

## **BGE 151 III 377**

Bundesgericht (BGE), 2025-01-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_BGE\\_151\\_III\\_377](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_151_III_377)

FR: ATF 151 III 377

IT: DTF 151 III 377

### **Regeste**

Regeste Art. 712m Abs. 1 Ziff. 2, Art. 712s Abs. 3, Art. 712t Abs. 2 ZGB; Durchsetzung der Einhaltung des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft. Zur Frage, ob die Versammlung der Stockwerkeigentümer gestützt auf einen entsprechenden Antrag eines Stockwerkeigentümers verpflichtet ist, die Beseitigung eines reglementswidrigen Zustands zu verlangen und die Einhaltung des Reglements gerichtlich durchzusetzen (E. 2).

Regeste Art. 712m al. 1 ch. 2, art. 712s al. 3, art. 712t al. 2 CC; devoir de veiller au respect du règlement de la communauté des copropriétaires d'étages. Question de savoir si l'assemblée des copropriétaires d'étages est tenue, sur demande d'un copropriétaire, d'exiger la suppression d'une situation contraire au règlement et de faire observer celui-ci par voie judiciaire (consid. 2).

Regesto Art. 712m cpv. 1 n. 2, art. 712s cpv. 3, art. 712t cpv. 2 CC; vigilanza del rispetto di un regolamento della comunione dei comproprietari per piani. Sull'obbligo o meno per l'assemblea dei comproprietari per piani, su istanza in tal senso di un comproprietario, di richiedere l'eliminazione di una situazione contraria al regolamento e di far osservare tale regolamento in giudizio (consid. 2).

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

Das vorliegende Verfahren dreht sich um die Frage, ob die Stockwerkeigentümergeinschaft verpflichtet ist, das Reglement gegenüber den Eigentümern der Stockwerkseinheit Nr. z durchzusetzen.

#### **E. 2.1**

Die erste Instanz hatte erwogen, die angefochtenen Beschlüsse würden - selbst wenn der umstrittene Ersatz der Bodenbeläge gegen Art. 7 des Reglements verstiesse - weder das Gesetz noch die Gemeinschaftsordnung verletzen und seien somit nicht anfechtbar. Die Vorinstanz hielt fest, die Frage, ob mit dem Ersatz der Bodenbeläge das Reglement verletzt worden sei, habe von der ersten Instanz mangels Entscheidrelevanz nicht beantwortet werden müssen. Die Stockwerkeigentümergeinschaft habe ihre Aufgaben nur im Rahmen des Zwecks der Stockwerkeigentümergeinschaft BGE 151 III 377 S. 379 wahrzunehmen. Sie habe sich also mit der Verwaltung der gemeinschaftlichen Teile und des Stammgrundstücks zu befassen. Die gemeinschaftliche Verwaltung im Sinn von Art. 712g ff. ZGB umfasse jene Handlungen, die im Interesse aller Stockwerkeigentümer getätigt würden. Hingegen könne die Stockwerkeigentümergeinschaft (unter Vorbehalt der Überprüfung der Einhaltung des Reglements und des Gesetzes) grundsätzlich nicht im Bereich des Sonderrechts eines Stockwerkeigentümers tätig sein. Zur Wahrung von Partikularinteressen einzelner Stockwerkeigentümer sei die Gemeinschaft jedenfalls nicht

verpflichtet. Die Beschwerdeführer würden nicht in Abrede stellen, dass sich der Ersatz der Bodenbeläge in der Stockwerkeinheit Nr. z lediglich auf die in ihrem Sonderrecht stehende Stockwerkeinheit Nr. y auswirke. Die störenden Immissionen würden also von einer Sonderrechtseinheit ausgehen und (ausschliesslich) auf eine andere Sonderrechtseinheit einwirken. Andere Stockwerkeigentümer bzw. gemeinschaftliche Interessen seien nicht betroffen. Unter diesen Umständen sei die Beschwerdegegnerin nicht verpflichtet, Handlungen vorzunehmen, wie sie die Anträge der Beschwerdeführer vorsähen. Mit diesen würden keine gemeinschaftlichen Interessen verfolgt. Bestehe keine Handlungspflicht der Beschwerdegegnerin, so verletze der die Anträge ablehnende Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung weder das Gesetz noch die Gemeinschaftsordnung. Vor diesem Hintergrund könne offenbleiben, ob es der Beschwerdegegnerin für die gerichtliche Durchsetzung der Reglementsbestimmung am Rechtsschutzinteresse im Sinn von Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO gefehlt hätte oder nicht.

## **E. 2.2**

Die Beschwerdeführer bringen vor, Art. 7 Abs. 2 Bst. a des Reglements betreffe ausschliesslich das Verhältnis zwischen Sonderrechten und keine gemeinschaftlichen Belange der Stockwerkeigentümergeinschaft. Gemäss Art. 712s Abs. 3 ZGB wache der Verwalter darüber, dass in der Ausübung der Sonderrechte die Vorschriften des Gesetzes, des Reglements und der Hausordnung befolgt werden. Die Stockwerkeigentümergeinschaft habe als Stockwerkeigentümerversammlung nach Art. 712m Abs. 1 Ziff. 2 ZGB die Aufsicht über die Tätigkeit des Verwalters zu führen. Damit trage sie ihrerseits die Verantwortung dafür, dass die Stockwerkeigentümer bei der Ausübung der Sonderrechte das Reglement einhalten. Wenn das Gesetz verlange, dass über die Einhaltung des Reglements zu wachen sei, folge daraus die Rechtspflicht, eine Reglementsverletzung zu sanktionieren und die Geltung des Reglements soweit erforderlich BGE 151 III 377 S. 380 durchzusetzen. Indem die Vorinstanz eine entsprechende Rechtspflicht verneine, verstosse sie gegen Art. 712s Abs. 3 und Art. 712m Abs. 1 Ziff. 2 ZGB. Die Rechtsauffassung der Vorinstanz, wonach bei fehlender Beeinträchtigung gemeinschaftlicher Interessen keine Handlungspflicht bestehe, degradiere die verletzte Reglementsbestimmung zu einer Leerformel. Die Stockwerkeigentümergeinschaft könne zwar nicht zur Verfolgung von Partikularinteressen instrumentalisiert werden; sie habe aber sehr wohl - als zusätzliche Aufgabe im Rahmen des nicht abschliessenden Katalogs von Art. 712m Abs. 1 ZGB - die Pflicht, die Einhaltung des Reglements zu überwachen und nötigenfalls durchzusetzen. Der übergeordnete Zweck des Reglements, ein angenehmes Wohnen zu gewährleisten, verlange, dass sie das auch dann tue, wenn von der Widerhandlung nur die Eigentümer einer einzelnen Stockwerkeinheit betroffen seien.

### **E. 2.3.1**

Stockwerkeigentum ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen ( Art. 712a Abs. 1 ZGB ). Es handelt sich um eine besondere Form des Miteigentums ( BGE 141 III 357 E. 3.2; BGE 119 II 404 E. 4). Die jeweiligen Stockwerkeigentümer bilden eine Rechtsgemeinschaft, die zur gemeinschaftlichen Verwaltung des Stockwerkeigentums berufen ist (vgl. Art. 712l Abs. 1 ZGB ). Dieser Gemeinschaft kommt keine Rechtspersönlichkeit zu ( BGE 125 II 348 E. 2). Im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit erfolgt aber eine gewisse Verselbständigung, indem sie in diesem Bereich zivilrechtlich handlungsfähig ist und prozessual sowie

vollstreckungsrechtlich unter ihrem Namen klagen und betreiben sowie beklagt und betrieben werden kann ( Art. 712l Abs. 2 ZGB ; BGE 142 III 551 E. 2.2). Wie jedem Grundeigentümer stehen dem Stockwerkeigentümer Rechtsbehelfe zur Verfügung, um sich gegen widerrechtliche Einwirkungen auf sein Eigentum zu wehren. So kann er gegen andere Stockwerkeigentümer, die sein Sonderrecht stören, die Abwehransprüche aus Eigentum und aus Besitz geltend machen; insbesondere kann er auf Unterlassung übermässiger Immissionen klagen (Art. 684 i.V.m. Art. 679 ZGB ; BGE 132 III 9 E. 3.6; Urteil 5A\_640/2012 vom 13. November 2012 E. 2 und 4.4). Was das interne Verhältnis, mithin das korporative Leben, anbelangt, ist zu beachten, dass der Stockwerkeigentümer jeweils Miteigentümer der Sache, gleichzeitig aber auch Mitglied der Gemeinschaft BGE 151 III 377 S. 381 ist. Die rechtlichen Beziehungen zwischen dem einzelnen Stockwerkeigentümer und der Gemeinschaft laufen deshalb grundsätzlich über diese ( BGE 145 III 121 E. 4.3.4). Da die Versammlung der Stockwerkeigentümer das Reglement mit den notwendigen Mehrheiten (vgl. Art. 712g Abs. 3 und 4 ZGB ) jederzeit ändern kann, erscheint es als folgerichtig, dass kein Stockwerkeigentümer gegen einen anderen direkt auf Einhaltung des Reglements soll klagen können (Urteil 5A\_640/2012 vom 13. November 2012 E. 4.4). Vielmehr muss er über sein Anliegen zuerst einen Beschluss der Gemeinschaft erwirken, den er sodann unter den allgemeinen Voraussetzungen gerichtlich anfechten kann ( BGE 145 III 121 E. 4.3.4).

### **E. 2.3.2**

Die Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümerversammlung ist in Art. 712m Abs. 2 ZGB geregelt, der auf das Vereinsrecht und damit auf Art. 75 ZGB verweist. Aufgrund dieser Bestimmung kann mit Klage geltend gemacht werden, der angefochtene Beschluss verletze das Gesetz oder die Statuten, denen im Stockwerkeigentumsrecht die insbesondere im Begründungsakt, im Reglement und in der Hausordnung festgelegte Gemeinschaftsordnung entspricht (MEIER-HAYOZ/REY, Berner Kommentar, 1988, N. 128 zu Art. 712m ZGB ; AMÉDÉO WERMELINGER, Zürcher Kommentar, 2019, N. 202 zu Art. 712m ZGB ). Als Gesetzesverletzung gelten namentlich auch Verstösse gegen das Rechtsmissbrauchsverbot und gegen das Gebot der Gleichbehandlung der Stockwerkeigentümer ( BGE 131 III 459 E. 5; zit. Urteil 5A\_640/2012 E. 4.4). Nicht überprüft werden können dagegen die Angemessenheit und Zweckmässigkeit eines Beschlusses ( BGE 131 III 459 E. 5.1; Urteil 5A\_100/2020 vom 15. August 2023 E. 2, nicht publ. in: BGE 149 III 393 ).

### **E. 2.3.3**

Die Beschwerdeführer stellen sich auf den Standpunkt, der Einbau der Bodenbeläge verstosse gegen das Reglement, und wollen, dass die Gemeinschaft der Stockeigentümer - erforderlichenfalls auf dem Prozessweg - deren Rückbau verlangt. Die Vorinstanz hat offengelassen, ob ein Reglementsverstoss vorliegt, da die Stockwerkeigentümergeinschaft jedenfalls nicht zur Durchsetzung des Reglements verpflichtet sei. Es stellt sich daher die Frage, ob der angefochtene Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft das Gesetz oder das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft verletzt. Zu prüfen ist deshalb, ob die Gemeinschaft verpflichtet ist, die Einhaltung des Reglements in der verlangten Weise durchzusetzen. BGE 151 III 377 S. 382

### **E. 2.3.4**

Lehrmeinungen, die sich zu dieser Frage äussern, bejahen eine Pflicht, das Reglement erforderlichenfalls klageweise durchzusetzen: Die Stockwerkeigentümergeinschaft habe sich um die Einhaltung der reglementarischen Ordnung zu kümmern und müsse "Farbe bekennen": Entweder sie setze (auf Begehren eines Stockwerkeigentümers oder des Verwalters) das Reglement durch, indem sie - notfalls klageweise - gegen den fehlbaren Stockwerkeigentümer vorgehe, oder sie beschliesse (mit den notwendigen Mehrheiten) die Änderung des Reglements (JÖRG SCHMID, Die Unterlassungsklage zur Durchsetzung des Reglements beim Stockwerkeigentum, Der Bernische Notar [BN] 2014 S. 312). Wenn ein Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung, von der Durchsetzung des Reglements abzusehen, angefochten werde, habe das Gericht vorfrageweise zu prüfen, ob das Verhalten des getadelten Stockwerkeigentümers gegen das Reglement verstösst. Komme es zum Schluss, dass eine Reglementsverletzung vorliegt, so sei die Klage gutzuheissen (HAAS/RÜEGG, Die Durchsetzung des Reglements, in: Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2022, S. 196 und 198).

### **E. 2.3.5**

Im Zusammenhang mit der aufgeworfenen Frage sind die Art. 712s Abs. 3 und 712t Abs. 2 ZGB zu beachten: Gemäss Art. 712s Abs. 3 ZGB wacht der Verwalter darüber, dass in der Ausübung der Sonderrechte und in der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile des Grundstücks und Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Einrichtungen die Vorschriften des Gesetzes, des Reglements und der Hausordnung befolgt werden. Zur Führung eines anzuhebenden oder vom Gegner eingeleiteten Zivilprozesses bedarf der Verwalter ausserhalb des summarischen Verfahrens der vorgängigen Ermächtigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer, unter Vorbehalt dringender Fälle, in denen die Ermächtigung nachgeholt werden kann ( Art. 712t Abs. 2 ZGB ). Der Verwalter soll nicht ohne Zustimmung der Stockwerkeigentümer einen Prozess führen können, der mit hohen Verfahrenskosten verbunden sein und das Verhältnis der Stockwerkeigentümer untereinander oder mit der Nachbarschaft beeinträchtigen kann ( BGE 114 II 310 E. 2a mit Hinweisen; Urteil 5A\_357/ 2022 vom 8. November 2023 E. 4.1.1, nicht publ. in: BGE 150 III 113 ). Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung werden mit dem vorgeschriebenen Mehr gefasst. Mit dem Eintritt in die Stockwerkeigentümergeinschaft unterwirft sich jeder Eigentümer diesem Grundsatz und anerkennt, dass die Mehrheit auch dann bindend BGE 151 III 377 S. 383 entscheidet, wenn sie nicht Lösungen trifft, die seinem Willen entsprechen (vgl. BGE 131 III 459 E. 5.2). Die Freiheit der für einen Beschluss zuständigen Mehrheit darf durch das Anfechtungsrecht eines einzelnen Stockwerkeigentümers nicht leichthin beschränkt werden. Der Respekt vor dem Mehrheitsprinzip ruft vielmehr nach einer gewissen Zurückhaltung bei der Überprüfung solcher Beschlüsse ( BGE 131 III 459 E. 5.4.3). Indem das Gesetz für die Führung eines Zivilprozesses ausserhalb des summarischen Verfahrens eine Ermächtigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer voraussetzt, räumt es dieser das Recht ein, im Rahmen von Gesetz und Gemeinschaftsordnung frei zu entscheiden, ob sie den Prozess führen will oder nicht. Die Gemeinschaft ist über ihren Verwalter als ausführendes Organ (MEIER-HAYOZ/REY, a.a.O., N. 4 zu Art. 712s ZGB ) zwar verpflichtet, über die Einhaltung des Reglements zu wachen (vgl. Art. 712m Abs. 1 Ziff. 2 i.V.m. Art. 712s Abs. 3 ZGB ; VALENTIN PICCININ, La propriété par étages en procès, 2015, Rz. 348). Daraus folgt jedoch keine Pflicht, das Reglement ungeachtet der konkreten Umstände auf dem Klageweg durchzusetzen. Andernfalls würde in diesem Bereich jegliche Freiheit der für den Beschluss zuständigen Mehrheit aufgehoben. Diese kann - insbesondere mit Blick auf die in

der Rechtsprechung zu Art. 712t Abs. 2 ZGB erwähnten Verfahrenskosten und das Verhältnis zwischen den Stockwerkeigentümern - durchaus sachliche Gründe haben, sich gegen eine Klage zu entscheiden. Zu bedenken ist zudem, dass die Frage, ob tatsächlich ein Reglementsverstoss vorliegt, Gegenstand des allfälligen Prozesses der Gemeinschaft gegen den als Verletzer ins Recht gefassten Stockwerkeigentümer bildet. Ob sie Klage einleiten will, wird die Versammlung der Stockwerkeigentümer auch von ihrer Einschätzung der Prozessaussichten abhängig machen. Dass im Zeitpunkt ihres Beschlusses bereits geklärt ist, ob tatsächlich eine Reglementsverletzung vorliegt, kann dagegen nicht verlangt werden. Analoge Überlegungen gelten für die Frage, ob die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer ausserhalb eines Prozesses verpflichtet ist, ungeachtet der konkreten Umstände eine Beseitigung eines reglementswidrigen Zustands - im konkreten Fall einen Rückbau - zu verlangen: Abgesehen davon, dass im Zeitpunkt des Beschlusses nicht geklärt zu sein braucht, ob tatsächlich ein Reglementsverstoss vorliegt, können auch hier sachliche Gründe für einen Verzicht auf einen solchen Schritt bestehen. Zu denken ist beispielsweise an die Auswirkungen auf das Verhältnis der BGE 151 III 377 S. 384 Stockwerkeigentümer untereinander oder an Gesichtspunkte der Verhältnismässigkeit.

#### **E. 2.4**

Vorliegend wirkt sich der beanstandete Einbau der Bodenbeläge ausschliesslich im Verhältnis zwischen der betreffenden Stockwerkeinheit und der Stockwerkeinheit der Beschwerdeführer aus. Gemeinschaftliche Interessen sind nicht betroffen. Als unmittelbar betroffene Eigentümer haben die Beschwerdeführer die Möglichkeit, gegen störende Immissionen nach Art. 679 i.V.m. Art. 684 ZGB vorzugehen. Im Rahmen einer Immissionsklage ist die fragliche Reglementsbestimmung insofern von Bedeutung, als sich nach ihr beurteilt, ob eine übermässige Einwirkung vorliegt (vgl. Urteil 5A\_127/2020 vom 22. April 2021 E. 4.1.2). Ob das Beweisrisiko im Rahmen einer Klage aufgrund von Art. 679 i.V.m. Art. 684 ZGB - wie die Beschwerdeführer vorbringen - sehr hoch ist, kann offengelassen werden. Jedenfalls steht ihnen ein zumutbarer Rechtsweg zur Verfügung, um gegen durch den Einbau der neuen Bodenbeläge verursachte Störungen ihres Eigentums vorzugehen. Dass keine gemeinschaftlichen Interessen betroffen sind, ist ein sachlicher Grund für den Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft, auf die beantragten Vorkehren zu verzichten. Unter diesen Umständen verletzt der Verzicht auf die zur Durchsetzung der fraglichen Reglementsbestimmung beantragten Vorkehren weder das Gesetz noch die Gemeinschaftsordnung. Insbesondere erscheint er weder als rechtsmissbräuchlich noch wird eine Ungleichbehandlung der Stockwerkeigentümer geltend gemacht (vgl. E. 2.3.2). Es ist daher auch nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz offengelassen hat, ob die Beschwerdegegnerin überhaupt ein schutzwürdiges Interesse im Sinn von Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO an der gerichtlichen Durchsetzung des Reglements gehabt hätte. Soweit die Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang eine widersprüchliche und damit willkürliche Argumentation der Vorinstanz beanstanden, ist darauf mangels Entscheidelevanz nicht einzugehen. Der Entscheid der Vorinstanz erweist sich demnach als bundesrechtskonform.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.