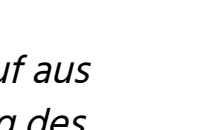


Gesellschaftsrecht > Rechtsprechung > Bund > Gesellschaftsrecht > Angefochtene Kostenverteilung beim Stockwerkeigentum

Ansicht

Rechtsprechung
Gesellschaftsrecht



Angefochtene Kostenverteilung beim Stockwerkeigentum

Zusammenfassung von BGer 5A_357/2022, Publikation vorgesehen

Die vorliegende Zusammenfassung von BGer 5A_357/2022 konzentriert sich auf aus gesellschaftsrechtlicher Sicht wesentliche Aspekte. Zur vollständigen Erfassung des Entscheids der II. zivilrechtlichen Abteilung des Bundesgerichts vom 8. November 2023 sei auf den ausführlichen Urteilstext verwiesen.

1. Sachverhalt

Im Jahr 1966 wurden für den geplanten Bau von 12 Terrassenhäusern im Kanton Schwyz 12 Stockwerkeinheiten begründet. Doch wurden bloss 6 Einheiten realisiert, darunter diejenige des Klägers (A.a). Ein Bau der verbleibenden Einheiten ist mittlerweile rechtlich ausgeschlossen (A.b und E. 5.1.3.2).

Der Kläger (Wertquote 90/1000) wehrt sich gegen verschiedene Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft, wonach die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten bloss auf die Eigentümer der baulich realisierten Einheiten aufgeteilt werden. Stattdessen fordert der Kläger eine strikt wertquotenproportionale Verteilung auf sämtliche Stockwerkeigentümer und beanstandet die wiederholte Befreiung der Eigentümer der baulich nicht realisierten Einheiten von der Beitragspflicht (B.a).

Der Kläger leistete seit August 2014 keine Beiträge mehr. Deshalb verlangte die Stockwerkeigentümergeinschaft vom Kläger rund CHF 24'000 (vgl. Art. 712h ZGB) und klagte zur Sicherung dieser Forderung auf definitive Eintragung eines vorläufig eingetragenen Gemeinschaftspfandrechts (Art. 712j ZGB) auf dem im Eigentum des Klägers stehenden Grundstück (B.d).

Das Bezirksgericht Gersau hiess die Klage der Stockwerkeigentümergeinschaft gut (B.h). Das Kantonsgericht Schwyz trat auf die Forderungsklage der Stockwerkeigentümergeinschaft mangels vorgängig durchgeführten Schlichtungsverfahrens nicht ein (C.; Urteil des Kantonsgerichts Schwyz, 1. Zivilkammer, vom 22. März 2022 [ZK1 2020 27]).

Der Kläger beantragt vor Bundesgericht die Aufhebung diverser Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft sowie das Nichteintreten auf die Klagen der Stockwerkeigentümergeinschaft bzw. die Abweisung der Klage auf definitive Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts (D.a).

2. Erwägungen

a) Prozessführungsbefugnis

Zunächst befasst sich das Bundesgericht eingehend mit der Prozessführungsbefugnis des Verwalters der Stockwerkeigentümergeinschaft und bejaht diese (E. 4; vgl. Art. 712f Abs. 2 ZGB).

b) Erforderliches Quorum

Anschliessend geht es um den strittigen Kostenverteilschlüssel und damit um die Gültigkeit der gefassten Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft. Gemäss Art. 712h Abs. 1 ZGB leisten die Stockwerkeigentümer ihre Kostenbeiträge nach Massgabe der Wertquoten. Dienen gemeinschaftliche Bautelle, Anlagen oder Einrichtungen einzelnen Stockwerkeinheiten nicht oder nur in ganz geringem Masse, ist dies bei der Verteilung der Kosten zu berücksichtigen (Art. 712h Abs. 3 ZGB). Dabei handelt es sich um eine zwingende Schutzbestimmung, welche Anwendung findet, wenn die wertquotenproportionale Aufteilung von gewissen gemeinschaftlichen Kosten oder Lasten schlechthin unbillig erscheint (E. 5.1.1).

Die Verankerung der wertquotenproportionalen Kosten- und Lastenverteilung im Reglement verpflichtet die Stockwerkeigentümergeinschaft nicht dazu, für ein- oder auch mehrmalige Abweichungen von diesem Verteilschlüssel das Reglement zu ändern (E. 5.1.2.2).

Das erforderliche Mehr für einen vom Grundsatz der wertquotenproportionalen Kostenverteilung abweichenden Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung hängt davon ab, ob das Reglement den Verteilschlüssel regelt. Äussert sich die Gemeinschaftsordnung nicht zur Verteilung der Kosten und Lasten, ist Art. 712h Abs. 1 ZGB subsidiär anwendbar. Diesfalls genügt ein Beschluss mit einfachem Mehr zur Abänderung der Kostenverteilung (Art. 712m Abs. 1 Ziff. 4 ZGB). Bei einer Übernahme von Art. 712h Abs. 1 ZGB in das Reglement muss ein Abänderungsbeschluss mindestens mit dem für die Abänderung des Reglements notwendigen Mehr beschlossen werden (Art. 712g Abs. 3 ZGB; E. 5.1.2.3). Der Kläger hat nicht genügend dargetan, dass das erforderliche Quorum nicht eingehalten worden ist (E. 5.1.2.4 und 5.1.2.5).

c) Stimmrecht und Gleichbehandlung

Der Grundsatz der Gleichbehandlung verbietet Unterscheidungen zwischen Stockwerkeigentümern ohne sachlichen Grund, sofern die nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung ein gewisses erhebliches Mindestmass erreicht (E. 5.1.3.1).

Die Eigentümer der baulich nicht realisierten und nicht mehr realisierbaren Einheiten wurden jeweils vollständig von jeglicher Kostentragungspflicht befreit (E. 5.1.3.3). Gemäss dem Kläger ist das Gebot der relativen Gleichbehandlung verletzt, weil die kostenbefreiten Eigentümer von den Verwaltungskosten profitierten und die Eigentümerin von fünf nicht realisierten Einheiten ihr Stimmrecht an den Versammlungen regelmässig wahrnehme sowie ihre Stimmkraft von 418/1000 Wertquoten zu ihrem eigenen Nutzen einsetze (E. 5.1.3).

Ein vor Abschluss der Bauarbeiten begründetes Stockwerkeigentum ist ein vollwertiges Stockwerkeigentum: Es ist in rechtlicher Hinsicht weder vorläufig noch schwebend. Mit dem Erwerb seines Anteils wird der Eigentümer automatisch Mitglied der Stockwerkeigentümergeinschaft. Als solches hat er sich grundsätzlich an den gemeinschaftlichen Kosten zu beteiligen, und zwar nach Massgabe seiner Wertquoten (Art. 712h Abs. 1 ZGB). Von diesem Grundsatz kann indessen abgewichen werden (E. 5.1.3.4).

Auch der Eigentümer einer (noch) nicht gebauten Stockwerkeinheit verfügt über das unantastbare und unveräusserliche Recht, an der Stockwerkeigentümersammlung teilzunehmen und an deren Beschlüssen mitzuwirken. Jeder Stockwerkeigentümer kann somit unabhängig von der Bauphase des Gebäudes sein Recht auf Teilnahme an der Verwaltung geltend machen (E. 5.1.3.5).

Vorliegend können die Eigentümer der nicht realisierten Einheiten ihre Sonderrechte nicht ausüben. Das gesamte Gebäude ist für sie objektiv unbrauchbar. Darin liegt ein sachlicher Grund für die Kostenbefreiung. Dass eine Eigentümerin von baulich nicht realisierten Einheiten ihr Stimmrecht regelmässig ausübt, steht einer Befreiung von der Beitragspflicht nicht entgegen (E. 5.1.3.6).

Die uneingeschränkte Ausübbarkeit des Stimmrechts bei gleichzeitiger Befreiung von jeglicher Kostentragungspflicht ist nicht widersprüchlich. Das Stimmrecht ist der Kern, welcher den betroffenen Eigentümern von ihren Eigentumsrechten noch verbleibt. Es ist unantastbar und kann ihnen nicht wegen der fehlenden Beitragspflicht entzogen werden. Die Möglichkeit, ihre Stockwerkanteile zu verkaufen, dürfte theoretisch bleiben, zumal fraglich ist, welcher handelbare Wert diesen noch zukommt. Sie können ihr Sonderrecht nicht ausüben und keinen Nutzen aus den gemeinschaftlichen Einrichtungen ziehen. Insgesamt sind sie dank der Kostenbefreiung weder über Gebühr belastet noch wegen des Stimmrechts unverhältnismässig bevorteilt, indem sie einen ihnen zukommenden, äusserst bescheidenen Nutzen nicht mitfinanzieren müssen (E. 5.1.3.7).

Unter den gegebenen Umständen erscheint die Befreiung von der Beitragspflicht nicht nur im Lichte der dispositiven Natur von Art. 712h Abs. 1 ZGB zulässig, sondern gar zumindest für einen Teil der Kosten und Lasten mit Blick auf Art. 712h Abs. 3 ZGB geboten. Führt bereits der fehlende Nutzen einer zentralen Lüftungsanlage für eine Stockwerkeinheit zur Anwendung dieser Bestimmung, muss dies erst recht gelten, wenn überhaupt keine räumliche Stockwerkeinheit besteht, welcher einzelne Bautelle, Anlagen oder Einrichtungen objektiv dienen könnten. Der vorliegende Sonderfall ist nicht zu vergleichen mit dem Leerstehen einer Stockwerkeinheit (E. 5.1.3.9). Damit erweist sich die Rüge der Verletzung des Gebots der Gleichbehandlung als unbegründet (E. 5.1.3.10).

d) Teilweise Aufhebung angefochtener Beschlüsse

Der Kläger beanstandet weiter, dass die Vorinstanz einzelne Beschlüsse nur teilweise aufgehob. Eine «Verbesserung» von Beschlüssen durch das Gericht sei nicht möglich; Beschlüsse könnten nur integral aufgehoben werden (E. 5.3.1).

Die Anfechtungsklage ist grundsätzlich kassatorischer Natur. Dies bedeutet, dass der Stockwerkeigentümergeinschaft im Rahmen des Urteils keine Pflichten oder Handlungen auferlegt werden können. Gemäss der Rechtsprechung ist eine auf teilweise Aufhebung des Beschlusses gerichtete Anfechtungsklage grundsätzlich zulässig, setzt nach der Lehre allerdings voraus, dass der Beschluss sachlich teilbar ist (E. 5.3.1.1).

Die Vorinstanz hob gewisse Mehrheitsbeschlüsse über Einzahlungen nach Wertquoten der baulich realisierten Einheiten auf, soweit sie die Befreiung der Stockwerkeigentümer der baulich nicht realisierten Einheiten von der Beitragspflicht betrafen (E. 5.3.1.2). Zu prüfen ist, ob die Vorinstanz dadurch neue Beschlüsse fasste oder ob sie die angefochtenen Beschlüsse in zulässiger Weise um einen Teilaspekt reduzierte (E. 5.3.1.3).

Die angefochtenen Beschlüsse hätten sachlich geteilt werden können, indem zunächst über die Beitragspflicht als solche (nach Massgabe der jeweiligen Wertquoten) und in einem zweiten Schritt über die Befreiung der Eigentümer der baulich nicht realisierten Einheiten entschieden worden wäre. Damit ist die teilweise Aufhebung der Beschlüsse mit der kassatorischen Natur der Anfechtungsklage vereinbar. Die Vorinstanz hat nicht etwas Neues entschieden. Vielmehr war die getroffene Lösung inhaltlich bereits in den angefochtenen Beschlüssen enthalten. Die Rüge erweist sich als unbegründet (E. 5.3.1.4).

e) Kosten für notwendige bauliche Massnahmen

Die Stockwerkeigentümersammlung beschloss im Nachhinein die wertquotenproportionale Verteilung von Kosten für Sanierungsarbeiten an den Flachdächern einzelner Einheiten wegen Wassereinbrüchen auf die Eigentümer der baulich realisierten Einheiten (E. 5.3.2.1). Nach dem Kläger haben die betroffenen Eigentümer die durch die Flachdachsaniierung entstandenen Kosten selbst zu tragen (E. 5.3.2.3).

Die nachträgliche Anerkennung der Arbeiten durch die Versammlung als notwendige bauliche Massnahmen (Art. 647c ZGB) unterstand gemäss der Vorinstanz lediglich einem Mehrheitsbeschluss (E. 5.3.2.2).

Bauliche Massnahmen, welche gemeinschaftliche Teile betreffen, bedürfen eines Beschlusses der Gemeinschaft. Insofern stellt die Regelung der Kostentragung von Art. 712h Abs. 2 Ziff. 1 ZGB gesetzssystematisch voraus, dass nicht nur über die Durchführung der betreffenden Massnahmen als solche, sondern auch über die dadurch verursachten Kosten ein Beschluss (Ausgabenbeschluss) gefasst worden ist (E. 5.3.2.4).

Streitig ist, ob die Gemeinschaft trotz eigenmächtigen Handelns der betroffenen Stockwerkeigentümer nachträglich die Kostenübernahme beschliessen durfte (E. 5.3.2.5).

Angemassete Verwaltungshandlungen bzw. bauliche Massnahmen können im Nachhinein durch einen Beschluss mit dem erforderlichen Mehr genehmigt werden. Art. 647c ZGB schreibt für den Beschluss über notwendige bauliche Massnahmen das einfache Mehr vor. Es steht vorliegend nicht die Abänderung des ordentlichen Verteilschlüssels, sondern die Beitragspflicht überhaupt infrage (E. 5.3.2.6). Es gelingt dem Kläger nicht aufzuzeigen, dass die angefochtenen Beschlüsse aufzuheben gewesen wären (E. 5.3.2.9).

f) Kosten für dringend notwendige Sanierung

Nicht zu beanstanden ist auch ein Beschluss über Einzahlungen in der Höhe von insgesamt CHF 150'000 für dringend notwendige Sanierungsarbeiten am gesamten Objekt (E. 5.3.3).

Wenn das Gesetz es der Stockwerkeigentümersammlung erlaubt, die Schaffung eines Erneuerungsfonds für Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten zu beschliessen (Art. 712m Abs. 1 Ziff. 5 ZGB), so ist nicht ersichtlich, weshalb sie nicht über eine Einlage für noch zu konkretisierende Sanierungsmassnahmen befinden darf. Über die konkrete Verwendung der Gelder muss ohnehin neu beschliessen werden (E. 5.3.3.3).

g) Verletzte Einberufungsfrist

Für eine der strittigen Versammlungen ging die Einladung beim Kläger erst 10 statt der vom Reglement vorgesehenen 14 Tage vorher ein. Der Kläger monierte den Mangel im Vorfeld sowie zu Beginn der Versammlung und ersuchte um Verschiebung, was der Verwalter ablehnte (E. 5.4.1.1).

Beruft sich ein Stockwerkeigentümer auf einen Verfahrensfehler, zwingt ihn Art. 2 ZGB dazu, den Mangel vor der Beschlussfassung über die betroffene Frage zu beanstanden, um dessen unmittelbare Behebung zu ermöglichen, andernfalls das Anfechtungsrecht verwirkt (E. 5.4.1.4).

Gemäss dem Protokoll hat der Kläger zu Beginn der Versammlung den Vorbehalt angebracht, dass er diese für «beschlussunfähig» halte. Er war deshalb zur Geltendmachung des Einberufungsmangels im Anfechtungsprozess befugt (E. 5.4.1.5).

Es handelt sich dabei nicht um einen Mangel, welcher die Nichtigkeit der angefochtenen Beschlüsse nach sich ziehen würde. Der Anfechtungsklage ist nur Erfolg beschieden, wenn sich die Statutenverletzung kausal auf das Zustandekommen der Beschlüsse ausgewirkt hat oder hätte auswirken können (E. 5.4.1.6).

Dies legt der Kläger nicht dar. Er führt nicht aus, dass er sich nicht hinreichend habe vorbereiten können oder sich die kürzere Einberufungsfrist auf die Beschlussfassung ausgewirkt habe. Überdies wurden die betreffenden Beschlüsse jeweils mit vier oder mehr der sechs anwesenden Kopfstimmen getroffen (E. 5.4.1.7).

Bei diesem Ergebnis kann offenbleiben, ob die einschlägige Reglementsbestimmung nicht ohnehin so auszulegen wäre, dass die Einberufungsfrist bereits gewahrt ist, wenn die Einladung vierzehn Tage vor der Versammlung an die Stockwerkeigentümer *versandt* wird (vgl. § 16 Ziff. II des Reglements: «Die Traktandenliste und ein Wirtschaftsplan ist mit der Einberufung [zur ordentlichen Jahresversammlung], welche immer schriftlich zu erfolgen hat, vierzehn Tage vor Abhaltung der Versammlung den Stockwerkeigentümern zu senden.») (E. 5.4.1.8).

h) Genehmigung des Protokolls

Die Vorinstanz verneinte ein schützenswertes Interesse des Klägers an der Aufhebung des Beschlusses über die Genehmigung des Protokolls einer früheren Versammlung. Zweck des Protokolls sei die Dokumentation der Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft. Der Genehmigungsakt, welcher gesetzlich nicht vorgeschrieben sei, diene der Entlastung des Protokollführers und stelle keine Inkraftsetzung des Protokolls dar. Ebenso wenig bezwecke er, die gefassten Beschlüsse inhaltlich zu bestätigen. Soweit protokollierte Beschlüsse aus materiellen Gründen aufzuheben seien, entfalten sie unabhängige davon, ob die Versammlung das Protokoll genehmigt habe oder nicht, keine Rechtswirkungen mehr (E. 5.4.2.1).

Dem Protokoll der Stockwerkeigentümersammlung kommt in dem Sinne konstitutive Wirkung zu, dass nur ein aus ihm ersichtlicher Beschluss rechtliche Wirkung hat. Dies ist so zu verstehen, dass ein nicht protokollierter Beschluss grundsätzlich keine Rechtswirkungen zeitigt, nicht aber umgekehrt, dass ein protokollierter Beschluss weiter besteht, wenn er im Anfechtungsverfahren aufgehoben worden ist (E. 5.4.2.3).

Es geht dem Kläger vorliegend nicht darum, eine fehlerhafte Protokollierung zu berichtigen. Vielmehr möchte er die Genehmigung des Protokolls nachbeistes wissen, da die darin korrekelt wiedergegebenen Beschlüsse seiner Ansicht nach bundesrechts- bzw. reglementswidrig sind. Hierzu sind die im genehmigten Protokoll festgehaltenen Beschlüsse anzufechten. Daneben auch noch die Protokollgenehmigung anzufechten, ist, wenn es um den materiellen Gehalt der Beschlüsse und nicht um deren richtige Protokollierung geht, weder notwendig noch zielführend. Denn selbst wenn die Beschlüsse aufgehoben werden, ist das Protokoll nicht fehlerhaft (E. 5.4.2.3).

i) Exkurs: Fristberechnung beim Pfandrecht und Verfahrenskosten

Hinsichtlich der definitiven Eintragung eines Gemeinschaftspfandrechts zur Sicherung der auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen (Art. 712j ZGB) folgt das Bundesgericht mit einlässlicher Begründung zur Gesetzesauslegung und unter Anführung eines Berechnungsbeispiels (E. 6.2.12) jener Lehrmeinung, wonach die Dreijahresfrist durch Rückrechnung ab Stellung des Begehrens um Eintragung des Pfandrechts zu berechnen ist (E. 6.2.1.2).

Vorliegend ist das Gesuch um provisorische Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts am 16. November 2017 gestellt worden, sodass die zwischen dem 16. November 2014 und dem 16. November 2017 fällig gewordenen Beitragsforderungen erfasst sind (E. 6.2.1.5).

Schliesslich nimmt das Bundesgericht noch zur erfolglos angefochtenen Kostenregelung für das erst- und zweitinstanzliche Verfahren Stellung (E. 7). Hinsichtlich der auferlegten Parteientschädigung wird die Vorinstanz zur Einleitung eines Berichtigungsverfahrens aufgefordert (E. 7.3.2).

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann (E. 8).

(Autor der Zusammenfassung: Harald Bärtschi)

iusNet GR 28.03.2024

Inhalt

Newsletter Archiv

Stichwortverzeichnis

Autoren

Abo bestellen

Schulthess Produkte

iusNet Intellectual Property

iusNet Arbeitsrecht und Sozialversicherungsrecht

iusNet Droit Civil

Fachliteratur

Fachkatalog Recht

Kontakt

Schulthess Juristische Medien AG

Zwingliplatz 2

Postfach 2218

CH-8021 Zürich

Telefon +41 44 200 29 29

Fax +41 44 200 29 48

service@schulthess.com

www.schulthess.com