

LU_GERICHTE 11 03 128 vom 21. Dezember 2004

LU Gerichte, 2004-12-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_11_03_128

FR: LU_GERICHTE 11 03 128 du 21 décembre 2004

IT: LU_GERICHTE 11 03 128 del 21 dicembre 2004

Regeste

Art. 712m Abs. 2 ZGB. Der Gleichbehandlungsgrundsatz gilt auch für Stockwerkeigentümergeinschaften. Ausnahmen müssen sachlich begründet sein. | Sachenrecht

Volltext

Luzern Kantonsgericht sonstige 21.12.2004 11 03 128 (2004 I Nr. 17)

Art. 712m Abs. 2 ZGB. Der Gleichbehandlungsgrundsatz gilt auch für Stockwerkeigentümergeinschaften. Ausnahmen müssen sachlich begründet sein. | Sachenrecht

Rechtsprechung Luzern Instanz: Obergericht Abteilung: I. Kammer Rechtsgebiet: Sachenrecht Entscheiddatum: 21.12.2004 Fallnummer: 11 03 128 LGVE: 2004 I Nr. 17
Leitsatz: Art. 712m Abs. 2 ZGB. Der Gleichbehandlungsgrundsatz gilt auch für Stockwerkeigentümergeinschaften. Ausnahmen müssen sachlich begründet sein.
Rechtskraft: Diese Entscheidung ist rechtskräftig. Entscheid: Art. 712m Abs. 2 ZGB. Der Gleichbehandlungsgrundsatz gilt auch für Stockwerkeigentümergeinschaften. Ausnahmen müssen sachlich begründet sein. =====
===== Die Liegenschaft X. ist in fünf Stockwerkeigentumseinheiten aufgeteilt. Bei vier dieser fünf Stockwerkeigentumseinheiten (Stockwerkeigentumseinheiten Nrn. 2 bis 5) handelt es sich um Wohnungen oder Büros bzw. Praxisräume; sie befinden sich im 2. bis 6. Obergeschoss des Gebäudes. Bei der fünften Stockwerkeigentumseinheit (Stockwerkeigentumseinheit Nr. 1) handelt es sich um Geschäftsräumlichkeiten im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss (früher ein Café, heute eine Modeboutique). Verschiedene Mitglieder der Stockwerkeigentümergeinschaft, darunter die Klägerin, welche die Stockwerkeigentumseinheit Nr. 3 bewohnt, haben auf Erdgeschoßhöhe an der Gebäudefassade Reklameeinrichtungen (Leuchtschriften und Schaukästen) angebracht bzw. anbringen lassen. Dafür bezahlen sie jedes Jahr einen Beitrag in den Erneuerungsfonds der Stockwerkeigentümergeinschaft. Kein solcher Beitrag wird jedoch vom Eigentümer bzw. der Mieterin der Stockwerkeigentumseinheit Nr. 1 einverlangt bzw. geleistet, obwohl an der Gebäudefassade auch Reklameeinrichtungen für das vormalige Café bzw. die heutige Modeboutique angebracht waren bzw. sind. Die Klägerin unterbreitete der Stockwerkeigentümergeinschaft den Antrag, alle Nutzerinnen und Nutzer hätten einen von der Stockwerkeigentümergeinschaft festzulegenden und dem Gleichbehandlungsgebot nicht widersprechenden Betrag für die Fassadennutzung in den Erneuerungsfonds zu leisten. Die Stockwerkeigentümergeinschaft wies den Antrag mit Beschluss vom 1. März 2002 ab. Vor Gericht verlangte die Klägerin erfolglos die Aufhebung dieses Beschlusses, eine ihrem Antrag entsprechende Feststellung und die Rückerstattung bereits geleisteter Beiträge. Aus den Erwägungen: 3.- Die Klägerin ist der

Auffassung, dass die Ablehnung ihres der Stockwerkeigentümersversammlung vom 1. März 2002 unterbreiteten Begehrens dem auch für Stockwerkeigentümergeinschaften geltenden Gleichbehandlungsgebot widerspreche. Deshalb sei dieser Beschluss aufzuheben. Dagegen wendet die Beklagte ein, es gäbe keinen für Stockwerkeigentümergeinschaften anwendbaren Gleichbehandlungsgrundsatz. Aber selbst wenn ein solches Prinzip für Stockwerkeigentümergeinschaften Wirkung hätte, sei es eingehalten. So sei es gerechtfertigt, die zur Stockwerkeigentumseinheit Nr. 1 gehörenden Geschäftsräumlichkeiten in Bezug auf die Beitragspflicht für Reklameeinrichtungen anders zu behandeln als die Stockwerkeigentumseinheiten Nrn. 2 bis 5, die als Wohnungen oder Büros bzw. Praxisräume genutzt würden. Ausserdem sei schon bei der Bestimmung der Wertquote für die Stockwerkeigentumseinheit Nr. 1 berücksichtigt worden, dass ihr Eigentümer bzw. Mieter für das Anbringen von Reklameeinrichtungen an der Fassade des Gebäudes auf der Liegenschaft X. keinen (zusätzlichen) Beitrag leisten müsse. Die Vorinstanz schloss sich dieser Argumentation der Beklagten an, weshalb sie die Frage, ob das Gleichbehandlungsgebot für Stockwerkeigentümergeinschaften einschlägig sei, nicht abschliessend beantwortete.

3.1. In sachlicher Hinsicht setzt die Anfechtung gemäss Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 75 ZGB voraus, dass der fragliche Beschluss das Gesetz oder die Statuten verletzt. Unter dem Gesetz ist dabei der gesamte das Stockwerkeigentum betreffende Normenkomplex, geschrieben oder ungeschrieben, zu verstehen. Zu diesen ungeschriebenen Regeln gehören z.B. die allgemeinen Prinzipien des Sachenrechts oder der Gleichbehandlungsgrundsatz. Den in Art. 75 ZGB erwähnten Statuten des Vereinsrechts entspricht im Stockwerkeigentumsrecht die Gesamtheit der in der betreffenden Stockwerkeigentümergeinschaft massgeblichen rechtsgeschäftlichen Beziehungen, z.B. der Begründungsakt, das Reglement, die Hausordnung, usw. (Heinz Rey, Schweizerisches Stockwerkeigentum mit Beispiel "Reglement der Stockwerkeigentümer", 2. Aufl., Zürich 2001, S. 92 f., Rz 350 und FN 340; Meier-Hayoz/Rey, Berner Komm., N 128 zu Art. 712m ZGB). Im Folgenden ist deshalb zunächst zu prüfen, ob das Gleichbehandlungsprinzip auch für Stockwerkeigentümergeinschaften Platz greift. Bei Bejahung dieser Frage ist sodann zu prüfen, ob der Beschluss der Stockwerkeigentümersversammlung vom 1. März 2002 dieses Gebot, eine andere geschriebene oder ungeschriebene Vorschrift des Stockwerkeigentumsrechts und/oder das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft verletzt.

3.2. Das Bundesgericht hat die Frage nach der Geltung des Gleichbehandlungsgebotes für Stockwerkeigentümergeinschaften noch nicht abschliessend beantwortet. Soweit es sich bisher zu dieser Frage äusserte, wurde lediglich darauf verwiesen, dass sich Argumente finden lassen, um diesem Grundsatz innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaften ebenfalls zum Durchbruch zu verhelfen. Wie es sich mit diesem Durchbruch verhält, liess das Bundesgericht aber deshalb unbeantwortet, weil nach seiner Auffassung im beurteilten Fall keine Verletzung des Gleichbehandlungsprinzips vorgelegen hatte (BGE 111 II 330 E. 6). In der Lehre wird die Anwendbarkeit des Gleichbehandlungsgrundsatzes für Stockwerkeigentümergeinschaften als ungeschriebene Norm des Stockwerkeigentumsrechts befürwortet. Dabei wird auf das im Aktienrecht seit langem von Lehre und Rechtsprechung anerkannte und seit der Aktienrechtsrevision in Art. 706 Abs. 2 Ziff. 3 gesetzlich verankerte Gleichbehandlungsgebot verwiesen (Meier-Hayoz/Rey, a.a.O., N 128 zu Art. 712m ZGB; Rey, a.a.O., S. 92 FN 340; Rolf H. Weber, Minderheitenschutz beim Stockwerkeigentum, in: ZBGR 60 [1979] S. 164 ff.). In Anlehnung an den Gleichbehandlungsgrundsatz des Aktienrechts wird denn auch für

Stockwerkeigentümergeinschaften verlangt, dass die Folgen der durch die Mehrheit der Stockwerkeigentümer oder durch den Verwalter angeordneten Regelungen und Massnahmen für alle Mitglieder der Stockwerkeigentümergeinschaft gleich sein müssen, ausser wenn wegen der Ungleichheit der Ausgangslage eine sachliche Differenzierung geboten ist (Weber, a.a.O., S. 165). Dementsprechend ist eine ungleiche Behandlung der Stockwerkeigentümer mit anderen Worten dort, aber auch nur dort, zulässig, wo sie ein angemessenes Mittel zu einem gerechtfertigten Zweck darstellt, also nicht unsachlich ist (Forstmoser/Meier-Hayoz/Nobel, Schweizerisches Aktienrecht, Bern 1996, § 39 Rz 12 mit Hinweis auf BGE 69 II 248 ff.). Gleichermassen wie im Aktienrecht geht es auch im Stockwerkeigentumsrecht darum, Schranken der Mehrheitsmacht festzulegen und der Minderheit unentziehbare Schutzrechte zuzuerkennen (Forstmoser/Meier-Hayoz/Nobel, a.a.O., § 39 Rz 25; Meier-Hayoz/Rey, a.a.O., N 66 zu Art. 712m ZGB). Weil es nach Massgabe des Gleichbehandlungsprinzips also darum geht, einen allfälligen Machtmissbrauch der Mehrheit zu verhindern, ist aufgrund des Hinweises in BGE 111 II 330 E. 6 und der in der Lehre vertretenen Auffassung davon auszugehen, dass dieses Gebot auch für Stockwerkeigentümergeinschaften Geltung hat.

3.3. Die Beanspruchung der Fassade des Gebäudes auf der Liegenschaft X. durch das Anbringen von Reklameeinrichtungen ist als Ausübung eines sog. besonderen Nutzungsrechts bzw. Sondernutzungsrechts zu qualifizieren. So schliesst das Anbringen einer Reklameeinrichtung an der Gebäudefassade die anderen Stockwerkeigentümer und Dritte von der Benützung des entsprechenden - gemeinschaftlichen - Fassadenteils aus. Der fragliche Fassadenteil steht denn auch exklusiv demjenigen Stockwerkeigentümer bzw. Mieter zur Verfügung, der seine Reklameeinrichtung dort angebracht hat. Folglich kann dieser Fassadenteil keine andere Verwendung mehr finden. Beides, exklusives Gebrauchsrecht und Ausschlussfunktion gegenüber den Nichtberechtigten, sind für besondere Nutzungsrechte begriffsnotwendig und charakteristisch (Meier-Hayoz/Rey, a.a.O., N 45 zu Art. 712g ZGB; Amédéo Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, Zürich 2004, N 151 zu Art. 712a ZGB). Die Einräumung von besonderen Nutzungsrechten erfolgt mittels einer Dienstbarkeit zu Lasten des zu Stockwerkeigentum aufgeteilten (Stamm-)Grundstückes, einer reglementarischen Bestimmung oder eines obligatorischen Vertrages (Wermelinger, a.a.O., N 160 zu Art. 712a ZGB; s. auch: Meier-Hayoz/Rey, a.a.O., N 42 zu Art. 712g ZGB). Dabei fällt die Kompetenz zur entsprechenden Einräumung der Stockwerkeigentümerversammlung zu. Soweit besondere Nutzungsrechte nicht schon im Begründungsakt oder im Reglement zugewiesen worden sind, können die Stockwerkeigentümer solche in einer Versammlung mündlich mit Protokoll oder auf dem Zirkulationsweg schriftlich beschliessen (BGE 127 III 509 E. 3a, mit Hinweisen). Das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft X. vom 1. Januar 1979 enthält keine Bestimmungen, die besondere Nutzungsrechte zum Gegenstand haben. Deshalb gilt für ihre Einräumung, dass in jedem einzelnen Fall die Stockwerkeigentümerversammlung Beschluss zu fassen hat (BGE 127 II 509 E. 3a, mit Hinweisen; Hans-Peter Friedrich, Hat sich das Stockwerkeigentum bewährt?, in: ZBGR 67 [1986] S. 74). Dieser Beschluss ist nach den konkreten Verhältnissen des Einzelfalles zu fällen und dementsprechend ist auch im Falle der Anfechtung in Bezug auf jeden diesbezüglichen Beschluss zu prüfen, ob er gesetzes- und reglementskonform ist. Dem steht der von der Stockwerkeigentümerversammlung vom 1. März 2002 abgelehnte Antrag der Klägerin entgegen. Dieser Antrag ist darauf ausgelegt, jeden künftigen Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer betreffend Einräumung von besonderen Nutzungsrechten für die

Beanspruchung der Gebäudefassaden nach konkreten, zum Voraus festgelegten Richtlinien auszugestalten. Solche generellen Richtlinien machen es der Stockwerkeigentümerversammlung aber unmöglich, bei künftigen Beschlüssen über die Einräumung von besonderen Nutzungsrechten für die Beanspruchung der Gebäudefassaden den konkreten Verhältnissen des Einzelfalls gerecht zu werden und, falls erforderlich und sachlich gerechtfertigt, nach den Besonderheiten des Einzelfalles zu entscheiden. Deshalb und weil der Gleichbehandlungsgrundsatz gerechtfertigte Ungleichbehandlungen durchaus zulässt (vgl. Forstmoser/Meier-Hayoz/Nobel, a.a.O., § 39 N 51 ff.; Weber, a.a.O., S. 164 f.), hält der von der Klägerin angefochtene Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer vom 1. März 2002 vor dem Gleichbehandlungsprinzip stand. Es ist und bleibt der Klägerin im Übrigen unbenommen, spätere Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung betreffend Einräumung von besonderen Nutzungsrechten für die Beanspruchung der Gebäudefassaden nach Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 75 ZGB anzufechten. Dann wird es Sache des von der Klägerin angerufenen Gerichts sein, bezogen auf den konkreten Einzelfall zu prüfen, ob der angefochtene Beschluss dem Stockwerkeigentümerreglement und dem Gesetz entspricht.

3.4. Der von der Klägerin angefochtene Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung vom 1. März 2002 hält aber auch deshalb vor dem Gleichbehandlungsgebot Stand, weil eine Unterscheidung der Beitragspflicht für Werbeeinrichtungen, die der Stockwerkeigentumseinheit Nr. 1 dienen, und solchen, die den Stockwerkeigentumseinheiten Nrn. 2 bis 5 dienen, sachlich gerechtfertigt ist. Art. 1 des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 8. Februar 1979 bestimmt nämlich, dass die Stockwerkeigentumseinheit Nr. 1 nur "... als Laden, resp. Café oder Restaurantbetrieb benützt werden" darf. Demnach und aufgrund der örtlichen Situierung der Liegenschaft X. inmitten der Altstadt liegt es auf der Hand, dass der konkrete Geschäftsbetrieb in der Stockwerkeigentumseinheit Nr. 1 darauf angewiesen ist, mittels Reklameeinrichtungen an der Gebäudefassade auf sich aufmerksam zu machen. Anders verhält es sich in Bezug auf die Stockwerkeigentumseinheiten Nrn. 2 bis 5. Weil sie gemäss Art. 1 des Stockwerkeigentümerreglements vom 8. Februar 1979 "... nur als Wohnungen oder Büros, resp. Praxisräume, ... benützt werden" dürfen, sind sie bzw. ihre Eigentümer oder Mieter nicht gleichermassen darauf angewiesen, Reklameeinrichtungen an der Fassade des Gebäudes X. anbringen zu können. Ob diese Differenzierung schon bei der Bestimmung der Wertquote für die Stockwerkeigentumseinheit Nr. 1 Beachtung fand, ist nicht weiter zu untersuchen. Es steht nämlich unbestrittenermassen fest, dass sie in den verschiedenen die Reklameeinrichtungen an der Fassade des Gebäudes auf der Liegenschaft X. betreffenden Beschlüssen der Stockwerkeigentümergeinschaft Eingang fand: Während die Eigentümer bzw. Mieter der Stockwerkeigentumseinheiten Nrn. 2 bis 5 für ihre Reklameeinrichtungen an der Gebäudefassade jährliche Beiträge leisten, besteht für den Eigentümer bzw. Mieter der Stockwerkeigentumseinheit Nr. 1 keine solche Beitragspflicht.

3.5. Hinzu kommt, dass die fünf Stockwerkeigentumseinheiten, in die die Liegenschaft X. aufgeteilt ist, fünf verschiedenen Eigentümern gehören. Deshalb und weil nach Art. 18 Abs. 2 des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 8. Februar 1979 jeder Stockwerkeigentümer über so viele Stimmen verfügt, als ihm Stockwerkeigentumseinheiten gehören, gilt vorliegend für die Beschlussfassung in der Stockwerkeigentümerversammlung das Kopfstimmrecht. Damit kommt einerseits zum Ausdruck, dass sich die Mitglieder der Stockwerkeigentümergeinschaft bei der Beschlussfassung im Rahmen der Stockwerkeigentümerversammlung als grundsätzlich

gleichberechtigte Personen gegenüberstehen. Mithin kann also ein einzelner Stockwerkeigentümer mit einem grossen Anteil der Stockwerkeigentümergeinschaft seinen Willen nicht aufzwingen (Meier-Hayoz/Rey, a.a.O., N 63 zu Art. 712m ZGB). Andererseits ist sowohl für die reglementarische Einräumung von besonderen Nutzungsrechten als auch für die Aufhebung der entsprechenden Regelungen ein Mehrheitsbeschluss der Stockwerkeigentümersammlung nach Köpfen und Anteilen notwendig (Meier-Hayoz/Rey, a.a.O., N 48 zu Art. 712g ZGB; Wermelinger, a.a.O., N 165 zu Art. 712a ZGB). Dem Schutz der Minderheit, um den es beim Gleichbehandlungsgebot im Wesentlichen geht, ist damit schon weitestgehend Rechnung getragen. Wird zudem berücksichtigt, dass der angefochtene Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer vom 1. März 2002 mit dem erforderlichen Quorum gültig zustande gekommen ist, hat die Klägerin diesen Beschluss zu respektieren. Im Übrigen kann offen bleiben, ob der von der Klägerin angefochtene Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 1. März 2002 zweckmässig ist. Dies, weil das Gericht im Rahmen einer Anfechtungsklage nach Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 75 ZGB nur die Rechtmässigkeit des angefochtenen Beschlusses, nicht aber auch seine Zweckmässigkeit prüft (Forstmoser/Meier-Hayoz/Nobel, a.a.O., § 25 Rz 59). 3.6. Die Klägerin legt nicht weiter dar, ob und wenn ja weshalb der von ihr angefochtene Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung vom 1. März 2002 gegen Bestimmungen im Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft verstösst. Eine solche Reglementsverletzung ergibt sich zudem weder aus den Akten noch ist sie sonstwie ersichtlich. 4.- Daraus ergibt sich, dass die Klage, soweit damit die Aufhebung des Beschlusses der Stockwerkeigentümersammlung vom 1. März 2002 verlangt wird, abzuweisen ist. Dies führt konsequenterweise auch zur Abweisung der weiteren Anträge der Klägerin. Die weiteren Anträge der Klägerin hätten aber auch dann abgewiesen werden müssen, wenn sie mit ihrem Begehren auf Aufhebung des Beschlusses der Stockwerkeigentümersammlung vom 1. März 2002 durchgedrungen wäre. Dies, weil im Falle einer erfolgreichen Anfechtung eines Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer im Sinne von Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 75 ZGB der angefochtene Beschluss nur aufgehoben werden kann. Die Fassung eines neuen, verbesserten Beschlusses ist nämlich nicht Sache des Gerichts, sondern ausschliesslich der Stockwerkeigentümersammlung (Riemer, Berner Komm., N 82 zu Art. 75 ZGB; Wermelinger, a.a.O., N 234 zu Art. 712m ZGB; siehe auch Forstmoser/Meier-Hayoz/Nobel, a.a.O., § 25 Rz 61). Das Feststellungsbegehren der Klägerin zielt jedoch auf einen korrigierenden Beschluss des Gerichts und nicht auf eine verbesserte Beschlussfassung in der Versammlung der Stockwerkeigentümer ab. Ausserdem hat die Klägerin nicht näher dargelegt, worin ihr rechtlich schützenswertes Interesse an der Beurteilung ihres Feststellungsbegehrens besteht (Studer/Rüegg/Eiholzer, Der Luzerner Zivilprozess, N 1 zu § 93 ZPO). Was sodann den Antrag auf Rückerstattung bereits geleisteter Beiträge in der Höhe von Fr. 416.65 betrifft, ist die entsprechende Forderung weder substantiiert noch spezifiziert. I. Kammer, 21. Dezember 2004 (11 03 128)

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