

# Zur Verbindlichkeit einer Schiedsklausel in einem Reglement einer Stockwerkeigentümergeinschaft

Das Obergericht des Kantons Bern setzte sich vertieft mit der Frage auseinander, unter welchen Voraussetzungen eine Schiedsklausel in einem Benutzungs- und Verwaltungsreglement einer Stockwerkeigentümergeinschaft für den Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers Rechtswirkung entfaltet.

*Le Tribunal cantonal bernois a examiné en détails les conditions auxquelles une clause d'arbitrage inscrite dans le règlement d'utilisation et d'administration de la communauté des propriétaires par étage lie l'ayant droit d'un copropriétaire.*

Urteil des Berner Obergerichts vom 11. Dezember 2020 (ZK 20404), in: ZBGR 104/2023, S. 23 ff.

Nadja Schwery, Dr. iur., LL.M., Rechtsanwältin, Zürich

## Der Fall

**(519)** A und C (als Miteigentümer einer Stockwerkeinheit), H, I sowie J sind Mitglieder der Stockwerkeigentümergeinschaft D. Im Rahmen einer Stockwerkeigentümersammlung vom 22. Januar 2020 stimmte die Mehrheit gegen den Antrag, den Stockwerkeigentümer I als Verwalter abzu-berufen, und wählte ihn für zwei weitere Jahre. A und C fochten den Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung beim Regionalgericht an, das auf die Klage nicht eintrat (Entscheid vom 3. September 2020). Dagegen reichten A und C Beschwerde beim Obergericht des Kantons Bern ein, das die Beschwerde mit Entscheid vom 11. Dezember 2020 abwies.

## Der Entscheid

Das Regionalgericht war auf die Klage wegen fehlender Zuständigkeit nicht eingetreten, weil es erwogen hatte, dass Ziff. 50 Abs. 1 und 2<sup>1</sup> i.V.m. Ziff. 39 Abs. 2<sup>2</sup> des Stockwerkeigentümerreglements vom 9. Juni 1977 bezüglich der Abberufung des Verwalters eine Schiedsvereinbarung enthielten. Das Obergericht des Kantons Bern schützte den Nichteintretensentscheid des Regionalgerichts vollumfänglich, indem es die dagegen eingereichte Beschwerde abwies.

<sup>1</sup> Ziff. 50 Abs. 1 des Reglements weist darauf hin, dass alle Meinungsverschiedenheiten und Streitigkeiten, die zwischen den beteiligten Eigentümern aus der Gemeinschaftsordnung entstehen können und die nicht gemäss dem vorliegenden Reglement der Versammlung zum endgültigen Entscheid zugewiesen sind, «ausschliesslich und endgültig durch ein Schiedsgericht entschieden» werden sollen. Ziff. 50 Abs. 2 des Reglements enthält anschliessend eine detaillierte Regelung zur Bildung des Schiedsgerichts.

<sup>2</sup> Ziff. 39 Abs. 2 des Reglements hat folgenden Wortlaut: «Kommt die Bestellung des Verwalters durch die Versammlung nicht zustande oder lehnt die Versammlung die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Eigentümer binnen 30 Tagen die Ernennung oder Abberufung durch das Schiedsgericht verlangen.»

## Die Anmerkungen

Die Lektüre des Entscheids des Obergerichts des Kantons Bern ist gewinnbringend, weil das Obergericht sich eingehend mit der Verbindlichkeit von Schiedsklauseln in Reglementen über die Benutzung und Verwaltung von Stockwerkeigentümergeinschaften auseinandersetzt. Damit nimmt es sich einer Frage an, die schon seit langer Zeit kontrovers diskutiert wird. Der Entscheid des Obergerichts bietet die Gelegenheit, ein Schlaglicht auf diesen Diskurs zu werfen, der jüngst sowohl dank Urteilen der Judikative als auch dank Beschlüssen der Legislative eine wesentliche Prägung erfahren hat.

1. Vor Inkrafttreten der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (Zivilprozessordnung, ZPO, SR 272) am 1. Januar 2011 wurde die Gültigkeit einer Schiedsklausel in einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung einer Miteigentümergeinschaft (Art. 647 Abs. 1 ZGB) respektive in einem Reglement über die Benutzung und Verwaltung einer Stockwerkeigentümergeinschaft (Art. 712g Abs. 3 ZGB) nach kantonalem Prozessrecht und in Anwendung des Konkordats vom 27. März 1969 über die Schiedsgerichtsbarkeit beurteilt (KSG, SR 279, AS 1969 1093). Das KSG war vom 1. Mai 1970 bis zum 31. Dezember 2004 in Kraft. Art. 6 Abs. 2 KSG machte die Gültigkeit einer statutarischen Schiedsklausel von einer schriftlichen Beitrittserklärung abhängig, die ausdrücklich auf die Schiedsabrede Bezug zu nehmen hatte.<sup>3</sup> Ein Vertrag zum Kauf einer Stockwerkeigentumseinheit musste deshalb explizit auf die Schiedsabrede im Reglement über die Benutzung und Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft verweisen, um den Käufer zu binden (Urteil des Obergerichts, E. 8.4.2).

<sup>3</sup> Art. 6 KSG hatte folgenden Wortlaut: «Die Schiedsabrede bedarf der Schriftform [Abs. 1]. Sie kann sich aus der schriftlichen Erklärung des Beitritts zu einer juristischen Person ergeben, sofern diese Erklärung ausdrücklich auf die in den Statuten oder in einem sich darauf stützenden Reglement enthaltene Schiedsklausel Bezug nimmt [Abs. 1].»

2. Mit Blick auf die Bindungswirkung von statutarischen Bestimmungen spielt auch **Art. 649a ZGB** eine ausschlaggebende Rolle. Diese Bestimmung erklärt die Nutzungs- und Verwaltungsordnung einer Miteigentümergeinschaft für den Rechtsnachfolger eines Miteigentümers und für den Erwerber eines dinglichen Rechts an einem Miteigentumsanteil für verbindlich.<sup>4</sup> Art. 649a ZGB gelangt auch im Stockwerkeigentum zur Anwendung, soweit die gemeinsame Verwaltung und Nutzung der gemeinschaftlichen Teile in Frage steht.<sup>5</sup> Für statutarische Schiedsklauseln im Miteigentum und im Stockwerkeigentum vermochte Art. 649a ZGB unter dem Regime des KSG jedoch keine Wirkung zu entfalten. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung hielt den Anwendungsbereich eingeschränkt: «Mit Art. 649a ZGB wollte der Gesetzgeber [...] keineswegs [...] so weit in kantonales Prozessrecht eingreifen, dass bei der Rechtsnachfolge in Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften Art. 6 Abs. 2 des Konkordats unanwendbar sein soll.»<sup>6</sup>

3. Auf den 1. Januar 2005 wurde das KSG zwar aufgehoben. Lehre und Rechtsprechung blieben jedoch zurückhaltend, was die Anerkennung der Gültigkeit von Schiedsklauseln in Nutzungs- und Verwaltungsordnungen von Miteigentümergeinschaften respektive in Reglementen über die Benutzung und Verwaltung von Stockwerkeigentümergeinschaften betrifft. Sie hoben hervor, dass Art. 649a ZGB nur auf jene Bestimmungen in einem Miteigentümer respektive Stockwerkeigentümerreglement Anwendung finde, die in einem **unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung und Verwaltung der Sache im Miteigentum respektive im Stockwerkeigentum** stünden. Das treffe auf Schiedsklauseln nicht zu. Das Kantonsgericht des Kantons Waadt hielt hierzu unmissverständlich fest: «En introduisant une telle clause [gemeint ist eine Schiedsklausel] dans le règlement d'administration et d'utilisation, les copropriétaires d'une PPE ne déterminent pas directement la manière dont ils administreront ou dont ils utiliseront l'immeuble. Dès lors, si l'un d'eux vend sa part à un tiers, l'acquéreur ne sera pas lié en vertu de l'art 649a CC par la clause compromissoire [...]»<sup>7</sup>

<sup>4</sup> Art. 649a Abs. 1 ZGB bestimmt: «Die von den Miteigentümern vereinbarte Nutzungs- und Verwaltungsordnung und die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie die gerichtlichen Urteile und Verfügungen sind auch für den Rechtsnachfolger eines Miteigentümers und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einem Miteigentumsanteil verbindlich.» Statt vieler: J. SCHMID/B. HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, 6. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2022, Rz. 748.

<sup>5</sup> A. MEIER-HAYOZ/H. REY, Berner Kommentar, Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, 1. Abteilung: Das Eigentum, 5. Teilband: Grundeigentum IV, Das Stockwerkeigentum, Art. 712a–712t ZGB, Bern 1988, Art. 712g ZGB N 84; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 4), Rz. 1044; A. WERMELINGER, Zürcher Kommentar, Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht, Schmid Jörg (Hrsg.), Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Teilband IV/1/c: Das Stockwerkeigentum, Art. 712a–712t ZGB, 4. Aufl., Zürich 2019, Art. 712g ZGB N 159 f.

<sup>6</sup> BGE 110 Ia 106/110, E. 4 f. – Gegenteilig jedoch H.-P. FRIEDRICH, Das Stockwerkeigentum: Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, Bern 1965, § 58 N 4.

<sup>7</sup> Kantonsgericht Waadt, in: JdT 2014 III, S. 27 ff., E. 4, S. 27 f.; siehe auch BGER 4P\_113/2001 vom 11. September 2001, E. 3c/aa; MEIER-HAYOZ/REY (Fn. 5), Art. 712d ZGB N 79.

Mich vermag nicht zu überzeugen, dass Schiedsklauseln in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit der gemeinsamen Nutzung und Verwaltung des Miteigentums respektive des Stockwerkeigentums stünden, denn: Die gemeinsame Nutzung und Verwaltung der im Miteigentum gehaltenen Sache respektive der gemeinschaftlichen Teile im Stockwerkeigentum ist Angelegenheit der jeweiligen Gemeinschaft. Schiedsklauseln dienen der Klärung und Durchsetzung der damit einhergehenden materiellrechtlichen Rechte und Pflichten. Der unmittelbare Zusammenhang mit der Nutzung und Verwaltung ist damit gegeben.

4. In **BGE 142 III 220** gab das Bundesgericht der Kontroverse über die Verbindlichkeit von statutarischen Schiedsklauseln in Nutzungs- und Verwaltungsordnungen von Miteigentümergeinschaften respektive von Reglementen über die Benutzung und Verwaltung von Stockwerkeigentümergeinschaften eine neue Prägung. Es hatte sich mit der Frage auseinanderzusetzen, ob und in welchem Umfang eine statutarische Schiedsklausel in einem Stockwerkeigentümerreglement nicht bloss unter den Gründungsmitgliedern, sondern auch gegenüber deren Rechtsnachfolgern bindend sein soll.<sup>8</sup> Dabei präzisierte es seine Rechtsprechung in BGE 110 Ia 106 dahingehend, dass die konkordatsrechtliche Spezialregelung von Art. 6 Abs. 2 KSG ausschlaggebend dafür gewesen sei, Art. 649a Abs. 1 ZGB nicht unmittelbar auf statutarische Schiedsklauseln in Reglementen von Miteigentümer- und Stockwerkeigentümergeinschaften anzuwenden.<sup>9</sup> Die heute geltende ZPO enthalte jedoch keine Gültigkeitsvorschriften mehr für Schiedsklauseln in Statuten juristischer Personen.<sup>10</sup> Art. 358 ZPO lasse für Schiedsklauseln im Allgemeinen die (einfache) Schriftlichkeit oder eine andere Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht, genügen.<sup>11</sup> Weiter erörterte das Bundesgericht, dass statutarische Schiedsklauseln gemäss der jüngeren Lehre zur ZPO die Gründungsmitglieder binden, welche die Statuten unterzeichnet haben. Darüber hinaus bänden statutarische Schiedsklauseln aber auch neu eintretende Mitglieder eo ipso mit dem Erwerb eines bestehenden Mitgliedschaftsanteils wie beispielsweise einer Aktie oder eines Stammanteils. Dafür bedürfe es keines Verweises auf die Statuten oder auf die statutarische Schiedsklausel im Erwerbsakt.<sup>12</sup> Es sei vielmehr «doch gerade die Eigenheit statutarischer Schiedsklauseln, dass diese nicht nur gegenüber den anderen Gründungsmitgliedern verbindlich sind, sondern auch gegenüber deren Rechtsnachfolgern [...]».<sup>13</sup>

5. Auf diese Erwägungen stellte auch der hier referierte **Entscheid des Obergerichts des Kantons Bern** ab und

<sup>8</sup> BGE 142 III 220 ff.; einschlägig T. GÖKSU, Schiedsgerichtsbarkeit – Urteilsbesprechung BGE 142 III 220 – ZBGR 98, S. 253 ff., in: BR/DC 2016, S. 375, Nr. 702.

<sup>9</sup> BGE 142 III 220/226, E. 3.4.1 in fine.

<sup>10</sup> BGE 142 III 220/226, E. 3.4.2.

<sup>11</sup> Art. 358 ZPO: «Die Schiedsvereinbarung hat schriftlich oder in einer anderen Form zu erfolgen, die den Nachweis durch Text ermöglicht.»

<sup>12</sup> BGE 142 III 220/227, E. 3.4.3.

<sup>13</sup> BGE 142 III 220/227, E. 3.4.4.

setzte sich vertieft damit auseinander. Das Obergericht gelangte zum Schluss, dass das Raisonement vermuten lasse, «dass das Bundesgericht unter dem Geltungsbereich der ZPO von der Verbindlichkeit statutarischer Schiedsklauseln für Rechtsnachfolger ausgeht».<sup>14</sup> Daraus folgte es für die Schiedsvereinbarung in Ziff. 50 Abs. 1 und 2 i.V.m. Ziff. 39 Abs. 2 des Stockwerkeigentümerreglements vom 9. Juni 1977 der Stockwerkeigentümergeinschaft D. bezüglich der Abberufung des Verwalters: «Bei der Stockwerkeigentümergeinschaft ist eine im Benutzungs- und Verwaltungsreglement festgehaltene Schiedsklausel folglich für den Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers verbindlich, und zwar unabhängig davon, ob er von der Schiedsklausel Kenntnis hatte oder der Erwerbsakt darauf hinwies.»<sup>15</sup>

6. Bemerkenswert ist, dass der Entscheid des Obergerichts des Kantons Bern in den jüngsten Entwicklungen der aktienrechtlichen Gesetzgebung seine Bestätigung findet. Seit dem 1. Januar 2023 ist **Art. 697n OR** in Kraft, dessen Abs. 1 bestimmt: «Die Statuten können vorsehen, dass gesellschaftsrechtliche Streitigkeiten durch ein Schiedsgericht mit Sitz in der Schweiz beurteilt werden. Wenn die Statuten es nicht anders bestimmen, bindet die Schiedsklausel die Gesellschaft, die Organe der Gesellschaft, die Mitglieder der Orga-

ne und die Aktionäre.»<sup>16</sup> Mit dieser Bestimmung wurde «eine klare gesetzliche Grundlage für statutarische Schiedsklauseln» geschaffen.<sup>17</sup> Das wird auch den Diskurs über die Gültigkeit statutarischer Schiedsklauseln in Nutzungs- und Verwaltungsordnungen von Miteigentümergeinschaften und in Reglementen über die Benutzung und Verwaltung von Stockwerkeigentümergeinschaften nicht unberührt lassen. Im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens war an Art. 697n OR von aktienrechtlicher Seite zwar Kritik laut geworden. Moniert wurde insbesondere, dass statutarische Schiedsklauseln gegen das Verbot gesetzlich nicht vorgesehener Pflichten von Aktionärinnen und Aktionären verstossen würden (Art. 620 Abs. 2 und 680 Abs. 1 OR).<sup>18</sup> Überdies wirke sich die Geschäftstätigkeit von Aktiengesellschaften regelmässig auf die Interessen Dritter aus, weshalb gesellschaftsrechtliche Streitigkeiten oft von öffentlichem Interesse seien. Die Streiterledigung vor Schiedsgerichten laufe diesem Interesse zuwider, da sie eine transparente Rechtsprechung verhindere.<sup>19</sup> Diese Bedenken aus dem Aktienrecht vermögen bei statutarischen Schiedsklauseln in Miteigentümer- und Stockwerkeigentümergeinschaften nicht zu greifen.

<sup>14</sup> KGer BE ZK 20404 vom 11. Dezember 2020, E. 8.4.3; zustimmend B. BERGER, Die Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Zivilprozessrecht im Jahr 2016, 3. Teil: Schiedsgerichtsbarkeit, in: ZBJV 154/2018, S. 380; H. FREY/S. CHRISTEN, Statutarische Schiedsklauseln – Urteilsbesprechung BGer 4A\_492/2015 = ZBGR 98, S. 253 ff., in: GesKR 2016, S. 240 f.; GÖKSU (Fn. 8), S. 375, Nr. 702.

<sup>15</sup> KGer BE ZK 20404 vom 11. Dezember 2020, E. 8.4.6 in fine, mit Verweis auf BGE 142 III 220 E. 3.4.4.

<sup>16</sup> Eingefügt durch Ziff. I des Bundesgesetzes vom 19. Juni 2020 (Aktienrecht), in Kraft seit dem 1. Januar 2023 (AS 2020, S. 4005; AS 2022, S. 109; BBl 2017, S. 399).

<sup>17</sup> Botschaft zur Änderung des Obligationenrechts (Aktienrecht) vom 23. November 2016, S. 546, abrufbar unter <<https://fedlex.data.admin.ch/eli/fga/2017/112>>, zuletzt eingesehen am 29. August 2023; Erläuternder Bericht zur Änderung des Obligationenrechts (Aktienrecht), S. 118, abrufbar unter <<https://www.news.admin.ch/news/message/attachments/76712.pdf>>, zuletzt eingesehen am 29. August 2023.

<sup>18</sup> Botschaft Aktienrecht (Fn. 17), S. 546; R.G. ALLEMANN, Statutarische Schiedsklauseln in der Aktienrechtsrevision, in: GesKR 2018, S. 342 f.; H. C. VON DER CRONE/L. ANGSTMANN, Kernfragen der Aktienrechtsrevision, in: SZW 2017, S. 19. – Eher zustimmend D.K. GRAF, Vorentwurf zur Aktienrechtsrevision: Neuerungen im Verantwortlichkeitsrecht, in: AJP 5/2015, S. 732 f.; GÖKSU (Fn. 8), S. 375.

<sup>19</sup> VON DER CRONE/ANGSTMANN, Kernfragen, S. 19.