

Ein Stockwerkeigentümersversammlungsbeschluss über bauliche Massnahmen an einem Gebäudeteil im Sonderrecht

Das vorliegend besprochene Urteil ist zur amtlichen Publikation vorgesehen. Das Bundesgericht setzte sich darin vertieft mit der Frage auseinander, ob die Stockwerkeigentümergemeinschaft verpflichtet ist, die Einhaltung des Stockwerkeigentümerreglements durchzusetzen, wenn ein Stockwerkeigentümer gestützt darauf den Rückbau von Bodenbelägen in einer Stockwerkeigentumseinheit eines anderen Stockwerkeigentümers verlangt. Die tieferliegende Problematik, dass der Stockwerkeigentümergemeinschaft hinsichtlich der Anordnung von baulichen Massnahmen an einem Gebäudeteil im Sonderrecht keine Beschlussfassungskompetenz zukommt, elaborierte das Bundesgericht nicht.

L'arrêt objet du présent commentaire est destiné à la publication officielle. Le Tribunal fédéral y examine de manière approfondie la question de savoir si la communauté des propriétaires d'étages est tenue de veiller au respect du règlement lorsque l'un des copropriétaires, sur cette base, exige la remise en état des revêtements de sol dans une unité appartenant exclusivement à un autre copropriétaire. Le Tribunal fédéral n'a toutefois pas abordé plus avant le problème sous-jacent, à savoir que la communauté ne dispose d'aucune compétence de décider de travaux de construction concernant une partie d'immeuble lorsqu'elle relève de la propriété exclusive.

Urteil des Bundesgerichts vom 3. Februar 2025 (BGer 5A_17/2024)

Nadja Schwery, Dr. iur., LL.M., RA, Richterin am Kantonsgericht Wallis

Der Entscheid

Das Bundesgericht setzte sich insbesondere mit der Frage auseinander, ob und in welchem Umfang der Stockwerkeigentümergemeinschaft eine Handlungspflicht zur Durchsetzung des Stockwerkeigentümerreglements gegenüber E. und F. als Miteigentümer der Stockwerkeigentumseinheit Nr. zz zukommt. In einem ersten Schritt erinnerte es daran, dass das korporative Leben innerhalb der Stockwerkeigentümergemeinschaft grundsätzlich über diese laufe. Kein Stockwerkeigentümer könne direkt gegen einen anderen auf Einhaltung des Reglements klagen (E. 2.3.1). Vielmehr müsse der Stockwerkeigentümer sein Anliegen zuerst der Stockwerkeigentümersversammlung unterbreiten. Falle diese einen ablehnenden Beschluss, könne der Stockwerkeigentümer den Stockwerkeigentümersversammlungsbeschluss gerichtlich anfechten. In casu hatten die Beschwerdeführer ihre Anträge der Stockwerkeigentümersversammlung unterbreitet, die diese abgelehnt hatte, da die Stockwerkeigentümersversammlung die Ansicht vertreten hatte, die Gemeinschaft müsse in casu nicht tätig werden. Deshalb prüfte das Bundesgericht in einem zweiten Schritt, ob und inwiefern die Stockwerkeigentümergemeinschaft verpflichtet sei, die Einhaltung des Reglements in der von den Beschwerdeführern beantragten Weise durchzusetzen (E. 2.3.3 ff.). Diesbezüglich insinuierte es, aus dem Umstand, dass die Verwaltung ausserhalb des summarischen Verfahrens ohne Ermächtigung durch die Stockwerkeigentümersversammlung keine Gerichtsprozesse führen könne, sei zu schliessen, dass die Stockwerkeigentümergemeinschaft frei entscheiden könne, ob sie eine Streitigkeit vor die Schranken des Gerichts tragen wolle (E. 2.3.5). Der Grund für die vorliegende Auseinandersetzung, nämlich der Einbau der Bodenbeläge in der Stockwerkeigentums-

Der Fall

(469) 1. Die Beschwerdeführer A. und B. sind Miteigentümer der Stockwerkeigentumseinheit Nr. yy im ersten Obergeschoss der Überbauung C, die im Miteigentum der Stockwerkeigentümergemeinschaft C. liegt. Über dieser Stockwerkeigentumseinheit befindet sich die Stockwerkeigentumseinheit Nr. zz im Miteigentum von E. und F. Diese liessen die Bodenbeläge in ihrer Wohnung ersetzen. A. und B. waren der Ansicht, dass E. und F. damit Art. 7 Abs. 2 Bst. a des Stockwerkeigentümerreglements verletzten, wonach es den Stockwerkeigentümern untersagt ist, die Böden ihrer Räume übermäßig zu belasten und die Beschaffenheit der Bodenbeläge samt Unterbau so zu verändern, dass daraus eine Verschlechterung der Schallverhältnisse zulasten anderer Stockwerkeigentumseinheiten resultiert. Deshalb stellten sie anlässlich der Stockwerkeigentümersversammlung vom 14. September 2021 zwei Anträge, die Verwaltung sei zu beauftragen, E. und F. dazu anzuhalten, die Bodenbeläge innerhalb von 2 Monaten rückzubauen, und dies gegebenenfalls auch gerichtlich durchzusetzen. Die Stockwerkeigentümergemeinschaft lehnte diese Anträge mit elf Stimmen gegen eine Stimme ab. A. und B. fochten diesen Beschluss beim Kreisgericht an, das die Klage abwies. Das Kantonsgericht St. Gallen wies die dagegen erhobene Berufung ebenfalls ab (Entscheid vom 21. November 2023). Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 8. Januar 2024 zogen A. und B. (nachfolgend: die Beschwerdeführer) die Auseinandersetzung vor Bundesgericht.

einheit Nr. zz, wirke sich ausschliesslich zwischen den Beschwerdeführern als Miteigentümer der Stockwerkeigentums-einheit Nr. yy sowie E. und F. als den Miteigentümern der Stockwerkeigentumseinheit Nr. zz aus. Da in casu keine gemeinschaftlichen Interessen betroffen seien, habe die Stockwerkeigentümergemeinschaft über einen sachlichen Grund verfügt, die Anträge der Beschwerdeführer abzulehnen (E. 2.4). Deshalb wies das Bundesgericht die Beschwerde in Zivilsachen der Beschwerdeführer ab.

Anmerkungen

1. Das besprochene Urteil ist zur amtlichen Publikation vorgesehen und wurde bislang, soweit ersichtlich, überwiegend positiv besprochen.¹ Nicht nur das Bundesgericht, sondern auch die Vorinstanzen führten die rechtlichen Fragen, die dem Streit zugrunde liegen, einer Lösung zu, indem sie bei der Verletzung und Durchsetzung des Reglements anknüpften. Dies erstaunt, da viel früher und grundsätzlicher hätte angesetzt werden können. Denn die Stockwerkeigentümergemeinschaft hatte in casu einen ablehnenden Beschluss in einer Angelegenheit gefasst, in der ihr **keine Beschlussfassungskompetenz** zukommt. Im Einzelnen:

a. Die Stockwerkeigentümergemeinschaft verfügt als Rechtsgemeinschaft über keine juristische Persönlichkeit und ist nicht rechtsfähig,² dennoch ist sie handlungsfähig, da Art. 712l Abs. 1 ZGB bestimmt: «Unter ihrem eigenen Namen erwirbt die Gemeinschaft das sich aus ihrer Verwaltungstätigkeit ergebende Vermögen, wie namentlich die Beitragsforderungen und die aus ihnen erzielten verfügbaren Mittel, wie den Erneuerungsfonds.» Aus der gesetzlichen Formulierung, wonach die Gemeinschaft «unter ihrem eigenen Namen [...] das sich aus ihrer Verwaltungstätigkeit ergebende Vermögen» erwirbt, folgen die Rechtsprechung und die Lehre, die Handlungsfähigkeit der Stockwerkeigentümergemeinschaft sei auf die gemeinschaftliche Verwaltung der Stockwerkeigentums-liegenschaft beschränkt.³ Diese Beschränkung wirft in der Rechtsanwendung zwar regelmässig grundlegende Schwierigkeiten auf. Unabhängig davon ist mit der Rechtsprechung

und der Lehre davon auszugehen, dass die Stockwerkeigentümergemeinschaft nur hinsichtlich der gemeinschaftlichen Teile tätig werden soll; in Bezug auf die Gebäudeteile im Sonderrecht jedoch hat die Stockwerkeigentümergemeinschaft keine Beschlüsse zu fassen und keine Handlungen vorzunehmen.⁴

b. Mit dem Beschluss über die Anträge der Beschwerdeführer hat die Stockwerkeigentümergemeinschaft ebendies getan: Sie hat einen Beschluss über bauliche Massnahmen an einem Gebäudeteil in Sonderrecht gefasst, nämlich über den Rückbau der Bodenbeläge in der Stockwerkeigentumseinheit Nr. zz, die im Sonderrecht von E. und F. steht. Im Sonderrecht ist der Stockwerkeigentümer jedoch frei, diesen Gebäudeteil «ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen» (Art. 712a Abs. 1 ZGB); der Stockwerkeigentümergemeinschaft kommt hier weder eine Beschlussfassungs- noch eine Handlungskompetenz zu, solange die Nutzung und der Innenausbau des einzelnen Stockwerkeigentümers die gemeinschaftlichen Teile nicht beschädigt. In casu war unbestritten, dass der beanstandete Einbau der Bodenbeläge sich ausschliesslich im Verhältnis zwischen der Stockwerkeigentumseinheit Nr. yy und der Stockwerkeigentumseinheit Nr. zz auswirkte (E. 2.4). Art. 7 Abs. 2 Bst. a des Stockwerkeigentümerreglements bestimmt zwar, dass es den Stockwerkeigentümern untersagt ist, die Böden ihrer Räume übermäßig zu belasten und die Beschaffenheit der Bodenbeläge samt Unterbau so zu verändern, dass daraus eine Verschlechterung der Schallverhältnisse zulasten anderer Stockwerkeigentumseinheiten resultiert. Damit will dieser Artikel die Rahmenbedingungen für ein friedliches Zusammenleben der Stockwerkeigentümer schaffen, das von möglichst geringen Immissionen gestört werden soll. Art. 7 Abs. 2 Bst. a des Stockwerkeigentümerreglements vermag jedoch nicht eine Beschlussfassungs- und Handlungskompetenz der Stockwerkeigentümergemeinschaft in Bezug auf jene Gebäudeteile zu schaffen, die im Sonderrecht der Stockwerkeigentümer stehen. Damit überschritt die Stockwerkeigentümergemeinschaft in casu ihre Beschlussfassungskompetenz; dass der Beschluss der Stockwerkeigentümergemeinschaft ablehnend ausgefallen ist, vermag daran nichts zu ändern.

c. In casu hätten die Beschwerdeführer nicht gegen die Stockwerkeigentümergemeinschaft, sondern gegen die Stockwerkeigentümer E. und F. klagen müssen, welche die Stockwerkeigentumseinheit Nr. zz in ihrem Sonderrecht halten, da die Anträge der Beschwerdeführer auf bauliche Massnahmen im Sonderrecht von E. und F. abzielten. Gestützt auf Art. 712a Abs. 1 ZGB und Art. 712b Abs. 1 ZGB ist es sachenrechtlich ausschliesslich an E. und F., über bauliche Massnahmen an ihrer Stockwerkeigentumseinheit Nr. zz zu beschliessen; die dringlichen Massnahmen zur Abwehr oder Beseitigung von Schäden an den gemeinschaftlichen Teilen vorbehalten, die in den Kompetenzbereich der Stockwerkeigentümergemeinschaft fallen (Art. 712s Abs. 1 und Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB).

¹ Siehe etwa P. EBERHARD, Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümergemeinschaft / Besprechung von BGer 5A_17/2024 vom 3.2.2025 (zur Publikation vorgesehen), in: AJP 2025, S. 542 ff.

² BGE 142 III 551, E. 2.2; BGE 125 II 348, E. 2; vgl. ausserdem statt vieler: BOTSCHAFT DES BUNDES RATES an die Bundesversammlung zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Abänderung des vierten Teils des Zivilgesetzbuches (Miteigentum und Stockwerkeigentum) vom 7. Dezember 1962, in: BBl 1962 II, S. 1492; S. GÄUMANN / R. BÖSCH, Kommentierung der Art. 712a–712t ZGB, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457–977 ZGB, Art. 1–61 SchlT ZGB, 7. Aufl., T. Geiser / S. Wolf (Hrsg.), Basel 2023, Art. 712a–712t ZGB, N 8; A. MEIER-HAYOZ / H. REY, Berner Kommentar, Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Band IV: Das Sachenrecht, 1. Abteilung: Das Eigentum, 5. Teilband: Grundeigentum IV, Das Stockwerkeigentum, Art. 712a–712t ZGB, Bern 1988, Vor Art. 712a–712t ZGB, N 49 und 51 sowie Art. 712l ZGB, N 4.

³ BGE 142 III 551, E. 2.2; BGer 5A_340/2017 vom 11.12.2018, E. 4.3.3; Botschaft (Fn. 2), S. 1491; GÄUMANN / BÖSCH (Fn. 2), Art. 712l ZGB, N 1; MEIER-HAYOZ / REY (Fn. 2), Art. 712l ZGB, N 46 ff., insbes. N 51 und N 76; A. WERMELINGER / N. WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, SVIT-Kommentar, 3. Aufl., Zürich 2023, Art. 712l ZGB, N 7 ff., N 96 und N 145 f.

⁴ H.-P. FRIEDRICH, Das Stockwerkeigentum: Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, 2. Aufl., Bern 1972, § 28 Rz. 2; H. REY, Baumängel bei Stockwerkeigentum, in: recht 1984, S. 67.

2. Sowohl das Kantonsgericht St. Gallen als auch das Bundesgericht gingen davon aus, die Stockwerkeigentümergemeinschaft sei **sachlegitimiert**.⁵ Die Sachlegitimation wirft eine Frage des materiellen Rechts auf:⁶ Sie fragt danach, wer hinsichtlich eines im Streit liegenden Rechtsverhältnisses materiellrechtlich zuständig ist.⁷ Auf der Beklagtenseite ist jene

⁵ Urteil des Kantonsgerichts St. Gallen BO.2023.2-K1 vom 21.11.2023, E. II./1; BGer 5A_17/2024 vom 3.2.2025, E. 1.

⁶ U. BRETSCHGER, Stockwerkeigentum im zürcherischen Zivilprozess – Ausgewählte Fragen, Diss. Zürich 1988, S. 52; M. KUMMER, Grundriss des Zivilprozessrechts, nach den Prozessordnungen des Kantons Bern und des Bundes, 4. Aufl., Bern 1984, S. 66 f.; U. RASCHEN, Die Rechtsausübung der Stockwerkeigentümergemeinschaft mit besonderer Berücksichtigung von Gewährleistungsansprüchen und des Sonderfalles Aparthotel, Diss. Zürich, Entlebuch 1996, S. 21; K. TENCHIO, Kommentar vor Art. 66/67, Art. 66 und 67 ZPO, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl., K. Spühler / L. Tenchio / D. Infanger (Hrsg.), Basel 2024, Art. 66 ZPO, N 1.

⁷ BGer 5A_957/2017 vom 22.3.2018, E. 4.1; F. BOHNET, Kommentar zu Art. 59 ZPO, in: Commentaire romand, Code de procédure civile, F. Bohnet / J. Haldy / N. Jeandin / P. Schweizer / D. Tappy (Hrsg.), 2. Aufl., Basel 2019, Art. 59 ZPO, N 94; E. BUCHER, Kommentar zu den Art. 11–27 ZGB, in: Berner Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Personenrecht, 2. Abteilung: Die natürlichen Personen, Erster Teilband: Kommentar

Person materiellrechtlich zuständig und damit passivlegitimiert, die eine Pflicht trägt, deren Erfüllung eingefordert wird.⁸ In casu verlangten die Beschwerdeführer den Rückbau der neu verlegten Bodenbeläge in der Stockwerkeigentumsseinheit Nr. zz. Die materiellrechtliche Zuständigkeit für bauliche Massnahmen an der Stockwerkeigentumseinheit Nr. zz lag nicht bei der Stockwerkeigentümergemeinschaft, sondern bei E. und F. Die Klage der Beschwerdeführer wäre vorliegend mangels Passivlegitimation der Stockwerkeigentümergemeinschaft mittels eines Sachurteils abzuweisen gewesen.⁹

tar zu den Art. 11–27 ZGB, 3. Aufl., Bern 1976, Art. 11 ZGB, N 42; KUMMER (Fn. 6), S. 66; S. ZINGG, Kommentar zu Art. 59 ZPO, in: Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung ZPO, Band I: Art. 1–149 ZPO, Band II: Art. 150–352 ZPO und Art. 400–406 ZPO, H. Hausheer / H. P. Walter (Hrsg.), Bern 2012, Art. 59 ZPO, N 60.

⁸ KGer ZH HG140183-O vom 12.11.2018, E. 3.3; ZINGG (Fn. 7), Art. 59 ZPO, N 60 und 171.

⁹ BGer 5A_957/2017 vom 22.3.2018, E. 4.1; KGer ZH HG140183-O vom 12.11.2018, E. 3.2; R. FRANK / H. STRÄULI / G. MESSMER, Kommentar zur zürcherischen Zivilprozessordnung, inklusive Ergänzungsband 2000, Gesetz über den Zivilprozess vom 13. Juni 1976, 3. Aufl., Zürich 2000, § 27/28 ZPO, N 66; kritisch dazu TENCHIO (Fn. 6), Art. 66 ZPO, N 1.