

Schweizer Stockwerkeigentümergeinschaft

Sind alle Stockwerkeigentümer gleich zu behandeln?

lic.iur. Mathias Birrer, Rechtsanwalt, Luzern

Vor beinahe zwanzig Jahren war das Bundesgericht erstmals mit der Frage konfrontiert, ob alle Stockwerkeigentümer einer Gemeinschaft gleich behandelt werden müssten. Es liess die Frage damals offen. Nun hatte das Bundesgericht erneut Gelegenheit, zu dieser Frage Stellung zu nehmen. In einem wegweisenden Urteil vom 16. Juni 2005 (5C.40/2005) bejahte es die Geltung des Gleichbehandlungsgrundsatzes – allerdings in Schranken.

Sachverhalt

Das Bundesgericht hatte den Fall einer städtischen Gemeinschaft zu entscheiden. Die Stockwerkeigentümer nutzten ihre Einheiten teils zu Wohn-, teils zu Gewerbezwecken. Die Fassade der gemeinschaftlichen Liegenschaft wurde von mehreren Eigentümern zu Reklamewecken genutzt. Im Jahr 2000 stellte die spätere Klägerin gegenüber der Stockwerkeigentümergeinschaft das Begehren, für

ihre Galerie an der Aussenfassade einen Schaukasten anbringen zu dürfen. Sie war bereit, hierfür ein Entgelt zu leisten. Die Gemeinschaft kam ihrem Begehren gegen Entrichtung eines Entgelts nach. Gut ein Jahr später stellte die Klägerin fest, dass der Eigentümer des Ladenlokals, der seit jeher über einen Schaukasten an der Aussenfassade verfügte, hierfür keine Abgabe an die Gemeinschaft zu bezahlen hatte. Die Klägerin bean-

tragte an der nächsten Stockwerkeigentümergeinschaftsversammlung daher, im Rahmen des Gleichbehandlungsgebots allen Stockwerkeigentümern das unentgeltliche Anbringen von Schaukästen, Markisen, Reklamen und Werbeauftritten zu gestatten. Die Versammlung lehnte diesen Antrag ab. Die Klägerin forcht den entsprechenden Beschluss bei den zuständigen kantonalen Gerichten mit der Begründung an, er verletze das Gleichbehandlungsgebot. Die Verletzung dieses Gebots bestand nach Auffassung der Klägerin darin, dass nicht alle Stockwerkeigentümer für die Nutzung der Fassade zu Reklamewecken ein Entgelt an die Gemeinschaft zu leisten hatten. Die beiden kantonalen Instanzen wiesen die Anfechtung ab. Das Bundesgericht bestätigte nun diese Urteile letztinstanzlich.



Beitrittserklärung zum Schweizer Stockwerkeigentümergeinschaft

- Ich interessiere mich für die Mitgliedschaft beim Schweizer Stockwerkeigentümergeinschaft
- Ich trete dem Schweizer Stockwerkeigentümergeinschaft als Mitglied bei
 - Einzelmitglied
 - Kollektivmitglied (juristische Personen und Stockwerkeigentümergeinschaften)

Der Mitgliederbeitrag von CHF 60.– (Einzelmitglieder) bzw. CHF 100.– (Kollektivmitglieder) wurde auf das Verbandskonto einbezahlt.

ZKB 8010 Zürich, 1100-5843.466 700

Schweiz. Stockwerkeigentümergeinschaft, Konto 80-151-4

Schweizer Stockwerkeigentümergeinschaft

Sekretariat: Romang & Partner Rechtsanwälte
Talacker 42, 8001 Zürich
Tel. 01 211 21 29
Fax 01 212 55 05

Firma/Stockwerkeigentümergeinschaft

Name: _____ Vorname: _____

Strasse: _____ Nr.: _____

PLZ: Ort: _____

Datum: _____ Unterschrift: _____

Mehrmalige Beschlussfassung über dieselbe Sache grundsätzlich möglich

Zunächst hatte das Bundesgericht die Frage zu beantworten, ob die Klägerin den Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung überhaupt anfechten konnte, nachdem sie gegenüber der Gemeinschaft zwei Jahre zuvor selber die Nutzung der Fassade gegen Entgelt beantragt hatte. Das Bundesgericht sprach der Klägerin das Recht zur Anfechtung des Beschlusses zu. Es hielt dabei fest, dass sich die Wirkung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümergeinschaft nach Vereinsrecht richten würde und dass einmal gestellte Anträge deshalb jederzeit und voraussetzungslos widerrufen oder abgeändert werden könnten. Zur Auffassung der Beklagten, die Rechte der Klägerin könnten schon daher nicht verletzt sein, weil sie selber die entgeltliche Nutzung der Fassade beantragt und dem entsprechenden Beschluss auch zugestimmt hatte, nahm das Bundesgericht nicht weiter Stellung. Die Frage, ob ein querulatorischer Stockwerkeigentümer die Gemeinschaft mehrmals zur Beschlussfassung über ein und denselben Antrag bzw. gar über sich widersprechende Begehren verhalten kann, bleibt somit offen.

Die Gemeinschaft ist in ihrer Beschlussfassung nicht absolut frei

In seinem Urteil führte das Bundesgericht aus, die Anfechtung könne nicht zum Zweck haben, die Angemessenheit und Zweckmässigkeit der Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft zu überprüfen. Diese Klarstellung des Bundesgerichts hat aber keineswegs die absolute Freiheit der Stockwerkeigentümerversammlung in der Beschlussfassung zur Folge.

Unentgeltliche Rechtsauskunft betreffend Stockwerkeigentum

(nur für Mitglieder)

Telefonische Auskunft

Erster Montag im Monat, 15 bis 16 Uhr

Persönliche Besprechung

(nach Voranmeldung)

Erster Mittwoch im Monat, 16 bis 17 Uhr

Adresse:

Romang & Partner Rechtsanwälte

Talacker 42, 8001 Zürich, Tel. 01 211 21 29

Das Bundesgericht stellte nämlich zunächst fest, dass die Bestimmungen über das Stockwerkeigentum (Art. 712a ff. ZGB zum Teil in Verbindung mit dem Miteigentums- und Vereinsrecht) in verfahrensmässiger Hinsicht mehrere Vorschriften enthalten würden, welche die Gleichheit der Stockwerkeigentümer gewährleisten und den Machtmissbrauch durch die Mehrheit verhindern sollen. Allerdings sei in der Gemeinschaft grundsätzlich der Wille der Mehrheit ausschlaggebend. Mit dem Eintritt in die Stockwerkeigentümergeinschaft unterwerfe sich jeder Eigentümer diesem Grundsatz und anerkenne, dass die Mehrheit auch dann bindend entscheide, wenn sie nicht seinem Willen entsprechende Lösungen treffe. In materieller Hinsicht lasse sich den Bestimmungen des Stockwerkeigentumsrechts zwar kein auf den Inhalt der Beschlüsse bezogenes allgemeines Rechtsmissbrauchsverbot und Gleichbehandlungsgebot entnehmen. Ein solches ergebe sich aber – so das Bundesgericht – aus dem Verweis des Stockwerkeigentumsrechts auf das Vereinsrecht (Art. 712m Abs. 2 ZGB). Art. 75 ZGB sehe nämlich die Anfechtbarkeit gesetzesverletzender Beschlüsse vor. Unter dem Gesetz im Sinne von Art. 75 ZGB sei die ganze Rechtsordnung zu verstehen. Hierzu würden auch die aus Art. 2 ZGB abgeleiteten Grundsätze des Rechtsmissbrauchsverbots und des Gleichbehandlungsgebots gehören.

Es stellt sich daher die Frage, welche konkreten Konsequenzen sich daraus für Stockwerkeigentümergeinschaften ergeben.

Das Rechtsmissbrauchsverbot in der Stockwerkeigentümergeinschaft

Rechtsmissbräuchlich handelt, wer von mehreren in etwa gleichwertigen Möglichkeiten, die ihm zur Ausübung eines Rechts offen stehen, ohne sachlichen Grund gerade diejenigen wählt, welche für einen anderen besondere Nachteile mit sich bringt. Bei körperchaftlich organisierten Personenverbänden – wozu auch die Stockwerkeigentümergeinschaft gehört – hat das Gebot schonender Rechtsausübung eine besondere Ausprägung zugunsten der Minderheit erfahren. Es gebietet, dass die zuständige Mehrheit die ihr eingeräumte Macht im Hinblick auf entgegen gesetzte Interessen der Minderheit nicht missbrauchen darf, indem sie diese ohne sachlichen Grund verletzt. Dieser Grundsatz gilt gemäss Bundesgericht auch in der Stockwerkeigentümergeinschaft.

Agenda

Donnerstag, 26. September 2005

08.30-16.30 Uhr

**Seminar für Stockwerkeigentümer
«Ausgewählte Themen»
im Technopark Zürich**

Donnerstag, 3. November 2005

19.30-21.30 Uhr

**Öffentliche Podiumsveranstaltung
im Hotel Continental Park, Luzern**

Donnerstag, 10. November 2004

19.30-21.30 Uhr

**Öffentliche Podiumsveranstaltung
im Hotel Marriott, Zürich**

Im zu beurteilenden Fall hatte die Gemeinschaft nach Ansicht des Bundesgerichts das Rechtsmissbrauchsverbot allerdings nicht verletzt. Verschiedene Mitglieder der beklagten Stockwerkeigentümergeinschaft, denen ursprünglich als Wohnung gedachte Einheiten gehören, die sie heute aber zu Gewerbezwecken nutzen, hatten nämlich wie die Klägerin an der Gebäudefassade Reklameeinrichtungen (Leuchtschriften und Schaukästen) angebracht. Sie alle bezahlen dafür jedes Jahr einen Beitrag an die Gemeinschaft. Einzig der Eigentümer des Ladenlokals ist von der Beitragspflicht befreit. Die Mehrheit der Stockwerkeigentümer hatte mit ihrem Beschluss somit entgegen ihren Interessen einem einzigen Minderheitseigentümer eine Vorzugsbehandlung zukommen lassen. Sie hatte der Klägerin als Minderheit aber nicht ihre eigenen Interessen aufgezwungen. Gemäss dem Bundesgericht handelte die beklagte Stockwerkeigentümergeinschaft somit nicht rechtsmissbräuchlich.

Schweizer Stockwerkeigentümergeinschaft

Gegründet 25. November 1955

Sekretariat:

Romang & Partner Rechtsanwälte

Talacker 42, 8001 Zürich

Tel. 01 211 21 29, Fax 01 212 55 05

info@stockwerk.ch, www.stockwerk.ch

Das Gleichbehandlungsgebot in der Stockwerkeigentümergeinschaft

Dem Gleichbehandlungsgebot könne sich die Stockwerkeigentümergeinschaft aufgrund ihrer Körperschaftsähnlichkeit nach Ansicht des Bundesgerichts nicht verschliessen. Allerdings dürfe die Freiheit der für einen Beschluss zuständigen Mehrheit durch das Anfechtungsrecht eines einzelnen Stockwerkeigentümers nicht leichthin beschränkt werden. Der Respekt vor dem Mehrheitsprinzip rufe vielmehr nach einer gewissen Zurückhaltung bei der Überprüfung solcher Beschlüsse. Deshalb seien Unterscheidungen zwischen Stockwerkeigentümern daher zulässig und oftmals nötig. Eine Unterscheidung verstosse – so das Bundesgericht – erst dann gegen das Gleichbehandlungsgebot, wenn es dafür keinen sachlichen Grund gebe. Zudem müsse die nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung ein gewisses erhebliches Mindestmass erreichen.

Diese Voraussetzungen waren im zu beurteilenden Fall nicht erfüllt. Dem Reglement der betroffenen Gemeinschaft liess sich nämlich entnehmen, dass Einheit Nr. 1, welche für ihre Reklamevorrichtungen kein Entgelt an die Gemeinschaft zu entrichten hatte, «als Laden, resp. Café oder Restaurantbetrieb» konzipiert ist. Die anderen Stockwerkeinheiten Nr. 2 bis Nr. 5 dürfen dagegen «nur als Wohnungen oder Büros, resp. Praxisräume» benützt werden. Die Stockwerkeinheit Nr. 1 befindet sich zudem im Erdgeschoss, wo die Reklamen angebracht sind, während die Einheiten Nr. 2 bis Nr. 5 in den oberen Stockwerken gelegen sind, wo die Fassade keine Reklamen aufweist. Nach Ansicht des Bundesgerichts geben diese unterschiedlichen Zwecksetzung wie auch die unterschiedliche Lage der Stockwerkeinheiten einen sachlich genügenden Grund für eine unterschiedliche Regelung der Fassadennutzung ab. So schliesse die im Reglement vorgesehene ge-

werbliche Nutzung der Stockwerkeinheit Nr. 1 die Werbemöglichkeit an der Aussenfassade zwangsläufig mit ein. Zu einem Ladengeschäft oder Restaurantbetrieb gehöre gleichsam begriffsnotwendig ein Aushänge- oder Wirtshausschild. Die anderen Einheiten, welche auch zum Wohnen genutzt werden könnten, seien demgegenüber nicht zwingend auf Fassadenwerbung angewiesen. Dies sei nur der Fall, wenn sie reglements-konform als Büros oder Praxisräume genutzt würden. Das Bundesgericht war daher der Ansicht, es liessen sich genügend vor dem Gleichbehandlungsgebot haltbare Gründe anführen, welche für entschädigungslose Nutzung der Fassade auf Erdgeschosshöhe zu Reklamezwecken durch die Stockwerkeinheit Nr. 1 sprechen würden. Von einer Ungleichbehandlung der Klägerin könne somit nicht die Rede sein.

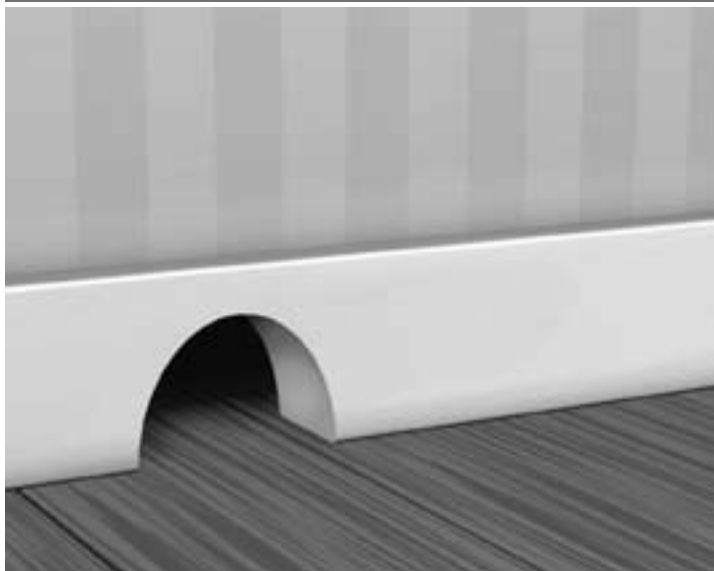
Weil der angefochtene Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung somit weder das Rechtsmissbrauchsverbot noch das Gleichbehandlungsgebot verletzte, wies das Bundesgericht die Beschwerde der Stockwerkeigentümerin ab.

Fazit

Mit dem Urteil 5C.40/2005 hat das Bundesgericht erstmals festgestellt, dass das Gleichbehandlungsgebot auch im Stockwerkeigentumsrecht Geltung hat und die Stockwerkeigentümersammlung demnach alle Eigentümer grundsätzlich gleich behandeln muss. Keine verbotene Ungleichbehandlung liegt allerdings dann vor, wenn die Stockwerkeigentümersammlung Beschlüsse fasst, welche zwar eine unterschiedliche Behandlung der Stockwerkeigentümer zur Folge hat, sich aber sachlich rechtfertigen lässt. Verboten ist eine Ungleichbehandlung zudem erst dann, wenn sie ein gewisses – vom Bundesgericht nicht näher umschriebenes – Mindestmass erreicht. Ebenso wenig darf die Gemeinschaft rechtsmissbräuchlich handeln. Rechtsmissbräuchlich ist ein Beschluss der Mehrheit dann, wenn die entgegen gesetzten Interessen der Minderheit ohne sachlichen Grund verletzt werden. Das Urteil des Bundesgerichts ist begrüssenswert, weil es einerseits das Rechtsmissbrauchsverbot und das Gleichbehandlungsgebot in konsequenter Fortführung seiner Rechtsprechung auf das Stockwerkeigentumsrecht überträgt und damit andererseits eine lange ungeklärte Frage – zumindest in den Grundsätzen – geklärt worden ist.

ANZEIGE

Jedem sein Heim.



Über 1,6 Mio. Besucher pro Monat:
Inserieren Sie jetzt preisgünstig beim
erfolgreichsten Immobilienportal der Schweiz.



homegate.ch
Das Immobilienportal