



Fall-Nr.: BE.2021.21
Stelle: Kantonsgericht
Rubrik: Zivilkammern (inkl. Einzelrichter)
Publikationsdatum: 11.03.2022
Entscheiddatum: 15.12.2021

Entscheid Kantonsgericht, 15.12.2021

Art. 647c-e ZGB (SR 210): Das Anbringen einer Ladestation für Elektrofahrzeuge beim Tiefgaragenplatz eines Stockwerkeigentümers stellt eine bauliche Massnahme i.S.v. Art. 647c-e ZGB dar, die zumindest der Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer bedarf. Mit der Planung und dem Einbau von Leerrohren als (blosse) Vorarbeit für die spätere Elektrifizierung bestimmen die Miteigentümer noch nicht zugleich über deren konkrete zukünftige Verwendung (Kantonsgericht, Einzelrichterin im Personen-, Erb- und Sachenrecht, 15. Dezember 2021, BE.2021.21).

Sachverhalt (gekürzt)

B._____, C._____ und D._____ (Kläger/in 1 bis 3), die A._____ AG (Beklagte) sowie E.F._____ und F.F._____ (am vorliegenden Verfahren nicht beteiligt) sind Stockwerkeigentümer der Liegenschaft Y._____ in Z._____. Zu dieser Liegenschaft gehört auch eine in den Jahren 2015/16 erstellte Tiefgarage mit fünf Autoeinstellplätzen und einem Bereich für Fahrräder, die zu je einem Fünftel im Miteigentum der Stockwerkeigentümer steht. Beim Bau der Garage wurden zwischen dem Elektrohauptverteiler und den einzelnen Einstellplätzen Leerrohre für mögliche Ladestationen geplant und auch verlegt. Im Juni 2019 unternahm die Beklagte einen ersten Vorstoss für je einen eigenen Stromanschluss pro Einstellplatz, allenfalls eigenen Stromanschlüssen für einzelne Plätze. Mit E-Mail vom 9. September 2019 teilte die Verwalterin den Miteigentümern daraufhin mit, aus den "Reaktionen aus der STWEG" ersehe sie, dass "im Moment keine Genehmigung für einen Stromanschluss" beim Platz der Beklagten zustande komme; zugleich holte sie offenbar Offerten für je einen



Stromanschluss pro Platz mit einfachen Steckdosen (Variante 1) und zur Installation von Ladestationen (Variante 2) ein.

Mit E-Mail vom 10. Januar 2020 teilte die Beklagte den anderen Miteigentümern mit, sie schaffe sich ein Elektroauto der Marke Tesla an, das Ende Februar 2020 geliefert werde, und benötige nun einen Stromanschluss bei ihrem Einstellplatz. Die anderen Miteigentümer standen dem Anliegen – nach ersten positiven Reaktionen der Kläger 2 und 3 – letztlich überwiegend skeptisch gegenüber, wobei sie sich namentlich auf Sicherheitsaspekte (erhöhte Brandgefahr gekoppelt mit erfahrungsgemäss längerdauernden Abwesenheiten des Exponenten der Beklagten, während denen das angeschlossene Fahrzeug nicht überwacht wäre) und damit zusammenhängende Versicherungsfragen beriefen. In der Folge äusserte sich G._____, Präsident des Verwaltungsrats der Beklagten, in einer E-Mail vom 10. Februar 2020 an die Miteigentümer dahin, "leider" sei "bis heute kein qualifiziertes Mehr bezüglich der Installation der Steckdose bei meinem Parkplatz zu Stande gekommen" und könne eine solche "deshalb nicht vor der STWG Versammlung installiert werden".

Am 9. März 2020 fand eine Stockwerk-/Miteigentümerversammlung statt. Traktandiert waren unter anderem zwei Anträge der Beklagten zur Installation einer Ladestation bei ihrem eigenen Tiefgaragenplatz (Variante 1) und eines Ladesystems für alle Miteigentümer (Variante 2). Beide Anträge wurden von drei Miteigentümern abgelehnt und von zwei Miteigentümern genehmigt, wovon eine Partei ihre Genehmigung unter den Vorbehalt der Abklärung der Regressrisiken stellte. Diskutiert wurde sodann auch über die (nicht traktandierete) Ankündigung der Beklagten, bei Ablehnung ihrer Anträge werde sie jedenfalls eine Steckdose bei ihrem Tiefgaragenplatz installieren lassen. Mangels Antrags erfolgte dazu zwar kein Beschluss; doch wiesen drei Miteigentümer den Standpunkt der Beklagten, eine solche Installation sei von den Miteigentümern mit der Zustimmung zum Elektroplan, der die notwendigen Leerrohre dafür vorgesehen habe, bereits stillschweigend genehmigt worden, als unzutreffend zurück. Zugleich sprachen sich dieselben Miteigentümer dagegen aus, dass ein Elektrofahrzeug in der



Tiefgarage aufgeladen werde. In der Folge liess die Beklagte dennoch bei ihrem Einstellplatz eine entsprechende Elektroinstallation anbringen, indem sie insbesondere eine CEE 16A 5Pol Steckdose samt Verkabelung ab Hauptverteiler installieren liess.

Am 6. Mai 2021 verpflichtete das Kreisgericht die Beklagte, die in der Autoeinstellhalle angebrachten Installationen samt Zuleitungen (unter Ermächtigung der Kläger zur Vollstreckung durch Ersatzvornahme) zu entfernen und verbot der Beklagten, das ihr gehörende Fahrzeug Tesla Model X Performance oder ein anderes Elektrofahrzeug in der Garage der Liegenschaft Y._____, [Ortschaft] Z.____ (Grundstück Nr. _____) aufzuladen, beides unter Androhung der Bestrafung gemäss Art. 292 StGB bei Nichtbefolgung.

Gegen den erstinstanzlichen Entscheid reichte die Beklagte am 8. Juni 2021 bei der Einzelrichterin des Kantonsgerichts im Personen-, Erb- und Sachenrecht eine Beschwerde ein. Sie verlangt die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und die Abweisung der Klage, eventualiter die Rückweisung der Klage an die Vorinstanz zur Neuurteilung. In ihrer Beschwerdeantwort vom 20. August 2021 ersuchten die Kläger um kostenfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

Erwägungen (Auszug)

[...]



III.

1. Die Vorinstanz begründet ihren die Klage gutheissenden Entscheid im Wesentlichen und dem Sinn nach wie folgt: Als Miteigentümerin der betroffenen Tiefgarage sei die Beklagte nicht – wie sie es grundsätzlich als Alleineigentümerin wäre – frei und unabhängig darin, dort eine Installation zum Aufladen eines Elektrofahrzeugs anzubringen. Die in erster Linie massgebende Nutzungs- und Verwaltungsordnung enthalte dazu keine Regelung, sondern verweise auf das Gesetz. Das Zivilgesetzbuch sehe in den Art. 647c-e unterschiedliche Zustimmungserfordernisse der Miteigentümer vor, je nachdem, ob eine bauliche Massnahme als notwendig, nützlich oder luxuriös zu qualifizieren sei: Für notwendige bauliche Massnahmen sei gemäss Art. 647c ZGB die Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer erforderlich, für nützliche bauliche Massnahmen gemäss Art. 647d Abs. 1 ZGB die Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertrete, und für luxuriöse bauliche Massnahmen gemäss Art. 647e Abs. 1 ZGB die Zustimmung aller Miteigentümer. Die hier von der Beklagten angebrachte Elektroinstallation stelle offensichtlich eine bauliche Massnahme im Sinn des Gesetzes dar. Auch wenn schon Leerrohre vorhanden gewesen seien, habe die eigentliche Installation gefehlt; dafür seien weitere Vorkehrungen baulicher Art (Verlegung von Kabeln, Anschluss an den Stromkreis, Anbringen einer Steckdose etc.) notwendig gewesen. Es handle sich auch nicht um die Fertigstellung von Arbeiten, zumal die Tiefgarage in der bestehenden Form bereits vollendet sei und die strittige Elektroinstallation einen Zusatz darstelle. Eine notwendige bauliche Massnahme im Sinn von Art. 647c ZGB sei die Installation offensichtlich nicht, sei sie doch für den Erhalt der Tiefgarage nicht erforderlich. Ob eine bauliche Massnahme im Sinn von Art. 647d Abs. 1 ZGB nützlich sei, entscheide sich danach, ob das Miteigentumsobjekt als Ganzes wert-, ertrags- oder funktionsmässig verbessert werden könne; die Nützlichkeit sei mithin an der Gesamtsache zu messen (mit Verweis auf BSK ZGB II–Brunner/Wichtermann, 6. Aufl., Art. 647d N 2). Hier diene die Streitgegenständliche Elektroinstallation unbestrittenermassen ausschliesslich der Beklagten, womit sie keinen Nutzen oder



Mehrwert für die Gesamtsache mit sich bringe. Eine bauliche Massnahme, die ausschliesslich der Wertsteigerung eines einzigen Anteils diene, sei eher zu den luxuriösen als zu den nützlichen baulichen Massnahmen zu zählen (mit Verweis auf BGE 136 III 261 E. 2.2). Hier könne allerdings die Frage, ob die von der Beklagten angebrachte Elektroinstallation als nützlich oder luxuriös zu qualifizieren sei, letztlich offenbleiben. An der Stockwerk-/Miteigentümerversammlung vom 9. März 2020 habe nämlich die Beklagte im vorliegenden Zusammenhang zwei Anträge (Ladestation für den Einstellplatz Nr. 5 bzw. ein smartes Ladesystem) gestellt. Beide Anträge seien von zwei Miteigentümern genehmigt worden, wobei eine Partei als Vorbehalt die Abklärung der Regressrisiken verlangt habe; drei Miteigentümer hätten beide Anträge vorbehaltlos abgelehnt. Damit fehle es am Erfordernis der Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, womit das notwendige Quorum für beide Fälle nicht gegeben sei. Keine Zustimmung stellten die im Vorfeld der Stockwerk-/Miteigentümerversammlung in E-Mails geäusserten Meinungen dar. Relevant sei allein die Stimmabgabe an der Versammlung. Die Beklagte wende ein, bei der Planung der Tiefgarage seien Leerrohre für die Installation von Ladestationen berücksichtigt worden und mit der Genehmigung des Elektroplans durch sämtliche Miteigentümer sei über den Bau möglicher Ladestationen schon rechtsgültig beschlossen worden, weshalb ein weiterer Beschluss betreffend die Fertigstellung der Elektroinstallation bei ihrem Parkplatz nicht notwendig gewesen sei. Dem sei entgegenzuhalten, dass mit dem Einbau von Leerrohren noch nichts über deren zukünftige konkrete Verwendung bestimmt sei. Selbst wenn die Zustimmung der Miteigentümer zu den Leerrohren vorgelegen habe, so bedeute dies noch nicht eine Zustimmung zu jedwelcher Verwendung und zur Installation einer Steckdose, einer Ladestation oder sonst etwas. Eine Zustimmung zur Elektroinstallation der Beklagten könne deshalb aus dem Plan und dem Einbau von Leerrohren nicht hergeleitet werden. Zusammenfassend fehle es somit an der notwendigen Zustimmung der Miteigentümer zu der von der Beklagten angebrachten Elektroinstallation. Die Beklagte habe deshalb den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen und die Elektroinstallation zu entfernen. Weiter sei der Beklagten, weil die Elektroinstallation unzulässig sei, zu verbieten, dort das ihr gehörende Fahrzeug Tesla Model X Performance mit der Nummer _____ oder ein anderes Elektrofahrzeug aufzuladen.



2. Die Beklagte beruft sich in ihrer Beschwerdebeurteilung sowohl auf den Beschwerdegrund der offensichtlich unrichtigen Feststellung des Sachverhalts wie auch auf jenen der unrichtigen Rechtsanwendung. Ihres Erachtens hätte die Vorinstanz davon ausgehen müssen, dass mit der Planung und dem Einbau der Leerrohre auch schon über deren zukünftige Verwendung bestimmt worden sei. Falsch sei auch die Annahme, die dem Streit zugrundeliegende Fertigstellung der Elektroinstallation sei eine bauliche Massnahme; tatsächlich sei die bauliche Massnahme nämlich das Verlegen der Leerrohre gewesen und sie, die Beklagte, habe dort nur noch die Kabel für deren Nutzung zu einem bestimmten Zweck eingezogen, wozu sie gemäss Art. 1 der Nutzungs- und Verwaltungsordnung (s. zu dieser E. 3.a hiernach), wonach jeder Miteigentümer die im Mieteigentum stehenden Anlagen und Vorrichtungen frei und ungehindert benutzen dürfe, berechtigt gewesen sei. Demgemäss wende denn auch die Vorinstanz Art. 647d Abs. 1 bzw. Art. 647e Abs. 1 ZGB zu Unrecht auf den vorliegenden Sachverhalt und damit falsch an. Unklar ist, ob die Beklagte der Vorinstanz daneben auch vorwerfen will, sie stufe das Verhalten der Kläger zu Unrecht nicht als rechtmisbräuchlich ein und wende das Recht auch insoweit falsch an. Ebenso, ob sie geltend machen will, die Vorinstanz hätte berücksichtigen müssen, dass im Kanton St. Gallen ein Nachtrag zum Planungs- und Baugesetz beabsichtigt sei, der für Mehrfamilienhäuser mit wenigstens vier Wohnungen die Erstellung einer Basisinfrastruktur zur späteren Elektrifizierung der Parkplätze fordere, was (bei Mieteigentum) nur Sinn mache, wenn bei Vorhandensein dieser Basisinfrastruktur deren vorgesehene Verwendung auch ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer möglich und zulässig sei.

3.a) Die "Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Einstellhalle Y._____, [Ortschaft] Z._____" vom 27. August 2019 (NVO) regelt die Frage, ob und wenn ja unter welchen Bedingungen ein Miteigentümer welche Veränderungen an der Mietsache vornehmen darf, nicht, womit insoweit das Gesetz greift und insbesondere bei baulichen Massnahmen Art. 647c-e ZGB zur Anwendung kommen (s. Art. 14 Abs. 1 NVO). Die theoretischen Ausführungen der Vorinstanz zu diesen Gesetzesbestimmungen sind korrekt und werden – als solche – zu Recht von keiner Partei in Frage gestellt, weshalb darauf verwiesen werden kann. Zu ergänzen bleibt, dass unter baulichen Massnahmen



im Sinn von Art. 647c-e ZGB Verwaltungshandlungen zu verstehen sind, die in irgendeiner Weise auf den körperlichen Zustand der Sache einwirken; angesprochen sind dabei nicht nur Bauten und bauliche Anlagen, sondern jegliche Vorrichtungen, die mit dem Grundstück dauernd unter- oder oberirdisch verbunden sind (BSK ZGB II–Brunner/Wichtermann, Art. 647 c N 2, mit Verweisen).

b/aa) Entgegen der Ansicht der Beklagten ist weder unter tatsächlichen noch rechtlichen Aspekten zu beanstanden, dass die Vorinstanz die hier zur Debatte stehende Elektroinstallation als bauliche Massnahme qualifizierte. Nicht zu überzeugen vermag der Standpunkt der Beklagten, die bauliche Massnahme sei der Einbau der Leerrohre gewesen und sie habe nur noch die Kabel für deren Nutzung zu einem bestimmten Zweck verlegt. Wohl ist das Anlegen von Leerrohren (ebenfalls) eine bauliche Massnahme. Dies ändert allerdings vorliegend nichts daran, dass es sich dabei um eine (blosse) Vorarbeit für die spätere Elektrifizierung handelt, die ihrerseits ebenfalls eine – und zwar letztlich die zentrale und gewichtigere – bauliche Massnahme ist, indem sie Vorrichtungen wie namentlich die Verkabelung, den Anschluss an das Stromnetz und den Hauptverteiler, die Steckdosenmontage und das Anbringen respektive Anpassen der notwendigen Schutzvorrichtungen bedingt, die dauernd mit dem Grundstück verbunden sind. Dies entspricht auch dem Umstand, dass die hier zur Debatte stehenden Installationen – die im Übrigen nur von einem Monteur/Betrieb mit Installationsbewilligung angebracht werden durften und zudem kontrollpflichtig sind (vgl. Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen vom 7. November 2001, SR 734.27) – im Sicherheitsnachweis des Installateurs und in dessen Fertigstellungsanzeige an [Stromversorger] _____ wie auch im Mess- und Prüfprotokoll des Kontrollberechtigten (hier identisch mit dem Installateur) explizit als Erweiterung der bestehenden Elektroanlage gekennzeichnet sind. Soweit daher die Vorinstanz davon ausgeht, dem Streit liege eine bauliche Massnahme zugrunde, ist ihr entgegen der Ansicht der Beklagten keine unrichtige – und schon gar keine willkürliche – Feststellung des Sachverhalts anzulasten und erweist sich auch der Einwand als unberechtigt, sie wende im vorliegenden Zusammenhang zu Unrecht Art. 647d Abs. 1 bzw. Art. 647e Abs. 1 ZGB an.



bb) Unbegründet ist auch der (sinngemässe) Einwand der Beklagten, indem die Vorinstanz zum Schluss komme, mit der Planung und dem Einbau der Leerrohre sei nicht auch zugleich über deren zukünftige Verwendung bestimmt worden, stelle sie den Sachverhalt in willkürlicher Weise unrichtig fest. Zwar sind die Leerrohre im Elektroplan für die Tiefgarage der Liegenschaft Y._____ explizit als solche "für mögliche Ladestation" definiert, was dafür spricht, dass diese Zweckbestimmung spätestens seit Unterzeichnung des Baugesuchs allen Miteigentümern bekannt war und ist. Allein daraus kann allerdings nicht hergeleitet werden, die Miteigentümer hätten damit auch schon pauschal entsprechenden späteren baulichen Massnahmen zugestimmt. Weitere Umstände, welche für ihre Darstellung sprächen und letztlich – im Sinn einer tatsächlichen oder normativen Auslegung – den Schluss erlauben würden, mit der (allenfalls auch nur impliziten) Genehmigung des Elektroplans hätten die Miteigentümer auch der künftigen Verwendung der Leerrohre und namentlich einer baulichen Massnahme, wie sie hier zur Debatte steht, zugestimmt, rief die Beklagte vor Vorinstanz nicht an und ergeben sich auch aus den übrigen Akten nicht. Hingegen spricht der Umstand, dass Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge nicht nur in diversen Ausführungsvarianten mit unterschiedlichen Vor- und Nachteilen möglich sind, sondern auch einem regen Zeitwandel unterstehen, eher dafür, dass sich die Miteigentümer trotz Planung und Bau von entsprechenden Leerrohren den Entscheid über die konkrete Art und Weise der späteren Elektrifizierung noch vorbehalten wollten. Dies gilt umso mehr, als hier offenbar schon die Installation von mehr als zwei Ladestationen mit der bestehenden Absicherung nur mit Einschränkungen möglich wäre. Dass im Übrigen davon – nicht nur soweit Ladestationen, sondern auch soweit blosse Steckdosen betroffen sind – vormals augenscheinlich auch die Beklagte selbst ausging, zeigt der Umstand, dass sie nicht nur der Miteigentümerversammlung Anträge für Ersteres unterbreitete, sondern sich wie erwähnt in ihrer E-Mail vom 10. Februar 2020 noch dahin äusserte, leider sei kein qualifiziertes Mehr bezüglich der Installation einer Steckdose bei ihrem Parkplatz zustande gekommen, weshalb eine solche vor der Stockwerk-/Miteigentümerversammlung nicht installiert werden könne. Der Schluss der Vorinstanz, mit der Planung und dem Einbau der Leerrohre hätten die Miteigentümer nicht auch zugleich über deren zukünftige Verwendung bestimmt, ist vor diesem Hintergrund nicht zu beanstanden und schon gar nicht als willkürlich zu qualifizieren. An diesem Ergebnis ändert im Lichte des soeben Gesagten auch der von der



Beklagten angerufene mögliche Nachtrag zum Planungs- und Baugesetz (s. im Einzelnen E. 2 a.E. hiervoor) nichts.

cc) Sollte die Beklagte (was wie erwähnt unklar ist) der Vorinstanz allenfalls auch vorwerfen wollen, sie hätte das Verhalten der Kläger als rechtmisbräuchlich qualifizieren müssen, wäre dieser Vorhalt jedenfalls unbegründet: Zunächst sind die Vorbringen der Beklagten zum diesbezüglichen Tatsachenfundament in den entscheidenden Teilen neu und nach dem in E. II.4 hiervoor Gesagten nicht zu hören: Wohl brachte sie im erstinstanzlichen Verfahren vor, die Kläger 2 und 3 hätten sich zunächst mit einem Stromanschluss beim Garagenplatz der Beklagten einverstanden gezeigt, seien dann aber mit Hinweis auf Versicherungs- und Regressfragen wieder davon abgerückt. Was sie allerdings dazu in der Beschwerdebegründung sonst noch vorbringt, findet sich in ihren erstinstanzlichen Parteivorbringen so nicht. Dies gilt namentlich insoweit, als sie vorträgt, um sie zu "schikanieren" hätten die Kläger "Zustimmungsvorbehalte ... geäussert bzw. offensichtlich unrichtige Behauptungen zu Elektrofahrzeugen vorgebracht", und nachdem sie, die Beklagte, weitere Abklärungen getroffen habe, die zu ihren Gunsten ausgefallen seien, hätten die Kläger "weitere Vorbehalte und Gründe" gefunden, warum sie mit der Installation doch nicht einverstanden seien, wobei sie mit ihrem "Verhalten einzig und alleine" hätten "erreichen wollen", sie, die Beklagte, "zu schikanieren" und ihr "die Verlegung der Kabel ohne jegliche Grundlage bzw. vorgebrachte Interessenskonflikte zu verunmöglichen". Im Lichte der – damit allein relevanten – erstinstanzlichen Parteivorbringen der Beklagten ist nun aber nicht ersichtlich, warum die Vorinstanz nur schon hätte in Erwägung ziehen müssen, das Verhalten der Kläger könnte rechtmisbräuchlich sein, geschweige denn, weshalb sie diesen Rechtsmissbrauch hätte anlasten müssen. Soweit im Übrigen die angeblich schikanöse Rechtsausübung und das angeblich widersprüchliche Verhalten der Kläger betroffen sind, sei der Vollständigkeit halber angemerkt, dass diese Vorhalte selbst dann, wenn die diesbezüglichen Tatsachenbehauptungen rechtzeitig vorgebracht worden wären, unbegründet wären. Insbesondere ist nämlich nachvollziehbar, warum sich die Kläger nicht auf die von der Beklagten unterbreiteten Versicherungsauskünfte verliessen, wurden doch diese durch spätere eigene Abklärungen bei den betroffenen



Versicherungen relativiert bzw. in Frage gestellt, was wiederum den Meinungsumschwung der Kläger 2 und 3 plausibel und verständlich macht (womit sich im Übrigen auch der von der Beklagten in diesem Zusammenhang dem Sinn nach erhobene weitere Vorhalt der culpa in contrahendo als unbegründet erweist). Und schliesslich könnte sich die Beklagte selbst dann, wenn das Verhalten der Kläger entgegen dem Gesagten als widersprüchlich zu qualifizieren wäre, kaum erfolgreich darauf berufen, traf sie doch ihre Dispositionen zur Installation des Stromanschlusses soweit ersichtlich zu einer Zeit, als ihr die fehlende Zustimmung der Miteigentümer bereits bekannt war (s. dazu anstelle Vieler: BSK ZGB I–Honsell, 6. Aufl., Art. 2 N 43, mit Verweisen).

Soweit im Übrigen die Vorinstanz zum Schluss kommt, aus den noch vor der Stockwerk-/Miteigentümerversammlung in E-Mails geäusserten Meinungen könne im vorliegenden Zusammenhang keine Zustimmung der Miteigentümer hergeleitet werden, beanstandet die Beklagte dies in ihrer Beschwerdebegründung zu Recht nicht. Insbesondere setzt nämlich die in Art. 12 NVO vorgesehene Möglichkeit von Zirkularbeschlüssen die schriftliche Zustimmung der Miteigentümer (im notwendigen Quorum) voraus, wozu E-Mails nicht genügen (vgl. Art. 13 f. OR).

c) Damit ist die Beschwerde abzuweisen.

[...]