

GR_GERICHTE PKG 1997 6 vom 5. Mai 1992

GR Gerichte, 1992-05-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_PKG_1997_6

FR: GR_GERICHTE PKG 1997 6 du 5 mai 1992

IT: GR_GERICHTE PKG 1997 6 del 5 maggio 1992

Regeste

Praxis Kantonsgericht |

Regeste: siehe PKG-Dokument \x3Cbr\x3E | java.util.HashMap/1797211028

Erwägungen

E. 5

Mai 1992 unbestrittenermassen nicht innert Monatsfrist angefochten (Art. 712m Abs. 2 in Verbindung mit Art. 75 ZGB). Es gilt daher im folgenden zu prüfen, ob die vorerwähnten Einwände der Kläger berechtigt sind und - falls dies zu- trifft - ob die entsprechende Gesetzes- oder Statutenwidrigkeit derart gra- vierend ist, dass der besagte Versammlungsbeschluss als nichtig zu qualifi- zieren ist. a) Zunächst machen die Kläger geltend, Maria Z. habe als 1/2- Mit- eigentümerin der Stockwerkeinheit 50 049 nie eine Einladung zur Stock- werkeigentümerversammlung vom 5. Mai 1992 erhalten. Demgegenüber hält die Beklagte fest, Paul Z. - der Ehemann von Maria Z. und ebenfalls 1/2-Mit- eigentümer - sei seit Erwerb seiner Stockwerkeinheit gegenüber der Ver- waltung immer auch als Vertreter seiner Ehefrau aufgetreten. Die Argumentation der Beklagten ist zweifellos richtig. Denn aus den vorhandenen Unterlagen lässt sich mit aller Deutlichkeit entnehmen, dass während langer Zeit weder die Beklagte noch die Kläger selber zwi- schen den beiden Miteigentümern der Stockwerkeinheit 50 049 (Wohnung Nr. 106) unterschieden haben. So ist in den Präsenzlisten der Stockwerkei- gentümerversammlungen von 1990, 1991, 1992, 1993 und 1995 jeweils nur Paul Z. als Eigentümer der Wohnung Nr. 106 aufgeführt; erst in der Prä- senzliste 1996 sind in dieser Rubrik Paul und Maria Z. erwähnt. Dasselbe gilt im übrigen auch für sämtliche übrigen Stockwerkeigentümer, welche eine einzelne Stockwerkeinheit als Miteigentümer besitzen. Entscheidend ist nun aber, dass dieser Umstand Paul und Maria Z. lange Zeit offenbar überhaupt nicht gestört hat. Besonders bezeichnend ist diesbezüglich die

45 Präsenzliste 1995. An der entsprechenden Stockwerkeigentümerversammlung war der Kläger Paul Z. persönlich anwesend, und er hat in der entsprechenden Prä- senzliste - in welcher nur er als Eigentümer der Wohnung 106 erwähnt wird

46 - oppositionslos allein mit seinem Namen unterzeichnet. Mit anderen Wor- ten: Noch im Jahre 1995 hat sich der Kläger Paul Z. weder daran gestört, dass in der Rubrik «Eigentümer» der Wohnung Nr. 106 der Name seiner Frau nicht aufgeführt wurde, noch hat er es für nötig befunden, in der Rubrik «Un- terschrift» darauf hinzuweisen, dass er nicht nur sich selber, sondern auch sei- ne Frau vertritt. Dasselbe Bild zeigen auch die von den Eheleuten Z. ausgestellten Vollmachten in jenen Fällen, in welchen sie nicht selber an den Stockwerk- eigentümerversammlungen teilgenommen haben: In der Vollmacht 1991 hat sich Paul Z. selber fälschlicherweise als Alleineigentümer bezeichnet und die Vollmacht

auch nur allein unterzeichnet. Besonders aussagekräftig ist die Vollmacht 1992, in welcher Paul Z. als Eigentümer der Wohnung Nr. 106 korrekt sich selber und seine Ehefrau bezeichnet. Unterzeichnet ist diese Vollmacht aber allein von Paul Z. Paul Z. hat mit anderen Worten ausdrücklich auch im Namen seiner Frau unterzeichnet, und zwar ohne sich gegenüber der Stockwerkeigentümergeinschaft über eine entsprechende Berechtigung auszuweisen. Nach dem Gesagten steht für das Gericht fest, dass der Kläger Paul Z. gegenüber der Stockwerkeigentümergeinschaft immer auch als Vertreter seiner Ehefrau Maria Z. aufgetreten ist, und zwar - da letztere dagegen während mehrerer Jahre nie opponiert hat - offenkundig mit deren Wissen und Willen. Paul und Maria Z. sind mit anderen Worten selber stillschweigend davon ausgegangen, dass ersterer auch seine Ehefrau vertritt. Die Beklagte durfte mithin aufgrund des vorerwähnten Verhaltens der Eheleute Z. ohne weiteres annehmen, dass Paul Z. berechtigt sei, seine Ehefrau Maria Z. sowohl aktiv als auch passiv zu vertreten. Ob auf dem Zustellcouvert der Einladung zur Versammlung vom 5. Mai 1992 Maria Z. erwähnt wurde oder nicht, kann darum offen gelassen werden. Denn jedenfalls wurde mit einer «an die Eigentümer der StWE-Gemeinschaft L I + II» adressierten Einladung - welche allenfalls nur Paul Z. zugestellt wurde - auch seine Ehefrau Maria Z. rechtsgenüchlich eingeladen. Dass Paul Z. diese Einladung tatsächlich bekommen hat, ergibt sich im übrigen ohne weiteres aus dem retournierten, zusammen mit der Einladung versandten Vollmachtenformular. Von einer Nichtigkeit der Beschlüsse vom 5. Mai 1992 infolge fehlerhafter Einladung zur Stockwerkeigentümergeinschaft kann bei dieser klaren Sach- und Rechtslage keine Rede sein. b) Die Kläger machen weiter geltend, dass die

47 Stockwerkeigentümergeinschaft nur in beschränktem Rahmen Verträge abschliessen könne und dass die Vereinbarung von gegenseitigen Nutzungsrechten an Hallenbad und anderen Einrichtungen nicht dazu gehören würden. Auch diese Rüge hält einer näheren Überprüfung nicht stand. Gemäss Art. 7121 ZGB erwirbt die Stockwerkeigentümergeinschaft unter

48 ihrem eigenen Namen das sich aus ihrer Verwaltungstätigkeit ergebende Vermögen. Ihre Vermögens- und Handlungsfähigkeit ist also beschränkt auf Vermögenswerte, welche dem Interesse der Verwaltung, der Nutzung und der Erhaltung der gemeinsamen Sache dienen. Welche konkreten Vermögenswerte dem Verwaltungsvermögen zugerechnet werden können, beantwortet sich danach, ob diese Objekte im einzelnen in den Bereich der Verwaltungstätigkeit der Stockwerkeigentümergeinschaft gehören. Ausgangspunkt bildet dabei der Begriff der Verwaltung als Gesamtheit all jener Handlungen tatsächlicher und rechtlicher Natur, die dazu bestimmt sind, das betroffene Rechtsgut zu erhalten, zu mehren oder der seinem Zweck entsprechenden Verwendung zuzuführen. Gegenstand des Verwaltungsvermögens können dabei auch obligatorische Forderungen bilden, sofern diese im vorerwähnten funktionellen Zusammenhang mit der gemeinschaftlichen Verwaltung stehen (Meier-Hayoz/Rey, Berner Kommentar, Bd. IV/1/5, Bern 1988, Art. 7121 N 17 ff.). Vorliegend hat die Vorinstanz anlässlich ihres Augenscheins festgestellt, dass die Liegenschaften der Beklagten und der Stockwerkeigentümergeinschaft L. II baulich weitgehend einheitlich gestaltet sind und dass sie in erheblichem Mass aufeinander ausgerichtet sind, zumal gewisse beiden Liegenschaften dienende Einrichtungen jeweils nur in einer Liegenschaft vorhanden sind. So hat die Vorinstanz ausdrücklich festgehalten, dass allein die Beklagte über eine Rezeption und eine Hauswartwohnung verfügt, dass sich allein in ihrem Kellergeschoss eine Kegelbahn und ein Partyraum befinden, dass der Zugang zu

den Häusern der Stockwerkeigentümergeinschaft L. II nur über das Grundstück der Beklagten möglich ist, dass die Autoeinstellhalle auf dem Boden der Gemeinschaft L. II liegt, dass alleine letztere eine Sauna und ein Hallenbad besitzt und dass der Skiraum der Beklagten lediglich durch die Autoeinstellhalle angemessen erreicht werden kann. Das Gesagte wird sodann auch durch die seinerzeitigen Vorverträge bestätigt. So findet sich in einem solchen Vorvertrag vom 12. Dezember 1969 folgende Passage: «Bei Erstellen eines zweiten Appartementhauses auf der angrenzenden Parzelle erhalten die Inhaber der Wohnungen ... die Möglichkeit zum Erwerb des Mitbenützungsrechtes an den dort einzurichtenden Gemeinschaftsräumen. Die Gesellschaft beabsichtigt im Tausch gegen die Mitbenützungsrechte den Bewohnern des zweiten Hauses die Mitbenützung der Kegelbahn, des Partyraums und Kinderspielzimmers zu gestatten».

49 Nach dem Gesagten steht für das Kantonsgericht fest, dass die verschiedenen Gemeinschaftsräume in den drei Häusern der Stockwerkeigentümergeinschaften L. I und II als konzeptionelle Einheit zu betrachten sind und dass deren gemeinsame Benützung eine für beide Gemeinschaften sinnvolle und zweckmässige Sache darstellt. Entscheidend ist dabei insbesondere, dass vorliegend nicht allein die Mitbenützung des Schwimmbads in

50 der Liegenschaft der Stockwerkeigentümergeinschaft L. II zur Diskussion steht. Dieses Schwimmbad bildet vielmehr nur einen Teil eines grösseren Gesamtpakets von Gemeinschaftsräumen und Aussenanlagen (Gartenanlagen, Parkplätze, Treppenhäuser und Korridore, Reinigungsräume, Hallenbad, Sauna, Skiräume, Kinderspielraum, Wasch- und Trockenräume, Containerraum, Empfangshalle mit Sitzecke und WC-Anlage, Kabinenraum, Partyraum mit Kegelbahn, Kinderspielraum), welche in ihrer Gesamtheit ein sinnvolles Ganzes bilden. Demzufolge steht die obligatorische Vereinbarung zwischen den zwei Stockwerkeigentümergeinschaften im geforderten funktionellen Zusammenhang mit der gemeinschaftlichen Verwaltung einer jeden einzelnen Stockwerkeigentümergeinschaft. Die Beklagte konnte mit anderen Worten im Rahmen ihrer beschränkten Vermögens- und Handlungsfähigkeit die besagte Vereinbarung abschliessen. Die Reglementsänderung vom 5. Mai 1992 ist mithin auch unter dem Gesichtspunkt der beschränkten Vermögens- und Handlungsfähigkeit einer Stockwerkeigentümergeinschaft nicht zu beanstanden. Im Resultat kann somit festgehalten werden, dass die Reglementsänderung vom 5. Mai 1992 - in welcher sich die beiden Stockwerkeigentümergeinschaften L. I und II gegenseitig das Mitbenützungsrecht an zahlreichen gemeinschaftlichen Anlagen und insbesondere am Schwimmbad einräumen - sowohl formell rechtmässig zustande gekommen als auch inhaltlich zulässig ist. Die von den Klägern geltend gemachte Nichtigkeit erweist sich mithin als unbegründet. ZF 97 48 Urteil vom 28. Oktober 1997

E. 7

- Feststellung des Streitbetrages (Art. 22 ZPO); Streitwert einer Grunddienstbarkeit. In erster Linie ist auf das Interesse des Klägers - die Vorteile des herrschenden Grundstücks bei Bestand der behaupteten Quellsdienstbarkeit - abzustellen; alternativ ist allenfalls aber auch das (höhere) Interesse des Beklagten - die Nachteile des dienenden Grundstücks - zu berücksichtigen. Aus den Erwägungen: Streitigkeiten über Grunddienstbarkeiten sind vermögensrechtlicher Natur (Messmer/Imboden, Die eidgenössischen Rechtsmittel in Zivilsachen, Zürich 1992, Ziff. 58, S.80; BGE 54 II 51 f.; Poudret/Sandoz-Monod, Commentaire de la loi federale d'organisation

51 judiciaire, Volume II, Bern 1990, S. 233; BGE 54 II 51 f.). Zur Höhe des Streitwertes machte die Vorinstanz freilich keine näheren Ausführungen. Da sie allerdings auf die Angelegenheit grundsätzlich eintrat, muss angenommen werden, dass sie still-

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