

# **BGer 5C.39/2006 vom 7. April 2006**

Bundesgericht, 2006-04-07, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5C.39\\_2006](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5C.39_2006)

FR: TF 5C.39/2006 du 7 avril 2006

IT: TF 5C.39/2006 del 7 aprile 2006

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Die Berufung an das Bundesgericht ist von hier nicht zutreffenden Ausnahmen abgesehen nur in Zivilrechtsstreitigkeiten zulässig ( Art. 44 und 46 OG ). Darunter ist ein Zweiparteienverfahren zu verstehen, das auf die endgültige, dauernde Regelung zivilrechtlicher Verhältnisse durch behördlichen Entscheid abzielt. In den vom Schuldbetreibungs- und Konkursgesetz vorgesehenen Prozessen ist dies dahin zu verstehen, dass auch die bloss für das betreffende Vollstreckungsverfahren geltenden Entscheidungen in Betracht fallen. Gegenstand der Entscheidung muss jedoch der Bestand oder eine Einschränkung zivilrechtlicher Ansprüche sein ( BGE 93 II 436 E. 1 S. 437). Diese Voraussetzung ist beim vorliegenden Widerspruchsverfahren nach Art. 106 bis 109 i.V.m. Art. 140 SchKG erfüllt, weil ein zivilrechtlicher Anspruch, nämlich der Umfang eines Grundpfandrechts, im Streite liegt (vgl. BGE 86 III 134 E. 1 S. 137). Der Streitwert ist offensichtlich erreicht ( Art. 46 OG ). Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Berufung kann grundsätzlich eingetreten werden.

### **E. 2**

Streitig ist im vorliegenden Fall, ob das besondere Nutzungsrecht der Klägerin an den Parkplätzen vom Grundpfandrecht, das auf den Stockwerkeinheiten der Klägerin lastet, erfasst wird und in die Grundpfandverwertung einbezogen werden kann. Die Klägerin vertritt die Auffassung, das besondere Nutzungsrecht stehe ihr persönlich zu. Demgegenüber ist die Beklagte zusammen mit den Vorinstanzen der Meinung, das Sondernutzungsrecht sei den Stockwerkeinheiten der Klägerin zugeordnet und mit diesen verbunden.

#### **E. 2.1**

Die Parkplätze im Freien können nicht Gegenstand eines Sonderrechts sein, da es sich bei ihnen gemäss Art. 712b Abs. 2 Ziff. 1 ZGB zwingend um gemeinschaftliche Teile handelt. Im Reglement können aber einzelnen Stockwerkeigentümern besondere Nutzungsrechte an nicht zu Sonderrecht zugewiesenen Miteigentumsanteilen eingeräumt werden ( BGE 122 III 145 E. 3b S. 147). Diese Nutzungsrechte können einem Stockwerkeigentümer persönlich zugeordnet werden, sie können aber auch an eine Stockwerkeinheit gebunden werden (Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, 2004, N. 166 zu Art. 712a ZGB ; Rey, Schweizerisches Stockwerkeigentum, 2. Aufl. 2001, Rz. 100-104). Beides ist zulässig.

#### **E. 2.2**

In der öffentlichen Urkunde betreffend Begründung von Stockwerkeigentum und Pfandumwandlung, Pfandaustausch und Pfandaufteilung zwischen der R.\_\_\_\_\_ AG und der Bank Y.\_\_\_\_\_ vom 14. Juli 1989 wurden einerseits die 9 Geschosse sowie die gedeckten Garagen als Sonderrechte ausgebildet und gleichzeitig wurde unter Ziffer 4

festgehalten, dass der Grund und Boden der Liegenschaft mit den (nicht gedeckten) Parkplätzen zu den gemeinschaftlichen Teilen gehören. In Ziffer 7 dieses Vertrages wurde zudem ausgeführt, dass ein dieser Begründungserklärung als besonderer Anhang angeheftetes und im Grundbuch anzumerkendes Reglement die Benutzung der gemeinsamen Teile und Einrichtungen der Liegenschaft regle. In Art. 12 lit. c des Reglements vom gleichen Tag wurde bestimmt, dass das Benutzungsrecht an den im beigehefteten Situationsplan eingezeichneten 6 Parkplätzen ausschliesslich den Erwerbern dieses Benutzungsrechts zustehe. Aus diesen vertraglichen Bestimmungen aus dem Jahre 1989 kann nicht abschliessend ermittelt werden, ob die Parkplätze mit den berechtigten Personen oder mit den Stockwerkeinheiten der berechtigten Personen verbunden werden sollten.

### **E. 2.3**

Im Jahre 1992 schlossen die gleichen Parteien mit öffentlicher Urkunde vom 25. Mai 1992 einen weiteren Vertrag betreffend die Aufteilung von Stockwerkeigentum und Grundpfandaufteilung mit Erhöhung von Pfandsummen, in dem zunächst die vier Wohnungen pro Geschoss bzw. die beiden Attikawohnungen je einzeln als Stockwerkeinheiten ausgebildet wurden. In Ziffer 5 (S. 19) des Vertrags wurde festgehalten, dass zu den 6 bestehenden die Erstellung von 18 weiteren Parkplätzen vorgesehen sei. Die Regelung gemäss Art. 12 lit. c des bestehenden Reglements beziehe sich auch auf die Parkplätze, die neu erstellt würden. Auch für diese Parkplätze bestehe ein ausschliessliches Benutzungsrecht für die Erwerber eines solchen Rechtes. Es werde auf Art. 12 lit. c des neuen Reglements verwiesen. Art. 12 lit. c des Reglements vom gleichen Tag lautete neu wie folgt:

"Das Benutzungsrecht an den im beigehefteten Situationsplan eingezeichneten 24 Parkplätzen steht ausschliesslich den Erwerbern des entsprechenden Benutzungsrechtes zu. Der Verwalter erstellt und ergänzt laufend eine Liste, aus der hervorgeht, welcher Parkplatz zu welchem STWE-Grundstück gehört. Sind alle Parkplätze zugeteilt, bildet diese Liste integrierenden Bestandteil des Reglementes, und ist diese Liste beim Grundbuchamt A. \_\_\_\_\_ vom Verwalter anzumelden. Soll die Liste abgeändert werden, ist dies nur zulässig, wenn die von einer Abänderung betroffenen Berechtigten zustimmen."

Nach dieser Reglementsbestimmung hat demnach der Verwalter eine Liste zu erstellen, aus der hervorgeht, welcher Parkplatz zu welcher Stockwerkeinheit gehört. Sie kann nicht anders verstanden werden, als dass die Parkplätze nicht einzelnen Personen, sondern einzelnen Stockwerkeinheiten zugeordnet werden sollten.

### **E. 2.4**

Am 7. September 1998 fand die 5. ordentliche Stockwerkeigentümersammlung B. \_\_\_\_\_ statt. Unter Traktandum 7 war die "Reglementsänderung Art. 12c; statt 24 neu 29 Parkplätze" traktandiert. Die Anwesenden beschliessen einstimmig, der Erhöhung der Anzahl Parkplätze zuzustimmen. Im Übrigen wurde Art. 12 lit. c des Reglements bestätigt. Unter Traktandum 8 wurde die "Beschlussfassung Parkplatzeinteilung gemäss Beilage" behandelt. Die Parkplatzzuteilung wurde einstimmig genehmigt. Die Beilage enthält eine Liste Stand 1.1.1998 mit links der Grundbuch-Nr. der Stockwerkeinheit, in der Mitte dem Namen des Eigentümers und rechts der Parkplatznummer. Auch wenn der Liste selber nicht entnommen werden kann, ob die Parkplätze den Eigentümern (mittlere Kolonne) oder den Stockwerkeinheiten (linke Kolonne) zugeteilt werden sollten, ergibt sich aus der

ausdrücklichen Bestätigung des Wortlauts von Art. 12 lit. c des Reglements eindeutig, dass die Parkplätze zu den STWE-Grundstücken gehören. Die Vorinstanz hat diese Unterlagen nicht verkannt, sondern korrekt wiedergegeben und ausgelegt.

### **E. 2.5**

Am 13. Oktober 1998 meldete die S. \_\_\_\_\_ AG als Verwalterin der Stockwerkeigentümergeinschaft das Reglement zur Anmerkung an. Sie verwies auf Art. 12 lit. c des Reglements, wonach die Verwaltung die Benutzungsrechte an den Parkplätzen beim Grundbuchamt anzumelden habe. Auf diesem Schreiben wurde seitens des Grundbuchamtes A. \_\_\_\_\_ handschriftlich vermerkt, dass Eigentümer die jeweiligen Eigentümer von Blatt Nr. 7775-7790 und 8058-8081 seien. Daraus ergibt sich, dass das Grundbuchamt entsprechend dem Wortlaut von Art. 12 lit. c des Reglements vorging und die Parkplätze mit den Stockwerkeinheiten und nicht mit bestimmten Personen verband.

### **E. 3**

Was die Klägerin dagegen vorbringt, dringt nicht durch :

#### **E. 3.1**

Die Klägerin macht geltend, massgebend sei der Wille der Stockwerkeigentümer. Die Stockwerkeigentümer O. \_\_\_\_\_ und T. \_\_\_\_\_ hätten zum damaligen Zeitpunkt keine fixe Zuteilung der Parkplätze zu den einzelnen Wohnungs-Stockwerkeinheiten gewollt. Mit dieser Argumentation setzt sie ihre Auslegung nach dem wirklichen Willen der objektivierten Auslegung des Reglements durch die Vorinstanz entgegen. In einem Fall wie dem vorliegenden sind die Bestimmungen des Reglements indes nach dem Vertrauensprinzip und nach Treu und Glauben auszulegen ("selon le principe de la confiance et les règles de la bonne foi"; Forni, La propriété par étages dans la jurisprudence du Tribunal fédéral, ZBJV 124/1988 S. 455 Ziffer 5.4 mit Hinweis; für Statuten privatrechtlicher Körperschaften allgemein: BGE 114 II 193 E. 5a S. 196). Soweit sich die Klägerin überhaupt gegen die objektivierte Auslegung der Vorinstanz richtet, sind ihre Vorbringen unbehelflich.

#### **E. 3.2**

Die Klägerin macht ferner geltend, die Vorinstanz habe Art. 12 lit. c des Reglements falsch verstanden. Gemeint sei gewesen, dass die Parkplätze vorerst den Eigentümern persönlich zugeordnet werden sollten und erst dann, wenn alle Parkplätze zugeteilt worden seien, bilde die Liste integrierender Bestandteil des Reglements. Es mache keinen Sinn, eine solche Liste zu erstellen und beim Grundbuchamt anzumelden, wenn von 34 Wohnungseinheiten erst deren 8 verkauft worden seien. Die Anmeldung durch die S. \_\_\_\_\_ AG vom 13. Oktober beim Grundbuchamt A. \_\_\_\_\_ sei ohne entsprechenden Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft erfolgt.

Dazu ist einerseits festzuhalten, dass gemäss Art. 12 lit. c des Reglements die Parkplatzliste beim Grundbuchamt A. \_\_\_\_\_ vom Verwalter - ohne zusätzlichen Beschluss - anzumerken ist, sobald alle Parkplätze zugeteilt sind. Die Klägerin macht nicht geltend, dass gemäss der Liste, welche am 7. September 1998 von der Stockwerkeigentümerversammlung einstimmig verabschiedet worden ist, nicht alle Parkplätze einer Wohnung zugeteilt sind. Andererseits trifft nicht zu, dass die Verwalterin ausschliesslich selbständig gehandelt hat: Mit Schreiben vom 30. Januar 1998 an die Verwalterin hat der Ehemann der Klägerin unter anderem ausgeführt, es sei schon seit

Jahren vereinbart worden, dass die Parkplätze im Nachhinein den entsprechenden Wohnungen zugeteilt würden. Er bitte die Verwalterin daher, die per heute geltende Liste dem Grundbuchamt anzumelden. Darauf folgte eine Liste unter anderem mit sämtlichen Parkplatznutzungsrechten der Klägerin. Der Ehemann der Klägerin schloss das Schreiben mit der Erwartung, dass ihm die entsprechenden schriftlichen Eintragungen zugestellt würden, damit in diesem Sinne Ordnung herrsche und Klarheit bestehe.

### **E. 3.3**

Die Klägerin macht geltend, es sei ein Unsinn anzunehmen, die Stockwerkeigentümer hätten beschlossen, die 3 vorhandenen Besucherparkplätze einzelnen Wohnungseinheiten fest zuzuteilen. Ebenso sei es unsinnig, aufgrund einer fehlerhaften "Grundbuchanmeldung" anzunehmen, es bestünden bei einer Überbauung mit 34 Wohnungen nicht einmal 3 Besucherparkplätze, welche bis heute als solche bezeichnet und als solche benutzt würden. Es sei nicht vernünftig, einen Besucherparkplatz einer Stockwerkeinheit zuzuteilen, obwohl seitens der Behörden eine entsprechende Auflage vorliege.

Es mag zutreffen, dass die Baubewilligungsbehörde seinerzeit 3 Besucherparkplätze verlangt hat und dass - wie die Klägerin ausführt - die Parkplätze Nrn. 27, 28 und 29 heute im Gelände mit "Besucher" gekennzeichnet sind. Es mag auch zutreffen, dass öffentlich-rechtlich angeordnete Besucherparkplätze ihren Charakter als solche auch dann beibehalten, wenn sie privatrechtlich zu einem Sondernutzungsrecht eines einzelnen Stockwerkeigentümers oder einer Stockwerkeinheit ausgestaltet werden. Es macht diesbezüglich keinen erkennbaren Unterschied, ob die Besucherparkplätze einzelnen Personen oder einzelnen Grundstücken zugeordnet worden sind. In beiden Fällen können Schwierigkeiten entstehen, wenn die Besucherparkplätze von den Berechtigten bestritten werden. Die Klägerin scheint allerdings zu wissen, dass die ihr zugeordneten drei Besucherparkplätze nicht zu ihrer freien Nutzung, sondern für die Besucher bestimmt sind. Daran ändert sich nichts, wenn sie je einer ihr gehörenden Wohnung zugeordnet werden. Lediglich dem gutgläubigen Erwerber könnte diese Zweckbestimmung allenfalls nicht entgegengehalten werden bzw. Ersatzansprüche auslösen. Diese Schwierigkeit könnte vermieden werden, wenn nicht die Klägerin, sondern die Stockwerkeigentümergeinschaft die Besucherparkplätze behalten hätte. Es bleibt indessen dabei, dass die Stockwerkeigentümersammlung die ihr unterbreitete vollständig ausgefüllte Parkplatzliste einstimmig genehmigt hat und die Parkplätze entsprechend Art. 12 lit. c des Reglements den einzelnen Stockwerken zugeordnet und in der Folge dem Grundbuchamt eingereicht hat. Dies ist im vorliegenden Zusammenhang entscheidend. Es ist Sache der Stockwerkeigentümersammlung bzw. der Klägerin, den Mangel der fehlenden rechtlichen Sicherung der Besucherparkplätze wenn möglich zu korrigieren oder zumindest dafür zu sorgen, dass seitens von Dritterwerbenden kein guter Glaube entstehen kann.

### **E. 3.4**

Im Zusammenhang mit den Besucherparkplätzen hat das Obergericht namentlich festgehalten, die entsprechenden Beweisanträge der Klägerin, ein Augenschein sowie die Edition eines Berichts des Stadtrates, seien verspätet geltend gemacht worden. Das beanstandet die Klägerin als offensichtliches Versehen, ohne allerdings aufzuzeigen, inwiefern die Vorinstanz in diesem Zusammenhang eine bestimmte Aktenstelle übersehen oder unrichtig, d.h. nicht in ihrer wahren Gestalt, insbesondere nicht mit ihrem wirklichen

Wortlaut wahrgenommen hätte ( BGE 109 II 159 E. 2b S. 162). Auf die Rüge ist somit nicht einzutreten. Damit scheidet auch die Rüge der Klägerin, die Vorinstanz habe Art. 8 ZGB verletzt, indem sie den entsprechenden Beweisanträgen keine Folge gegeben habe. Im Übrigen gewährleistet diese Bestimmung einen Beweisführungsanspruch nur für wesentliche Beweise ( BGE 130 III 591 E. 5.4; 126 III 315 E. 4a; 122 III 219 E. 3c S. 223, je mit Hinweisen). Das Obergericht hat die Erheblichkeit dieser Anträge verneint und die Klägerin hat dem nichts Stichhaltiges entgegenzusetzen.

### **E. 3.5**

Die Klägerin rügt, die Erwägung der Vorinstanz, wonach der Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft betreffend die Genehmigung der Liste einstimmig zustande gekommen sei, beruhe auf einem offensichtlichen Versehen. Es seien nämlich gemäss Protokoll nur 859/1000 anwesend bzw. vertreten gewesen.

Das angefochtene Urteil stellt nicht fest, es seien an der Versammlung nicht alle anwesend gewesen. Die entsprechende Behauptung der Klägerin ist neu; auf die Rüge ist deshalb nicht einzutreten ( Art. 55 Abs. 1 lit. c OG ).

### **E. 3.6**

Neu und damit unzulässig ist schliesslich die Behauptung der Klägerin, das erforderliche Quorum sei nicht erreicht worden ( Art. 55 Abs. 1 lit. c OG ). Darauf ist nicht einzutreten.

### **E. 3.7**

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die als Sondernutzungsrecht ausgestalteten Parkplätze den einzelnen Stockwerkeinheiten zugeordnet wurden, so dass sie vom Pfandrecht auf den Stockwerkeinheiten erfasst werden. Bei dieser Sachlage muss die Berufung abgewiesen werden, soweit darauf eingetreten werden kann.

### **E. 4**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt die Klägerin die Verfahrenskosten ( Art. 156 Abs. 1 OG ). Eine Parteientschädigung ist nicht zu sprechen, weil keine Antwort eingeholt worden ist.

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