012 [VB.2011.00422] und des Verwaltungsgerichts Aargau vom 15. Juli 2015 [VGE III/97, WBE.2015.129]).

# Photovoltaik-Anlage

# Photovoltaik-Anlage



Bild: Christian Munz

# Photovoltaik-Anlage; «genügend eingepasst» auf Flachdächern

## Art. 32a Abs. 1 lit. a RPV:

«Solaranlagen gelten als auf einem Dach genügend angepasst (Art. 18a Abs. 1 RPG), wenn sie:

- a. die Dachfläche im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragen;
- b. (...).»

# Photovoltaik-Anlage; Anlagen auf Flachdächern

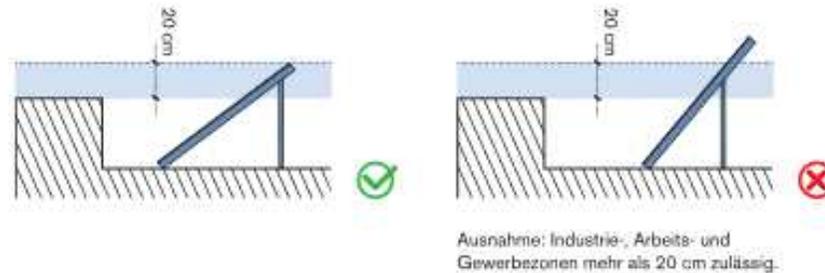


Abb. 16 Anlagen auf Flachdächern

«Bei Gebäuden mit geschlossenen Brüstungen beziehen sich die Masse auf die Oberkante der Brüstung. Die aufgeständerten Anlagen sollen zudem parallel zu einer Dachkante montiert sein. Solaranlagen (...) dürfen die Oberkante der opaken Brüstung um nicht mehr als 20 cm überragen.»

Quelle: BVU, Vollzugshilfe Solaranlagen, Fassung 2016, Ziff. 2.3

# Photovoltaik-Anlage; Fazit zur Bewilligungspflicht

- Aufbauhöhe bei PV-Anlagen auf Flachdächer
- Falls die Aufbauhöhe von 20 cm überschritten wird, darf die Anlage nicht im Rahmen eines blossen "Mitteilungsverfahrens" errichtet werden
- Folge: Notwendigkeit einer Baubewilligung im Sinn von Art. 22 Abs. 1 RPG

# Ältere Terrassenhäuser: Erneuerungsbedarf und Anpassungspflicht

---

**VOSER RECHTSANWÄLTE**

**Dr. Peter Heer**  
Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht  
Stadtturmstrasse 19, 5401 Baden

# Kamine

# Das Terrassenhaus mit Schwedenofen (1)



## Das Terrassenhaus mit Schwedenofen (2)





# Rechtliche Grundlagen / Umweltschutzrecht

- **USG**
- **LRV**
  
- **Vorsorgeprinzip / Grenzwerte (PW, IGW, AW)**

## **Umweltschutzrecht / Kamine**

**Brandschutzrichtlinie der Vereinigung  
kantonaler Feuerversicherungen**

**Kamin-Empfehlungen des Bundesamts für  
Umwelt BAFU**

**Für den Einzelfall ist jeweils die strengere der  
beiden Bestimmungen massgebend.**

# **Umweltrecht / Sanierungspflicht**

**Geltung für neue und für alte Anlagen!**

**Art. 16 Abs. 1 USG:**

**Anlagen, die den Vorschriften dieses Gesetzes  
oder den Umweltvorschriften anderer  
Bundesgesetze nicht genügen, müssen saniert  
werden.**

## **Bestandesschutz vs. Polizeigüterschutz**

**Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen sind in ihrem Bestand geschützt.**

**Die polizeilichen Schutzgüter umfassen die Ordnungsvorstellungen, deren Befolgung nach der herrschenden, sozialen und ethischen Anschauung als unerlässliche Voraussetzung eines geordneten menschlichen Zusammenlebens anzusehen ist.**

# Umweltschutzrecht / Kamine

**Art. 6 Abs. 2 LRV:**

**Emissionen müssen in der Regel durch Kamine oder Abluftkanäle über Dach ausgestossen werden.**

## > Mindesthöhe von Kaminen über Dach

*Kamin-Empfehlungen*



1 Bundesrat  
7 Bundesräte  
7 Bundesrätinnen  
7 Bundesrätinnen

Postfach 3003 Bern 3003

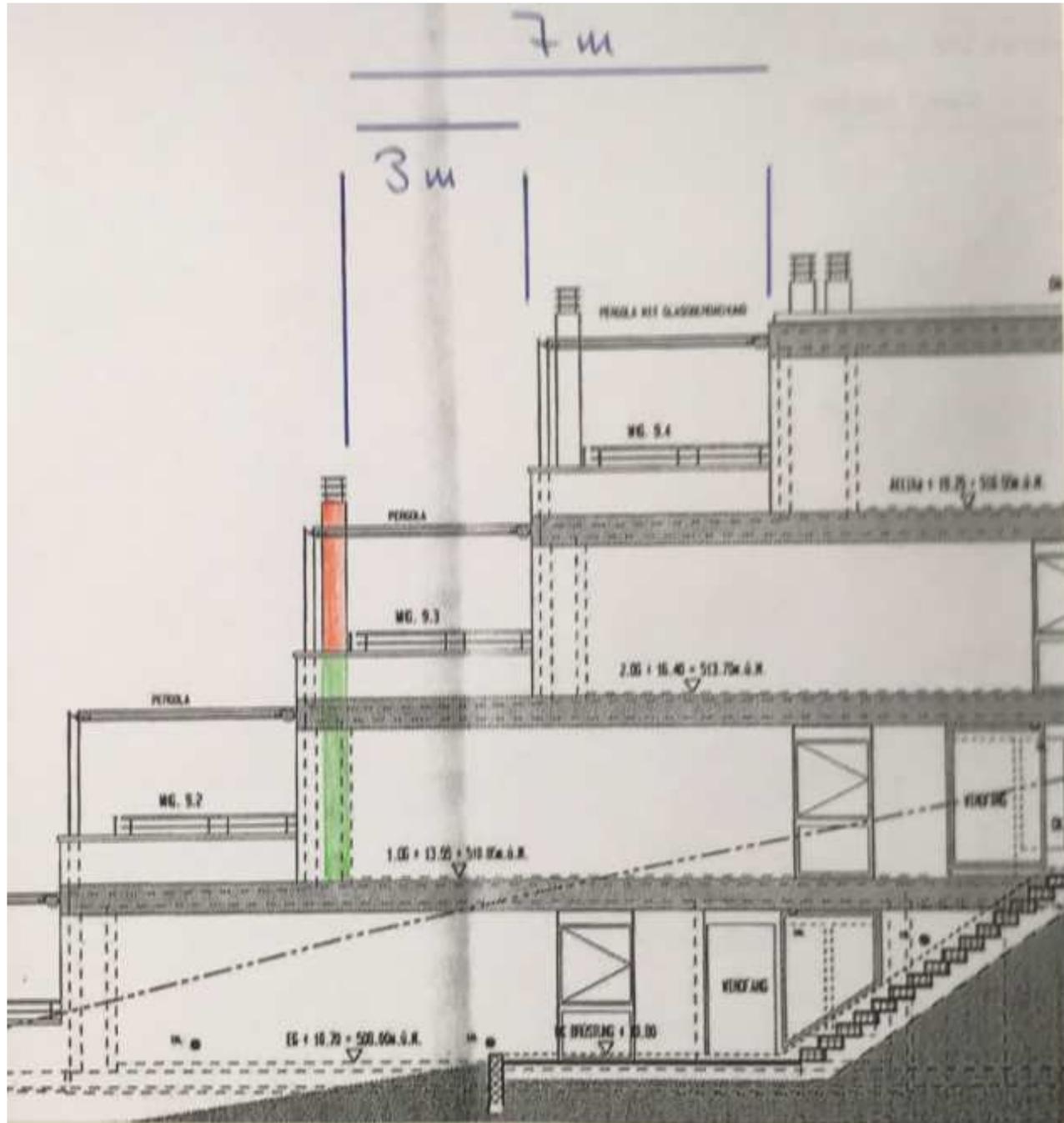
# Umweltschutzrecht / Kaminhöhe

**Die Kaminmündung muss überragen:**

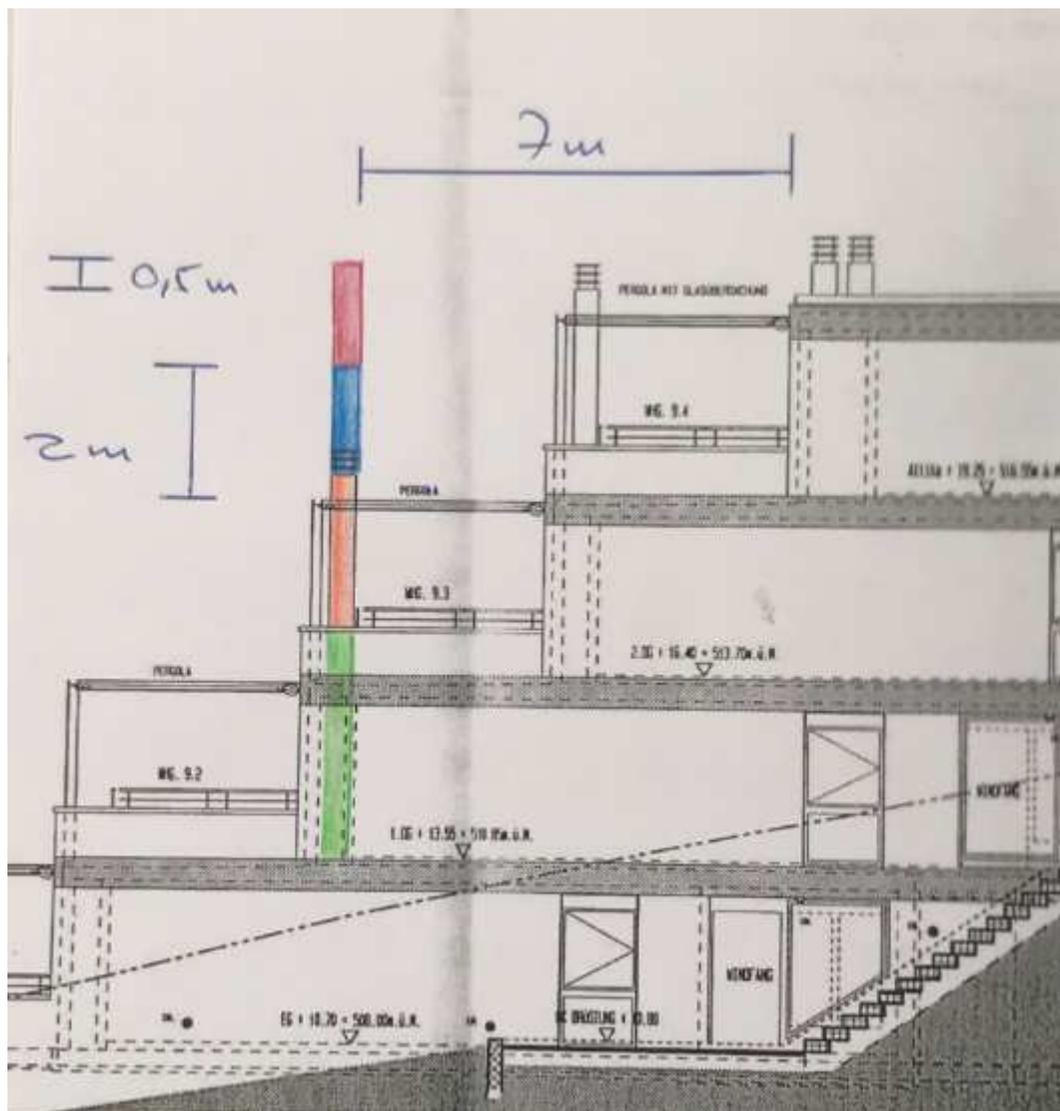
- a) den **höchsten Gebäudeteil** um mind. 0.5 m;
- b) Flachdächer um mind. 1.5 m;
- c) **begehbare Flachdächer** um mind. 2 m ab Dachfläche.

## Umweltschutzrecht / Kamin-Abstand

**Befinden sich die Kaminmündungen von kleinen Holzfeuerungsanlagen **näher als 10 m** zu höheren Nachbargebäuden, sind die Nachbargebäude für die Mindesthöhe massgebend.**



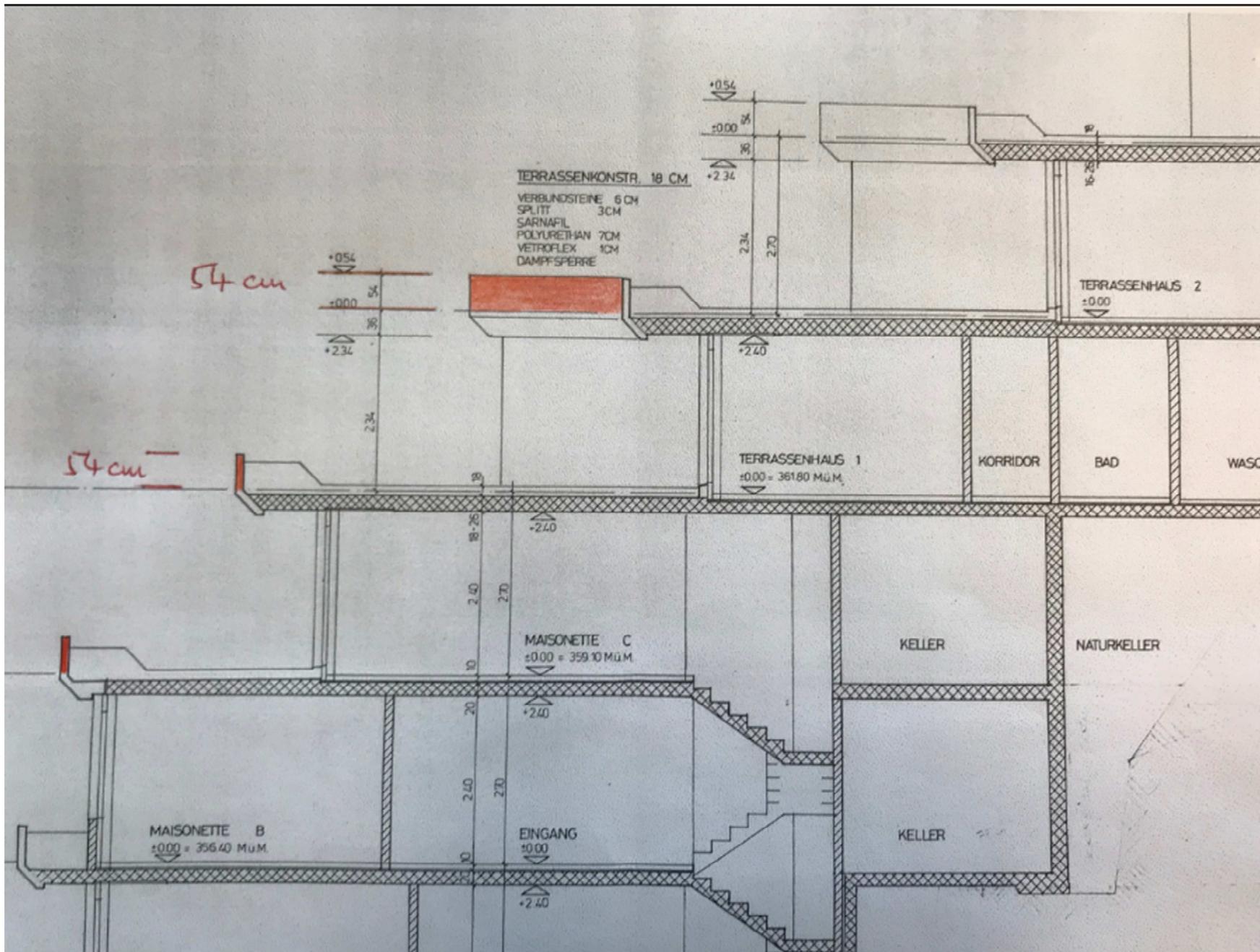


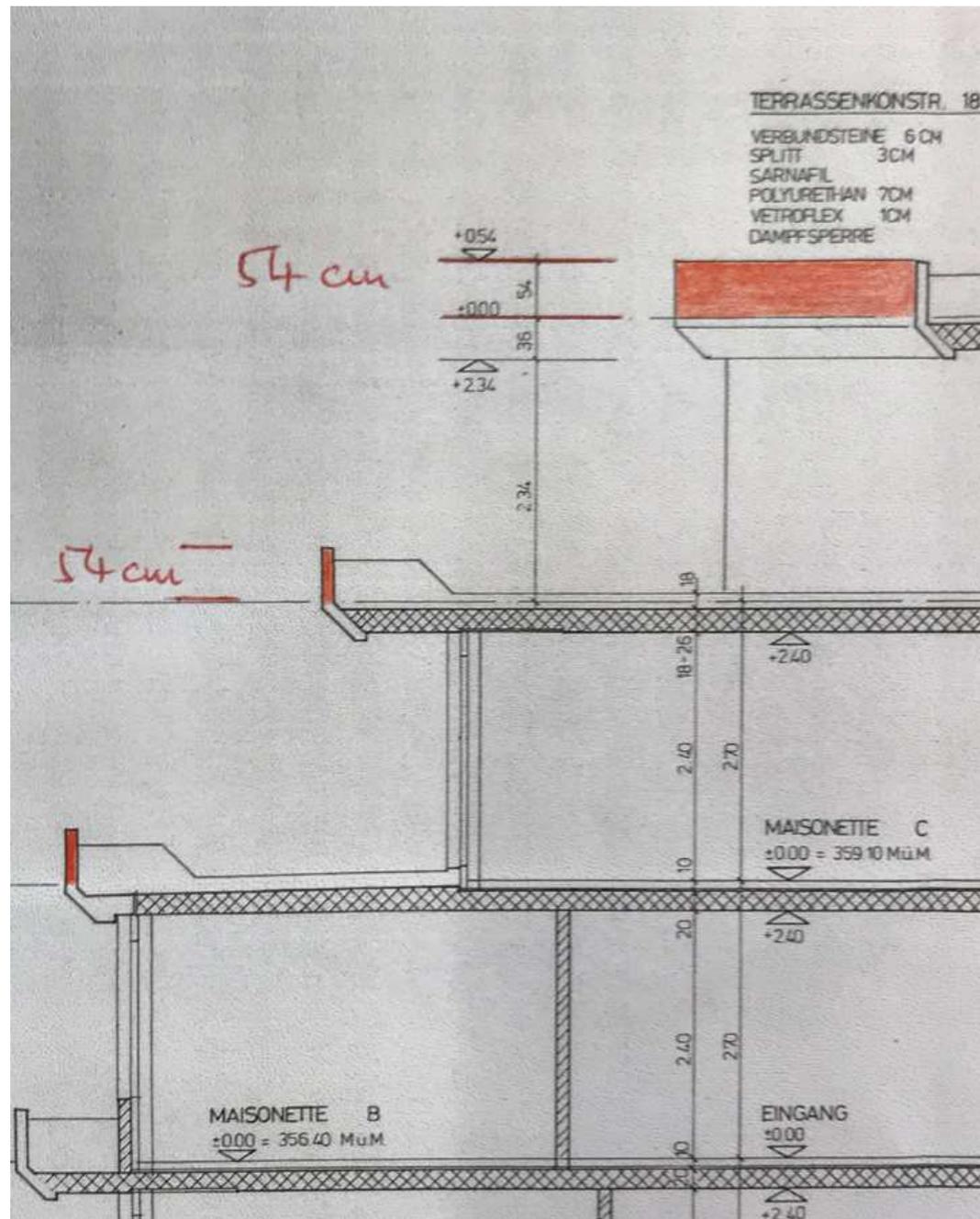


# Terrassenhäuser / Kamine



# Absturzsicherung





Ersetzt Norm SIA 358, Ausgabe 1996

Remplace norme SIA 358, édition 1996

Sostituisce norma SIA 358, edizione 1996

## **Geländer und Brüstungen**

### **Garde-corps**

### **Parapetti**

## **SIA-Norm 358**

**Nach der SIA-Norm 358 müssen Terrassen mit Absturzsicherungen versehen werden.**

**Die SIA-Norm 358 gilt als Stand der Technik.**

**Entspricht eine Baute nicht der SIA-Norm 358, gilt sie als mangelhaft.**

# **Bestandesschutz vs. Polizeigüterschutz**

**Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen sind in ihrem Bestand geschützt.**

**Die polizeilichen Schutzgüter umfassen die Ordnungsvorstellungen, deren Befolgung nach der herrschenden, sozialen und ethischen Anschauung als unerlässliche Voraussetzung eines geordneten menschlichen Zusammenlebens anzusehen ist.**

# Akteure und ihre Haftung

## 1. Stockwerkeigentümergeinschaft und Stockwerkeigentümer

**Jeder Miteigentümer der Gemeinschaft haftet als Werkeigentümer (Art. 58 OR), denn jeder ist mitverantwortlich dafür, dass Zustand und Funktion ihres Werkes niemanden gefährden. Es besteht eine solidarische Haftung.**

# Akteure und ihre Haftung

## 2. Architekt / Bauleiter / Bauunternehmer

**Wenn diese Unternehmer z.B. eine ungenügende Absturzsicherung errichtet haben, haften sie bei einem Unfall aus unerlaubter Handlung (Art. 41 OR): Sie haben einen gefährlichen Zustand geschaffen.**

# Akteure und ihre Haftung

## 3. Liegenschaftsverwaltung (1)

**Sie hat nur Pflichten gegenüber den Hauseigentümern, nicht auch gegenüber der Allgemeinheit. Es ist für einen Geschädigten deshalb schwierig, eine Haftung der Liegenschaftsverwaltung durchzusetzen.**

# Akteure und ihre Haftung

## 3. Liegenschaftsverwaltung (2)

**Allerdings könnten die Miteigentümer, welche als Werkeigentümer zur Verantwortung gezogen wurden, auf die Liegenschaftsverwaltung regressieren, falls diese nicht für genügenden Unterhalt gesorgt oder nicht auf notwendigen Unterhalt aufmerksam gemacht und damit den Verwaltungsvertrag verletzt hat.**

# Akteure

## **4. Baubewilligungsbehörde / Standortgemeinde**

**Eine (Mit-) Haftung der Standortgemeinde ist denkbar, wenn der Gemeinderat den ungesetzlichen und gefährlichen Zustand kannte, aber nichts unternahm. Eine solche Haftung ist aber nur in extremen Fällen wahrscheinlich.**

## Fazit (1)

**Es besteht eine rechtliche Pflicht zur Absturzsicherung, obwohl die Überbauung schon seit Jahrzehnten ohne eine normkonforme Absturzsicherung besteht. Die Bestandesgarantie wird durchbrochen, wenn eine Baute oder Anlage nicht mehr genügend Sicherheit bietet.**

## Fazit (2)

**Würde im Rahmen der anstehenden Sanierung der Dachterrassen (Wasserdichtigkeit) die Gelegenheit nicht ergriffen, den Mangel zu beheben, ist schwerlich vorstellbar, dass sich die Beteiligten und Mitverantwortlichen bei einem Unfall einer Haftung entziehen könnten.**

# Sanierung von Terrassenhäusern

---

**VOSER** RECHTSANWÄLTE

**Dr. Lukas Breunig-Hollinger**  
Rechtsanwalt  
Stadtturmstrasse 19, 5401 Baden

# Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeines**
- 2. Sanierung gemeinschaftlicher Teile**
- 3. Notwendige / nützliche / luxuriöse Massnahmen**
- 4. Erneuerungsfonds**
- 5. Durchsetzung von Sanierungen**
- 6. Beispiel**
- 7. Fazit**

# Allgemeines

- **Terrassenüberbauungen altern. Damit steigt der Sanierungsbedarf.**
- **Terrassenhäuser sind in aller Regel als Stockwerkeigentum ausgestaltet.**
- **Für die Sanierung von Terrassenhäusern gelten daher in aller Regel die Grundsätze, welche für die Sanierung von Liegenschaften im Stockwerkeigentum zur Anwendung kommen.**

# Sanierung gemeinschaftlicher Teile

- **Im Sonderrecht sind die Eigentümer frei, Sanierungsmassnahmen selber zu ergreifen und zu finanzieren.**
- **Heikler ist die Sanierung gemeinschaftlicher Teile (tragende Bauteile, Fassade, Dächer / Terrassen etc.)**
- **-> wer muss zustimmen?**
- **-> und wer bezahlt es?**

## Notwendige Massnahmen

- **Art. 647c ZGB**
- **"*Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten, die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache nötig sind*"**
- **Quorum: Zustimmung der Mehrheit aller Eigentümer (nach Köpfen)**

## Nützliche Massnahmen

- **Art. 647d ZGB:**
- **"Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine *Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit* der Sache bezwecken "**
- **Quorum: Zustimmung der Mehrheit aller Eigentümer, die *zugleich* den grösseren Teil der Sache vertreten (Mehrheit nach Köpfen *und Wertquoten*)**

## Luxuriöse Massnahmen

- **Art. 647e ZGB**
- **" Bauarbeiten, die lediglich der *Verschönerung*, der *Ansehnlichkeit* der Sache oder der *Bequemlichkeit* im Gebrauch dienen"**
- **Quorum: Zustimmung *aller* Miteigentümer**
  - **-> Einstimmigkeit**
  - **Ausnahme: Art. 647e Abs. 2 ZGB: qualifiziertes Mehr genügt, falls die zustimmende Mehrheit den Anteil des nicht zustimmenden Eigentümers übernimmt und dieser nicht dauerhaft beeinträchtigt wird.**

# Erneuerungsfonds

- **Zweck: Finanzierung von Sanierungsarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen**
- **Speisung: durch jährliche Einzahlungen der Stockwerkeigentümer gemäss Wertquote**
- **Vom Gesetz erwähnt (Art. 712m Ziff. 5 ZGB), aber nicht obligatorisch**
- **Besteuerung des Erneuerungsfonds: bei den einzelnen Eigentümern**

# Durchsetzung von Sanierungen I

- **Normalfall: Beschluss der Gemeinschaft.**
- **Bei notwendigen Massnahmen: Klage vor Gericht auf Anordnung möglich (Art. 647 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB)**
  - > **Durchsetzung von Massnahmen ist rechtlich somit selbst durch Minderheit möglich.**

## Durchsetzung von Sanierungen II

- **Unabhängig von der rechtlichen Durchsetzung: oft finanzielles Problem.**
- **Denn wenn der Erneuerungsfonds zu wenig Mittel für die anstehenden Sanierungsmassnahmen enthält, müssen die Eigentümer im Einzelfall zusätzliche Mittel aufbringen**
- **Problem vor allem bei Terrassensiedlungen, die ins Alter kommen.**

# Durchsetzung von Sanierungen III

## «Lösungen»:

- **Betreibung des Eigentümers, der seinen Sanierungsanteil nicht zahlt.**
- **Pfandrecht der Eigentümergemeinschaft für Beitragsforderungen der letzten drei Jahre (Art. 712i ZGB).**

## Durchsetzung von Sanierungen IV

- **Klage auf *Ausschluss* aus Eigentümergemeinschaft möglich (Art. 649b ZGB).**  
-> **Chancen äusserst fraglich.**
  
- **Klage auf *Aufhebung* der Stockwerkeigentümergeinschaft in ganz bestimmten Fällen (Art. 712f Abs. 3 ZGB).**  
-> **Hürden sehr hoch.**

# Durchsetzung von Sanierungen V

## Fazit:

- **Betreibung, allenfalls Eintragung des Pfandrechts gegen säumigen Eigentümer möglich.**
  - **Bei kostspieligen Sanierungen muss das Geld aber *vor* der Sanierung vorhanden sein. Hierfür stellt das Gesetz keine greifbaren Regeln auf.**
- > gesetzgeberischer Handlungsbedarf**

## Beispiel: Umbau einer Dachterrasse I

- **Terrassenhaus mit mehreren Wohnungen.**
- **Terrasse der obersten Wohnung: Im Sondernutzungsrecht. 20m<sup>2</sup> mit Platten belegt; Rest des Flachdaches bekiest.**
- **Neue Eigentümer der Wohnung wollen durchgehenden Plattenbelag verlegen, damit ganze Terrasse begehbar wird.**

**-> was gilt?**

## **Beispiel: Umbau einer Dachterrasse II**

- **Beantragte Massnahmen notwendig, nützlich oder luxuriös?**
  - > **Auswirkung auf Beschlussfassung**
- **Eigentümer argumentieren, sie könnten ihr Sondernutzungsrecht an der Terrasse nur ausüben, wenn diese voll begehbar sei.**
  - > **Erweiterung sei notwendige bauliche Massnahme.**

## Beispiel: Umbau einer Dachterrasse III

- **Bundesgericht:**
  - **Terrasse ist gemeinschaftlicher Bauteil (wenn auch im Sondernutzungsrecht)**
    - > **Verwaltungsbefugnis steht Gemeinschaft zu**
  - **Frage der Notwendigkeit oder Nützlichkeit bestimmt sich immer aus Sicht der Gemeinschaft.**
  - **Hier keine notwendige, sondern luxuriöse bauliche Massnahme. Denn Erweiterung der Begehbarkeit ist ausschliesslich im Individualinteresse der obersten Eigentümer.**

# Fazit

- **Unterscheidung notwendig – nützlich – luxuriös im Auge behalten. Je nachdem andere Quoren.**
- **Quoren im Stockwerkeigentümerreglement je nach Bedürfnissen regeln.**
- **Erneuerungsfonds regelmässig und in genügender Höhe speisen.**

# Endlich: Ziel erreicht!



# Baubewilligungspflicht

---

**VOSER RECHTSANWÄLTE**

**Lea Sturm, Rechtsanwältin,  
Stadtturmstrasse 19, 5401 Baden**

# Übersicht

- 1. Rechtlicher Rahmen**
- 2. Bewilligungspflichtige Objekte**
- 3. Bewilligungspflichtige Vorgänge**
- 4. Schlussbemerkung**

# Rechtlicher Rahmen

## Bund

- **Mindestumfang nach Art. 22 RPG**
  - «*Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden*»
  - Die Baubewilligungspflicht gilt **innerhalb und ausserhalb** der **Bauzonen** sowie im **Wald** und auf **Gewässer**.
- **Sondernormen**
  - **Solaranlagen (Art. 18a RPG; Art. 32a-b RPV)**
  - **Plangenehmigungsverfahren** (Eisenbahnbauten, Bauten und Anlagen der Landesverteidigung, Nationalstrassenbauten etc.)
  - **Anlagen und Bauten des Bundes zur Unterbringung von Asylsuchenden**

# Rechtlicher Rahmen

## Kanton Aargau

«Den Kantonen bleibt es vorbehalten, **über den bundesrechtlichen Mindeststandard hinauszugehen** und weitere Vorgänge der Bewilligungspflicht zu unterstellen. Zudem dürfen sie für bestimmte Bauvorhaben ein **vereinfachtes Verfahren** vorsehen sowie Kleinstbauten einer blossen Anzeigepflicht unterstellen oder überhaupt **von der Bewilligungspflicht** ausnehmen (...)»

(Urteil des Bundesgerichts 1C-157/2011 vom 21. Juli 2011)

- **Kantonale Bestimmungen**

- § 59 BauG «Baubewilligungspflicht»
- § 49 BauV «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen»
- § 61 BauG/§ 50 BauV; Vereinfachtes Verfahren für Bauvorhaben von geringer Tragweite

# Rechtlicher Rahmen

## Prüfprogramm

### **1. Bundesrechtliche Sondernormen?**

- Eisenbahnbauten- und Anlagen
- Bauten und Anlagen für Asylsuchende
- Rohrleitungen
- Nationalstrassenbauten
- Seilbahnen zur Personenbeförderung etc.

### **2. Bewilligungspflicht nach Art. 22 RPG?**

### **3. Strengere Anforderungen nach kantonalem Recht?**

## Bewilligungspflichtige Objekte «Bauten und Anlagen»

«Bauten und Anlagen gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG sind jene **künstlich geschaffenen** und auf **Dauer angelegten Einrichtungen**, die in **fester Beziehung zum Erdboden** stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen. Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist die Frage, ob mit der Realisierung der Baute oder Anlage im Allgemeinen, **nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht.**»

(BGE 139 II 134 E. 5.2)

## Bewilligungspflichtige Objekte «Bauten und Anlagen»

### Merkmale von «Bauten und Anlagen» (vgl. § 6 BauG):

- Künstliche Beschaffenheit
- Auf Dauer angelegt
- Feste Verbindung zum Boden
- Geeignet Nutzungsordnung zu beeinflussen
- Interesse an vorgängiger behördlicher Kontrolle
  - **Gesamtbetrachtung**
  - **Einzelfallbeurteilung**

# Bewilligungspflichtige Vorgänge «Errichtung und Änderung»

## Bewilligungspflichtige Vorgänge:

### Errichtung

- Neubau
- Ergänzungsbauten
- Neubauähnliche Umgestaltungen
- Wiederaufbau
- Ersatzbau

### Änderung

### Abbruch

# Bewilligungspflichtige Vorgänge

## Bauliche Änderung I

- **Begriff**

- Bauliche Änderungen in Form von **Umbauten**, **An-** und **Ausbauten** sowie **Erneuerungen**, die **über das übliche Mass einer Renovation** hinausgehen.
- **Umkehrschluss**: **Baubewilligung gestattet auch die Nutzung und den Bestand der Baute** (Bestandesschutz) und gibt die Ermächtigung zur Instandhaltung (Renovation, Reparaturen, Unterhalt)

- **Abgrenzung zwischen bewilligungsfreien und bewilligungspflichtigen baulichen Änderungen**

- Welche Massnahmen sind durch eine Baubewilligung gedeckt?
- «nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht»
- Massgeblich: die **konkreten Umstände im Einzelfall**

# Bewilligungspflichtige Vorgänge / Bauliche Änderung II

## Fassadenrenovation



### Neuanstrich

**Grundsatz: keine Baubewilligungspflicht**

- Aber:**
- Kommunalen Regelung
  - Denkmal beeinträchtigt (§ 32 KG)
  - Übrige Vorschriften

### Energetische Massnahmen

- Einhaltung übriger Vorschriften (§ 49 Abs. 4 BauV)
- kosmetische Massnahmen
- Dämmung innen / aussen
- Ordentliches / vereinfachtes Verfahren

## Bewilligungspflichtige Vorgänge / Bauliche Änderung III

# Ersatz von Fenstern



### Ersatz / Renovation von Fenstern

- keine Baubewilligungspflicht

### Aber:

- Veränderung der Aussenansicht
- Baudenkmäler (Materialisierung) oder in unmittelbarer Nähe zu geschützten Bauten.

# Bewilligungspflichtige Vorgänge / Bauliche Änderung IV

## Weihnachtsbeleuchtung

(Urteil des Bundesgerichts 1A.202/2006 vom 10. September 2007)



### Weihnachtbeleuchtung im üblichen Ausmass

- keine Baubewilligungspflicht

### «Unübliche»

### Weihnachtbeleuchtung

#### Problemstellung:

- Lichtimmissionen
- Verkehr
- Einordnung in die Umgebung

### Baubewilligungspflicht?

# Bewilligungspflichtige Vorgänge / Bauliche Änderung V Wärmepumpe



## Neuerstellung

- **Bewilligungsfreie Kleinstbaute (§ 49 Abs. 2 lit. d BauV)?**
- **Immissionen (USG) führt zur Baubewilligungspflicht (BVURA12.185)**

## Ersatz von Einzelteilen

- **Bestandsschutz?**
- **Zusätzliche Auswirkungen auf die Umwelt?**

**Baubewilligungspflicht?**

## Bewilligungspflichtige Vorgänge / Bauliche Änderung V Wärmepumpe

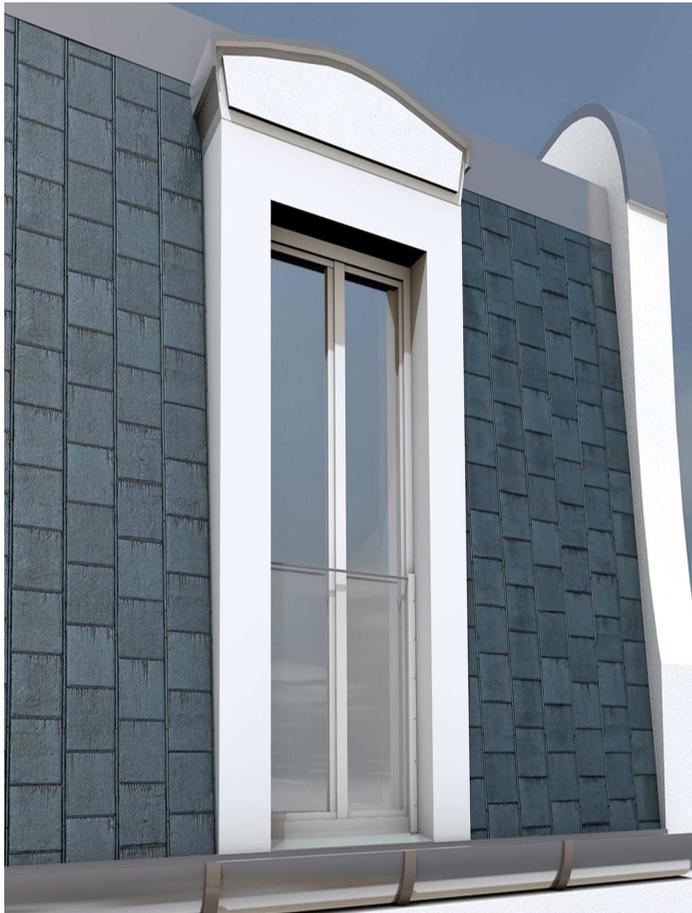
### «Höngger Wärmepumpe wird zum Musterfall

Braucht man eine Baubewilligung, um eine Wärmepumpe zu ersetzen? Die Stadt Zürich sagt Ja und wird vom Baurekursgericht gestützt.»

NZZ, 20. Juni 2017

# Bewilligungspflichtige Vorgänge / Bauliche Änderung VI

## Absturzsicherung



### Neuerstellung

- Neubau hat den anerkannten Regeln der Baukunde zu entsprechen
- Behörde hat im Rahmen des Bewilligungsverfahrens die notwendigen Anordnungen zu treffen (SIA Norm 358 )

### Nachträgliche Erstellung

- Technische Absturzsicherung und ästhetisches Element zugleich

**Baubewilligungspflicht?**

# Bewilligungspflichtige Vorgänge

## Zweckänderung I

### • Begriff

- Eine Zweckänderung liegt vor, wenn eine Baute oder Anlage einem neuen (anderen) Zweck zugeführt wird oder die bestehende Nutzung erweitert wird.

### • Bewilligungspflichtige Zweckänderungen

- Wenn sie mit bewilligungspflichtigen baulichen Änderungen einhergehen.
- Wenn sie Auswirkungen auf Raum und Umwelt haben
  - Mehrbelastung der bestehenden Erschliessung
  - Zusätzliche Immissionen
  - Umweltbelastung

# Bewilligungspflichtige Vorgänge / Zweckänderung II

## Umnutzung von Wohnungen

- **Umnutzungen von Wohnungen (ohne bauwilligungspflichtigen Umbauten)**
  - Zonenkonformität
  - Auswirkung auf Umgebung
- **Umnutzung von Gewerberäumen (ohne bauwilligungspflichtigen Umbauten)**
  - Zonenkonformität
  - Auswirkung auf Umgebung

# Bewilligungspflichtige Vorgänge

## Abbruch

### • Begriff

- Als Abbruch gilt sowohl das vollständige Entfernen von Bauten und Anlagen als auch wesentliche Änderungen einer bestehenden Baute.

### • Bewilligungspflicht

- «..die Beseitigung von Gebäuden bedürfen der Bewilligung...» (§ 59 Abs. 1 BauG).

# Schlussbemerkungen I

- Die Errichtung und Änderung von Bauten und Anlagen ist von Bundesrechtswegen bewilligungspflichtig (Art. 22 Abs. 1 RPG).
- Vorbehalt von bundesgesetzlichen Spezialbestimmungen.
- Für die Bestimmung der Bewilligungspflicht ist auf eine wirkungsbezogene Betrachtungsweise abzustellen. Es bedarf letztlich immer einer Gesamtbetrachtung im Einzelfall.

## Schlussbemerkungen II

### Zweifel über die Baubewilligungspflicht:

Über die **Frage der Baubewilligungspflicht** eines konkreten Vorhabens ist nicht in einem Baubewilligungsverfahren selbst zu entscheiden. Über die **Frage der Baubewilligungspflicht ist vielmehr vorweg zu entscheiden.**

(Urteil des Bundesgerichts 1C\_395/2015 vom 7. Dezember 2015. E. 3.3.1)

**Wir danken Ihnen für Ihre  
Aufmerksamkeit!**

**VOSER RECHTSANWÄLTE**

**Dr. Peter Heer**

**Dr. Thomas Röthlisberger**

**Christian Munz**

**Dr. Lukas Breunig-Hollinger**

**Lea Sturm**