

Änderung des Beschlussquorums nach Art. 712g Abs. 3 ZGB

Die Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer dürfen das Beschlussquorum für die Änderung des Stockwerkeigentümerreglements in Art. 712g Abs. 3 ZGB punktuell erschweren. Sie dürfen es jedoch nicht generell erhöhen, da sich das mit Sinn und Zweck von Art. 712g Abs. 3 ZGB nicht vereinbaren liesse.

Les propriétaires par étages peuvent ponctuellement augmenter le quorum pour modifier le règlement au sens de l'art. 712g al. 3 CC; ils ne peuvent toutefois pas le faire de manière générale: cela ne serait pas compatible avec le sens et le but de la disposition.

Entscheid des Obergerichts des Kantons Zürich vom 28. September 2021 (LB210003-O/U)

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

das Urteil des Bezirksgerichts gut und hob den Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung betreffend die Revision des bisherigen Benutzungs- und Verwaltungsreglements auf.

Der Fall

(561) Im Rahmen einer Stockwerkeigentümerversammlung vom 12. März 2019 stimmten die Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer über die Revision ihres bisherigen Benutzungs- und Verwaltungsreglements ab. Die Mehrheit stimmte der Revision zu; der Kläger stimmte dagegen. Er focht den Stockwerkeigentümerversammlungsbeschluss an. Zur Begründung seiner Klage stützte er sich auf Art. 8.2.2 des bisherigen Reglements: «Alle Bestimmungen dieses Reglementes, einschliesslich Hausordnung, welche spezifisch und ausdrücklich die zu Sonderrecht ausgeschiedenen Teile der Liegenschaft umschreiben, können jedoch nur durch Vereinbarung oder einstimmigen Beschluss aller Stockwerkeigentümer geändert werden (Art. 5.9.2.2 dieses Reglementes). [...]» Mit Urteil vom 20. Oktober 2020 anerkannte das Bezirksgericht zwar, dass die Revision des Benutzungs- und Verwaltungsreglements in Anwendung von Art. 8.2.2. des bisherigen Reglements der Einstimmigkeit bedurft hätte und die Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer ihren Beschluss deshalb reglementwidrig gefasst hatten. Dennoch schloss es auf Abweisung der Anfechtungsklage des Klägers, weil es das Einstimmigkeitsprinzip in Art. 8.2.2 des Reglements als gesetzeswidrig qualifizierte (Urteil des Obergerichts E. 4.1). Dagegen legte der Kläger Berufung vor dem Obergericht des Kantons Zürich ein.

Der Entscheid

Das Obergericht ging – wie schon das Bezirksgericht und die Parteien – davon aus, dass die Revision des Benutzungs- und Verwaltungsreglements gemäss Art. 8.2.2 des bisherigen Reglements der Einstimmigkeit bedurft hätte. Im Unterschied zum Bezirksgericht qualifizierte das Obergericht das reglementarische Erfordernis zur einstimmigen Beschlussfassung in Art. 8.2.2 des bisherigen Reglements aber nicht als gesetzeswidrig. Deshalb hiess es die Berufung des Klägers gegen

Die Anmerkungen

1. Das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich überzeugt sowohl im Resultat als auch mit seiner Begründung. Es illustriert, wie anspruchsvoll der Ausgleich divergierender Interessen in einer Stockwerkeigentümergeinschaft ist. Umstritten war insbesondere die Frage, ob es zulässig sei, das Beschlussquorum nach **Art. 712g Abs. 3 ZGB** zu erschweren, wie die Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer es mit Art. 8.2.2 des Reglements getan hatten. Art. 712g Abs. 3 ZGB hat folgenden Wortlaut: «Im übrigen kann jeder Stockwerkeigentümer verlangen, dass ein Reglement über die Verwaltung und Benutzung aufgestellt und im Grundbuch angemerkt werde, das zu seiner Verbindlichkeit der Annahme durch Beschluss mit der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt ist, bedarf und mit dieser Mehrheit, auch wenn es im Begründungsvertrag aufgestellt worden ist, geändert werden kann.»

2. Die **Vorinstanz** stellte insbesondere auf Sinn und Zweck von Art. 712g Abs. 3 ZGB ab. Dieser liegt darin, jeder Stockwerkeigentümerin und jedem Stockwerkeigentümer einen unentziehbaren und unverzichtbaren Anspruch auf Erlass eines Stockwerkeigentümerreglements einzuräumen.¹ Die Einstimmigkeit, die im vorliegend umstrittenen Stockwerkeigentümerreglement verlangt wird, heble diesen Anspruch

¹ 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 78; CH. MÜLLER, Zur Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, Diss. Zürich, Bern 1973, S. 100 Ziff. 2; A. WERMELINGER, Zürcher Kommentar, Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Teilband IV/1/c: Das Stockwerkeigentum, Art. 712a–712t ZGB, 4. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2019, Art. 712g ZGB N 98 und N 126 ff.

aus, so die Vorinstanz.² Im Resultat laufe das darauf hinaus, dass ein Benutzungs- und Verwaltungsreglement unabänderlich zementiert werde, sobald eine Stockwerkeigentümerin oder ein Stockwerkeigentümer sich gegen eine Änderung ausspreche. Das lasse sich mit Sinn und Zweck von Art. 712g Abs. 3 ZGB nicht vereinbaren.

3. Die Lehre vertritt mehrheitlich die Auffassung, dass die Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer in spezifischen Belangen die Beschlussfassung im Stockwerkeigentümerreglement erschweren dürfen und können.³ Dabei wird auf gemeinschaftliche Teile verwiesen, die mit einem Sondernutzungsrecht belegt sind: Vor der Teilrevision des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts, die auf den 1. Januar 2012 in Kraft getreten ist, sahen viele Benutzungs- und Verwaltungsreglemente vor, dass Beschlüsse in Bezug auf Sondernutzungsrechte der Zustimmung aller Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer bedürfen. Einer entsprechenden Erschwerung des Beschlussquorums stellt sich die herrschende Lehre mithin nicht entgegen. Einer systematischen Erschwerung des Beschlussquorums steht sie jedoch kritisch gegenüber.⁴ Mit Art. 712g Abs. 3 ZGB habe der Gesetzgeber verhindern wollen, dass eine kleine Anzahl von Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümern oder gar eine einzige Stockwerkeigentümerin oder ein einziger Stockwerkeigentümer die Abänderung des Stockwerkeigentümerreglements verhindern könne.⁵ Überdies würde eine systematische Beschlussfassung nach dem Einstimmigkeitsprinzip der demokratischen Struktur des Stockwerkeigentums widersprechen.⁶ Deshalb dürften die Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer das Beschlussquorum nach Art. 712g Abs. 3 ZGB nur punktuell, nicht aber generell erschweren.⁷

4. Diese Kontroverse führt vor Augen, dass in einer Stockwerkeigentümergemeinschaft oft **disparate Interessen** aufeinanderprallen. Minderheiten in der Stockwerkeigentümergemeinschaft sind zu schützen, was eine einstimmige Beschlussfassung indizieren würde. Der Minderheitenschutz darf jedoch nicht zu einer Lähmung der Gemeinschaft führen, was gegen eine einstimmige Beschlussfassung spricht. Während der letzten Jahrzehnte sind jene Stimmen lauter geworden, die sich gegen eine einstimmige Beschlussfassung aussprechen, mithin dem reibungslosen Funktionieren einer Stockwerkeigentümergemeinschaft mehr Gewicht einräumen.⁸ Das ist verständlich mit Blick auf die Verwaltung grosser Gemeinschaften und angesichts der Tatsache, dass die Stockwerkeigentümergemeinschaft ausgeprägt körperchaftliche Züge trägt. Gleichzeitig erstaunt es, weil der Gesetzgeber der Stockwerkeigentümergemeinschaft die Form einer Rechtsgemeinschaft gegeben hat.⁹ Als solche verfügt die Stockwerkeigentümergemeinschaft über keine juristische Persönlichkeit und ist nicht rechtsfähig.¹⁰ Idealtypologisch ist eine Rechtsgemeinschaft personenbezogen: Sie besteht bloss aus wenigen Mitgliedern, die sich kennen und eng miteinander verbunden sind.¹¹ Damit geht einher, dass sie ihre Beschlüsse typischerweise nach dem Prinzip der Einstimmigkeit fällen.¹² Die Kehrseite der Beschlussfassung nach dem Einstimmigkeitsprinzip ist, dass jedes einzelne Mitglied einer Rechtsgemeinschaft über ein Vetorecht verfügt.¹³ Diese idealtypologische gesetzliche Konzeption ist auf personenbezogene Rechtsgemeinschaften wie beispielsweise die einfache Gesellschaft zugeschnitten. Sie passt aber nicht respektive nur vereinzelt, nämlich angesichts von kleinen Gemeinschaften, auf eine Rechtsgemeinschaft wie die Stockwerkeigentümergemeinschaft, bei der die Sachbezogenheit im Vordergrund steht.

² Dazu und zum Folgenden vgl. den Entscheid des Obergerichts des Kantons Zürich LB210003-O/U vom 28. September 2021, E. 5.2.

³ Statt vieler R. AEBI-MÜLLER, Minderheitenschutz in der Stockwerkeigentümergemeinschaft, in: Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2011, Bern 2011, S. 29; MÜLLER (Fn. 1), S. 100 Ziff. 2; R. H. WEBER, Die Stockwerkeigentümergemeinschaft: Praktische Möglichkeiten und Grenzen vertraglicher Gestaltung im schweizerischen und deutschen Recht, Diss. Zürich 1979, S. 386; WERMELINGER (Fn. 1), Art. 712g ZGB N 125 und N 139 sowie Art. 712m ZGB N 180.

⁴ AEBI-MÜLLER (Fn. 1), S. 29; MÜLLER (Fn. 1), S. 100 Ziff. 2; H. REY, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Band I: Grundriss des schweizerischen Sachenrechts, 3. Aufl., Bern 2007, Rz. 834; H. REY / L. MAETZKE, Schweizerisches Stockwerkeigentum, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2009, Rz. 483; P.-H. STEINAUER, Questions choisies en rapport avec la propriété par étages, in: ZWR 25 (1991), S. 307 f.; R. H. WEBER (Fn. 3), S. 385 f.; WERMELINGER (Fn. 1), Art. 712g ZGB N 125 und N 139 sowie Art. 712m ZGB N 180. – H.-P. FRIEDRICH, Das Stockwerkeigentum: Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, Bern 1965, § 55 N 4, hält bloss allgemein fest, dass die Beschlussfassung durch Vereinbarung oder im Begründungsakt erschwert, nicht aber erleichtert werden könne.

⁵ BGE 103 Ib 76/79 E. 2; P. GIOVANOLA, Les obligations réciproques des propriétaires d'étages et leurs sanctions, Diss. Lausanne 1986, Mauraz 1986, S. 21.

⁶ AEBI-MÜLLER (Fn. 3), S. 29; WERMELINGER (Fn. 1), Art. 712g ZGB N 139 und Art. 712m ZGB N 180.

⁷ Vgl. die Literaturhinweise in Fn. 5.

⁸ Vgl. die Literaturhinweise in Fn. 5.

⁹ BGE 142 III 551/553 E. 2.2; BGer 6B_335/2007 vom 4. September 2007 E. 3.3. Vgl. ausserdem FRIEDRICH (Fn. 4), Grundzüge, N 13; P. LIVER, Gemeinschaftliches Eigentum, in: ZBJV 100 (1964), S. 261 ff.; MEIER-HAYOZ (Fn. 1), Vorbemerkungen zu den Art. 712a–712t ZGB N 49 und N 51 sowie Art. 712l ZGB N 4; REY/MAETZKE (Fn. 4), Rz. 224; J. SCHMID/B. HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, 5. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2017, Rz. 1053; WEBER (Fn. 3), S. 118; WERMELINGER (Fn. 1), Art. 712l ZGB N 2 und 9, der festhält, dass der Stockwerkeigentümergemeinschaft keine juristische Persönlichkeit zukomme, ohne daraus zu konkludieren, dass sie eine Rechtsgemeinschaft konstituiere.

¹⁰ A. MEIER-HAYOZ/P. FORSTMOSER/R. SETHE, Schweizerisches Gesellschaftsrecht, Mit neuem Firmen- und künftigen Handelsregisterrecht und unter Einbezug der Aktienrechtsreform, 12. Aufl., Bern 2018, § 2 Rz. 83; R. VONZUN, Rechtsnatur und Haftung der Personengesellschaften, Diss. Basel, Basel/Genf/München 2000, Rz. 494 ff.

¹¹ MEIER-HAYOZ/FORSTMOSER/SETHE (Fn. 10), § 2 Rz. 99. – Zu denken ist beispielsweise an die Mitglieder einer einfachen Gesellschaft, die sich zusammenschliessen, um mit gemeinsamen Kräften und Mitteln einen gemeinsamen Zweck zu erreichen (Art. 530 Abs. 1 OR). Statt vieler L. HANDSCHIN/R. VONZUN, Zürcher Kommentar, Obligationenrecht, 4. Teil: Die Personengesellschaften, Teilband V/4a: Die einfache Gesellschaft, Art. 530–551 OR, 4. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2009, Art. 530 OR N 2 und N 27 ff.

¹² Zur Illustration kann erneut auf die einfache Gesellschaft verwiesen werden, nämlich Art. 534 Abs. 1 OR: «Gesellschaftsbeschlüsse werden mit Zustimmung aller Gesellschafter gefasst.» Statt vieler HANDSCHIN/VONZUN (Fn. 11), Art. 534–535 OR N 99 ff.

¹³ MEIER-HAYOZ/FORSTMOSER/SETHE (Fn. 10), § 2 Rz. 122.