



Liftkosten im Stockwerkeigentum

ARNOLD F. RUSCH*



987

BENJAMIN CAMAVDIC**

Fragestellung

Wie muss man die Kosten für den Lift im Stockwerkeigentum auf die einzelnen Einheiten aufteilen? Wie regelt man dies in einem Reglement?

Antwort

Ohne Reglement erfolgt die Verteilung nach Wertquoten. Gerichte lassen Ausnahmen nur restriktiv zu. Art. 712h Abs. 3 ZGB zeigt, dass es auf den objektiven Nutzen ankommt: Der subjektive Gebrauch des Aufzugs spielt keine Rolle. Nur wenn der Lift für eine Einheit keinen oder einen ganz geringen Nutzen aufweist, rechtfertigt sich eine Korrektur. Art. 712h Abs. 3 ZGB strebt jedoch keine Feinverteilung der Kosten an. Wer dies wünscht, muss eine reglementarische Verteilung einführen.

Question

Quelle est la répartition des frais d'un ascenseur dans la PPE ? Quelle est la répartition parfaite dans un règlement d'utilisation et d'administration ?

Réponse

Sans règlement, la répartition des frais s'effectue selon les parts, à l'exclusion des ascenseurs qui ne servent que très peu ou pas du tout à certains copropriétaires. L'art. 712h al. 3 CC ne tient compte que de l'utilisation objective de l'ascenseur et s'applique restrictivement. Pour achever une répartition plus fine, il faut adopter un règlement.

I. Sachverhalt

Stockwerkeigentümer Tanner wohnt im Parterre und benötigt den Lift nie. Er könnte ihn jedoch benutzen, wenn er in der Tiefgarage parkt oder die gemeinschaftliche Party-Terrasse auf dem Dach aufsucht. Im ersten Stock wohnt der gehbehinderte Müller, der stets den Lift benützt und drei Kinder hat, die gerne mit dem Lift spielen. Im zweiten Stock wohnt der Sportler Zeller, der Lifte prinzipiell meidet.

II. Diskussion

A. Wie verteilen sich die Kosten?

Im Grundsatz verteilen sich Kosten und Lasten eines Lifts gemäss den Wertquoten (Art. 712h Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Ziff. 1 ZGB). Nun ist es offensichtlich, dass der Lift dem Bewohner des Parterres und des ersten Stocks bedeutend weniger nützt als den höhergelegenen Etagen. Eine enge Dachwohnung weist unter Umständen sogar eine kleinere Wertquote als die Parterrewohnung mit direktem Gartenzugang auf, doch steigt das Interesse am Lift mit jedem Stockwerk an – die oberen Wohnungen in einem Hochhaus wären ohne Lift praktisch wertlos. Hinzu kommt,

dass die Kosten des Lifts mit der Förderhöhe und Anzahl der Haltepunkte zunehmen. Ist das schon ein Grund, die Beteiligung des Parterrebewohners in Anwendung von Art. 712h Abs. 3 ZGB zu kürzen?

Rechtsprechung und Lehre bejahen Ausnahmen zur Kostenaufteilung nach Wertquoten in Übereinstimmung mit dem Wortlaut von Art. 712h Abs. 3 ZGB nur dann, wenn einzelnen Stockwerkeinheiten *gar kein* oder ein nur *ganz geringer* Nutzen entsteht.¹ Nur wenn der Parterre-Stockwerkeigentümer *gar keine Möglichkeit* hätte, den Lift zu benützen – weil dieser beispielsweise ausschliesslich zu anderen Räumen im Sonderrecht führt – erfolgt eine Kostenbefreiung. Eine Kostenreduktion scheint nur denkbar, wenn der Lift einen *ganz geringen Nutzen* aufweist, doch geht diese Nuance häufig vergessen.² Im vorliegenden Fall müsste jeder Eigentümer einen Drittelfaktor der Liftkosten bezahlen.³

¹ KGer GR, ZB 38/89, 18.12.1989, E. 2, in: PKG 1989, 100; vgl. die Hinweise bei AMÉDÉO WERMELINGER, Zürcher Kommentar, Art. 712a-712t ZGB, Das Stockwerkeigentum, 2. A., Zürich 2019 (zit. ZK-WERMELINGER), Art. 712h ZGB N 81.

² Vgl. dazu ZK-WERMELINGER (FN 1), Art. 712h ZGB N 81; NADJA SCHWERY, Die Krux mit der Balkonsanierung im Stockwerkeigentum, BR 2020, 125 ff., 128.

³ KGer GR, ZB 38/89, 18.12.1989, E. 2, in: PKG 1989, 100: «Der Beschwerdeführer behauptet denn auch selber nicht, dass er die Liftanlage überhaupt nicht benutzt, sondern macht genau gesehen bloss eine Mehrbelastung durch die Eigentümer der drei Obergeschosse geltend (...). Dies genügt jedoch nicht, um sich bereits erfolgreich auf Art. 712h Abs. 3 ZGB berufen zu können. Diese Bestimmung ist, wie bereits dargelegt wurde, zurückhaltend anzuwenden. Nur wenn gesagt werden könnte, die Liftanlage bringe dem

* ARNOLD F. RUSCH, Prof. Dr. iur., LL.M., Rechtsanwalt, Universität St. Gallen.

** BENJAMIN CAMAVDIC, B.A. HSG in Rechtswissenschaften, Universität St. Gallen.

Die Kosten sind also nach Wertquote oder Reglement zu verteilen. Bei der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile ist Art. 648 Abs. 1 ZGB zu beachten,⁴ wonach jeder Miteigentümer befugt ist, «*die Sache insoweit zu vertreten, zu gebrauchen und zu nutzen, als es mit den Rechten der andern verträglich ist*». Bei darüber hinausgehender Nutzung können die anderen Miteigentümer «*neben den ihnen aus Eigentum und Besitz zustehenden Rechten u. U. auch schadenersatz- oder bereicherungsrechtliche Ansprüche geltend machen (...)*».⁵ Schadenersatz wäre auch aufgrund der üblichen haftpflichtrechtlichen Normen denkbar. Für den Fall, dass die Kinder durch unsachgemäße Nutzung einen Schaden verursachen, wäre dieser den Eltern als Stockwerkeigentümer via Art. 333 ZGB zu überwälzen.⁶

Die Rechtsprechung berücksichtigt überdies nur den objektiven Nutzen, den eine gemeinschaftliche Anlage generiert. Subjektive Befindlichkeiten – die Gewohnheiten und die konkrete Nutzung der drei Eigentümer – spielen keine Rolle.⁷ Das überzeugt, denn die Stockwerkeinheit profitiert auch so von der anlagebedingten Wertsteigerung. Der Eigentümer des Stockwerks im Parterre muss folglich auch dann für den Lift bezahlen, wenn er die Tiefgarage mangels Fahrzeugs oder die Party-Dachterrasse mangels Party nie nutzt.

Weshalb ist das so grob? Stockwerkeigentum ist Miteigentum. Dort existiert indes kein Sonderrecht. Die Aufteilung der Kosten erfolgt nach der Beteiligung, sofern kein Reglement besteht (Art. 649 ZGB). Auf dieses Prinzip stützte sich auch die Botschaft bei der Einführung des Art. 712h Abs. 3 ZGB: «*Der dritte Absatz weist*

Beschwerdeführer objektiverweise keinen oder nur einen ganz geringen Nutzen, und nicht schon bei Unterschieden in den Nutzungsmöglichkeiten unter den Stockwerkeigentümern – mögen sie auch gross sein – könnte er sich von der Pflicht befreien, nach Massgabe der Wertquoten Kostenbeiträge zu leisten.»

⁴ ZK-WERTELINGER (FN 1), Art. 712a ZGB N 118.

⁵ BSK ZGB II-BRUNNER/WICHTERMANN, Art. 648 N 18 m. w. H., in: Thomas Geiser/Stephan Wolf (Hrsg.), *Zivilgesetzbuch II*, Basler Kommentar, 6. A., Basel 2019; vgl. auch ARNOLD F. RUSCH/PHILIPP KLAUS, *Der zugeparkte Parkplatz*, Jusletter vom 28.9.2015, N 19 f. m.w.H., welche bei übermässigem Gebrauch des Besucherparkplatzes den Besitzerschutz oder die rei vindicatio anrufen möchten; vgl. auch JONAS MANGISCH, Art. 648 ZGB N 4, in: Jolanta Kren Kostkiewicz/Stephan Wolf/Marc Amstutz/Roland Fankhauser (Hrsg.), *ZGB Kommentar Schweizerisches Zivilgesetzbuch*, 3. A., Zürich 2016.

⁶ Vgl. dazu ZK-WERTELINGER (FN 1), Vorbemerkungen zu Art. 712a–712t ZGB N 206 und Art. 712h ZGB N 50, je m.w.H.

⁷ BGE 112 II 312 E. 3c; KG VS, C1 14 227, 20.2.2017, E. 5.4; ROLF H. WEBER, *Die Stockwerkeigentümergegemeinschaft*, Zürich 1979, 260 f. m.w.H. Siehe auch CORNELIO ZGRAGGEN, Kostenverteilung und Haftung für Beiträge im Stockwerkeigentum, Zürich 2020, N 1054.

auf die besonderen Fälle hin, in denen die Beiträge [...] nicht auf alle Stockwerkeigentümer nach Massgabe ihrer Wertquoten verlegt werden können. Während der «Codice civile» hierzu nähere Vorschriften enthält (...), überlässt der Entwurf die Regelung im Einzelnen dem Reglement der Stockwerkeigentümer.»⁸ Weitere Normen bekräftigen die grobe Sicht des Gesetzgebers (Art. 647d Abs. 3, 647e Abs. 2, 712m Abs. 1 Ziff. 6 ZGB).

SCHWERY kritisiert die restriktive Anwendung durch die Gerichte.⁹ Sie begründet Ihre Kritik mithilfe des Utilitätsprinzips, wonach «*jener die Kosten und Lasten eines Geschäfts oder eines bestimmten Werkes zu tragen hat, der auch den Nutzen daraus zieht*».¹⁰ Als Zeugen dafür ruft sie die – allerdings explizit nicht übernommene – Verteilung des italienischen Stockwerkeigentumsrechts¹¹ sowie die interessenabhängige Aufteilung in Art. 698 und 741 ZGB an,¹² doch handelt es sich bei diesen Nachbarschafts- und Dienstbarkeitsnormen gerade nicht um eine Gemeinschaft wie beim Miteigentum. Erst wenn mehrere Dienstbarkeitsberechtigte gemeinsam eine Dienstbarkeitsvorrichtung ausüben, kommen die Miteigentumsregeln zur Anwendung (Art. 740a Abs. 1 ZGB).¹³ Ihr Artikel hält den Finger indes auf einen wunden Punkt, wenn er die Ausblendung des «*ganz geringen Nutzens*» durch die Gerichte kritisiert,¹⁴ insbesondere bei Balkonen, zu denen andere Stockwerkeigentümer keinen Zutritt haben. Bei einem Aufzug verhält es sich meist anders. Man hat zwar Zutritt, braucht diesen aber beispielsweise als Parterrebewohner seltener als jemand, der in den oberen Stockwerken wohnt. Denkbar wäre die Reduktion höchstens, wenn der Lift dem Parterre-Stockwerkeigentümer einzig dazu dienen kann, einen äusserst selten aufzusuchenden, aber auch via Treppe zugänglichen Technik-Raum zu erreichen. Eine Feinverteilung der Kosten eines Aufzugs auf die verschiedenen Stockwerke lässt sich jedenfalls mit Art. 712h Abs. 3 ZGB nicht erzielen. Es wäre schon *ab initio* unklar, wo die Grenze zum ganz geringen Nutzen ver-

⁸ Botschaft vom 7. Dezember 1962 zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Abänderung des vierten Teils des Zivilgesetzbuches (Miteigentum und Stockwerkeigentum), BBl 1962 II 1461 ff., 1518.

⁹ SCHWERY (FN 2), 125 ff.; zurückhaltender ZK-WERTELINGER (FN 1), Art. 712h ZGB N 102.

¹⁰ SCHWERY (FN 2), 126, 128.

¹¹ Vgl. art. 1124 Abs. 1 CC/I: «*Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.»*

¹² SCHWERY (FN 2), 127.

¹³ Vgl. dazu ARNOLD F. RUSCH, Art. 740a ZGB – Erfahrungen und Erkenntnisse, AJP 2018, 1075 ff., 1077.

¹⁴ Siehe dazu auch ZGRAGGEN (FN 7), N 1057 ff.

läuft. Umso dringender scheint die Regelung der Kostenverteilung im Reglement. Die nachfolgenden Gedanken richten deshalb den Fokus auf die in der Praxis üblichen reglementarischen Aufteilungen.

B. Wie regelt man dies in einem Reglement?

Aufgrund des Umstandes, dass die Rechtsprechung Art. 712h Abs. 3 ZGB restriktiv handhabt, stellt die Anfechtung eines Beschlusses zur Verteilung der Kosten i.S.v. Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 75 ZGB keine zielführende Lösung dar. Deutlich besser ist es, wenn man vorgängig im Reglement einen entsprechenden Verteilschlüssel aufnimmt. Auch möglich ist, sich im Rahmen der Beschlussfassung – ein Lift dürfte aufgrund der Verwendungserweiterung der Baute für gehbehinderte und ältere Personen oft unter die nützlichen Massnahmen fallen¹⁵ – auf einen entsprechenden Verteilschlüssel zu einigen.¹⁶ Die nachfolgenden Beispiele von Verteilschlüsseln zeigen passende Modelle zur Verteilung von Betriebs- und Unterhaltskosten eines Aufzugs.

Kostenverteiler Aufzug¹⁷

| Nr. | ideelle Wohnfläche | Stockwerk | Summe | Anteil Höhe und Fläche | Anteil Wertquote | Promille-anteil |
|-----|--------------------|-----------|-------|------------------------|------------------|-----------------|
| 101 | 103,9 | 1 | 104 | 18,9 | 34,8 | 54 |
| 201 | 143,4 | 2 | 287 | 52,2 | 46,4 | 98 |
| 202 | 60,4 | 2 | 121 | 22,0 | 22,0 | 44 |

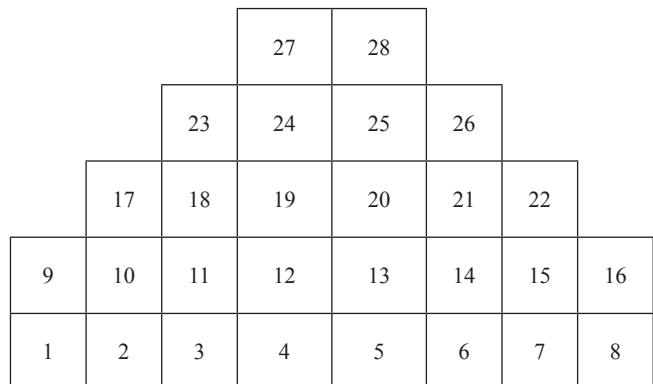
¹⁵ Art. 647d Abs. 1 i.V.m. Art. 712g Abs. 1 ZGB; BGE 130 III 441 E. 3.4; vgl. auch KGer GR, ZF 107/95, 7.2.1996, E. 3b, in: PKG 1996, 32 ff., 35. Zum Zusammenspiel zwischen Art. 647d Abs. 3 und Art. 712h Abs. 3 ZGB siehe ZGRAGGEN (FN 7), N 1095 ff.

¹⁶ Vgl. auch TONI RIESEN, Verteilung der Liftkosten unter den Stockwerkeigentümern, in: Walter Diggelmann/Heinrich Kunz/Tina Peter-Ruettschi (Hrsg.), Aktuelles Stockwerkeigentum, Zürich 1984, 107 f., wonach optimalerweise der Liftverkäufer einen Verteilschlüssel unterbreitet. Dadurch würde auch eine erneute Beschlussfassung über einen nachträglich erstellten Verteilschlüssel entfallen.

¹⁷ Darstellung aus KURT MÜLLER, Der Verwalter von Liegenschaften mit Stockwerkeigentum, Bern 1965 (= Abhandlungen zum schweizerischen Recht, Heft 365), 184, m.w.H: Um der Sachlage angepasste Ergebnisse zu erhalten, verbindet MÜLLER die Stockwerke mit den Wertquoten. «In Italien ist hierfür ein Verhältnis von 4 zu 6 üblich. Die Teilquoten werden je auf 400 und 600 Promille errechnet und dann zusammenaddiert.»

| Nr. | ideelle Wohnfläche | Stockwerk | Summe | Anteil Höhe und Fläche | Anteil Wertquote | Promille-anteil |
|-----|--------------------|-----------|-------|------------------------|------------------|-----------------|
| 203 | 143,4 | 2 | 287 | 52,2 | 46,0 | 98 |
| 301 | 143,4 | 3 | 430 | 78,2 | 48 | 126 |
| 302 | 60,4 | 3 | 181 | 32,9 | 22,8 | 56 |
| 303 | 143,4 | 3 | 430 | 78,2 | 47,6 | 126 |
| 401 | 154,4 | 4 | 618 | 112,5 | 55,6 | 168 |
| 402 | 209,8 | 4 | 839 | 152,9 | 76,8 | 230 |
| | 1162,5 | | 3297 | 600,0 | 400,0 | 1'000 |

Beispiel eines Liftkosten-Verteilschlüssels nach RIESEN: «Das untenstehende Blockschema weist 28 Wohnungen auf. Bei den Parterrewohnungen werden keine Liftkosten berechnet. Die Grösse der Wohnungen ist bei der Festlegung des Liftkosten-Verteilers ebenfalls zu berücksichtigen.»¹⁸ Die Grösse der Wohnungen stellt RIESEN mithilfe unterschiedlich grosser Rechtecke dar.



Die Wohnungen weisen folgende Beteiligungen auf: Nr. 9–11, 14–16: 35/1000; Nr. 12–13, 17–18, 21–22: 45/1000; Nr. 19–20, 23, 26: 55/1000; Nr. 24, 25: 65/1000; 27–28: 85/1000. Die Einführung eines solchen Reglements erfolgt gemäss den Vorgaben und Quoren in Art. 712g Abs. 3 ZGB.¹⁹

¹⁸ RIESEN (FN 16), 108. Darstellung sowie Beteiligungsquoten ebenfalls aus RIESEN (FN 16), 108.

¹⁹ ZK-WERMELINGER (FN 1), Art. 712h ZGB N 24, m.w.H.