

# Rechtsbeziehungen

Erbauer PV-Anlage

Architekt

STEG



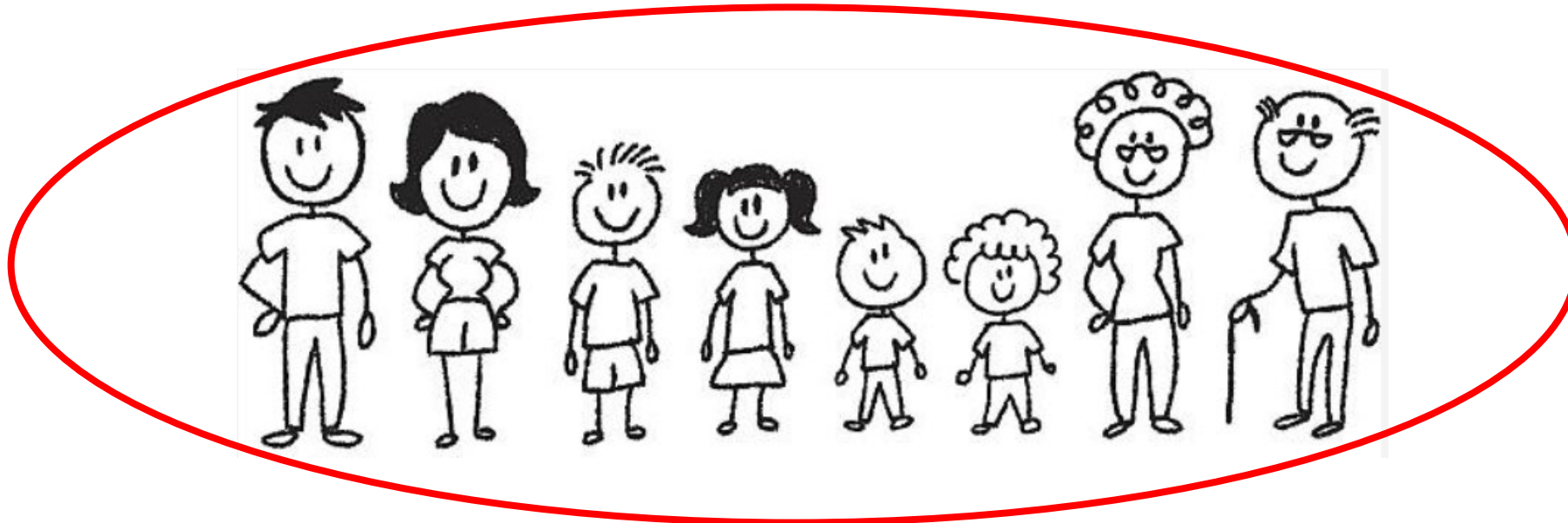
EW

# Rechtsbeziehungen

Erbauer PV-Anlage

Architekt

STEG



EW

## **Stockwerkeigentum ist ein besonders ausgestaltetes Miteigentum**

- Dach oder Fassade gehören zu gemeinschaftlichen Teilen
- Über gemeinschaftliche Teile hat die Stockwerkeigentümerversammlung zu entscheiden
- Soll eine Solaranlage auf dem Dach oder der Fassade installiert werden, kann kein Stockwerkeigentümer alleine darüber entscheiden

## **Welches Quorum gilt für die Abstimmung über die Installation von Solaranlagen?**

Nützliche bauliche Massnahmen → Beschluss mit qualifizierter Mehrheit

## **Folgen für die Kostentragung?**

Sofern erforderliches Quorum erreicht, haben sich alle Stockwerkeigentümer an den Kosten zu beteiligen (d.h. auch diejenigen, die nicht zugestimmt haben).

## **Die Krux bei der Finanzierung**

Gefährdung des Beschlusses über Solaranlage durch Beteiligung sämtlicher Stockwerkeigentümern an Finanzierung.

### **Problem wird verschärft durch**

- heterogene Zusammensetzung der Stockwerkeigentümergeinschaft (insbes. ganz unterschiedliche Altersstruktur)
- kein oder nicht ausreichend geäufter Erneuerungsfonds

## **Gibt es Alternativen zum «Grundmodell», bei welchem alle Stockwerkeigentümer die Solaranlage finanzieren?**

Abtrennung der Finanzierung von der Frage, ob überhaupt eine Solaranlage erstellt werden soll (2 separate Beschlüsse zu fassen).

**Vorab Klärung der Frage, ob die Solaranlage sachenrechtlich einen Bestandteil des Gebäudes bildet**

Als Bestandteil einer Sache gilt alles, was nach der am Orte üblichen Auffassung zu ihrem Bestande gehört und ohne ihre Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung nicht abgetrennt werden kann (Art. 642 Abs. 2 OR).

## **Solaranlage bildet keinen Bestandteil der Liegenschaft**

- Frage der Finanzierung ohne weiteres abtrennbar (2 Beschlüsse zu fassen)

## **Solaranlage bildet Bestandteil der Liegenschaft**

- Mögliche Lösung:  
Begründung eines Sondernutzungsrechts am Dach oder der Fassade, wo die Solaranlage installiert werden soll sowie Errichtung einer Dienstbarkeit.
- Folgen:  
Finanzierung nur durch sondernutzungsberechtigte Stockwerkeigentümer.

## **Fazit:**

### **Folgende Fragen sollten vorgängig geklärt werden:**

- Besteht ein grundsätzlicher Wille, eine Solaranlage zu installieren?
- Können alle oder mindestens ein Teil der Kosten durch den Erneuerungsfonds bezahlt werden und besteht ein weitgehender Konsens unter den Stockwerkeigentümern, dass der Erneuerungsfonds für die Installation einer Solaranlage verwendet werden darf?
- Gibt es eine signifikante Anzahl von Stockwerkeigentümern, die nicht gewillt sind, die Finanzierung der Solaranlage mitzutragen?



**Folgende Fragen sollten vorgängig geklärt werden (Fortsetzung):**

- Würde die Abtrennung der Frage der Finanzierung den grundsätzlichen Entscheid zur Installation einer Solaranlage erleichtern?
- Kann die Solaranlage finanziert werden, wenn sich daran nur ein Teil der Stockwerkeigentümer beteiligt?
- Was für eine Solaranlage soll auf dem Dach oder der Fassade installiert werden und wird diese Bestandteil des Gebäudes?
- Besteht der Wille zur Begründung eines Sondernutzungsrechts am Dach oder der Fassade, welche es den Sondernutzungsberechtigten erlaubt, dort eine Solaranlage zu erstellen.
- Soll die Erstellung einer Solaranlage durch Dritte geprüft werden?

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

**Dr. Eliane E. Ganz, LL.M.**

Rechtsanwältin  
Kämpfen Rechtsanwälte  
Gerechtigkeitsgasse 23  
8001 Zürich  
Tel. 044 202 50 22