

TG_OBERGERICHT RBOG 2008 Nr. 6 vom 13. September 2007

Tg Obergericht, 2007-09-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/tg_obergericht_RBOG_2008_Nr._6

FR: TG_OBERGERICHT RBOG 2008 Nr. 6 du 13 septembre 2007

IT: TG_OBERGERICHT RBOG 2008 Nr. 6 del 13 settembre 2007

Regeste

Gerade in dieser Konstellation, in welcher lediglich zwei Stockwerkeigentümer vorhanden seien, entspreche es dem allgemeinen Gerechtigkeitsgefühl, dass sich bei Uneinigkeit grundsätzlich derjenige Stockwerkeigentümer durchsetze, der über die grössere Wertquote verfüge. Genauso wusste die zweite Stockwerkeigentümerin um die Problematik für den Fall, dass sich die beiden Stockwerkeigentümer nicht einigen können oder sich der andere Stockwerkeigentümer an der Beschlussfassung nicht mehr ...

Volltext

Thurgau Obergericht Rechenschaftsbericht 13.09.2007 RBOG 2008 Nr. 6 (ZBR.2006.47)

Thurgovie Obergericht Rechenschaftsbericht 13.09.2007 RBOG 2008 Nr. 6 (ZBR.2006.47)

Turgovia Obergericht Rechenschaftsbericht 13.09.2007 RBOG 2008 Nr. 6 (ZBR.2006.47)

Gerade in dieser Konstellation, in welcher lediglich zwei Stockwerkeigentümer vorhanden seien, entspreche es dem allgemeinen Gerechtigkeitsgefühl, dass sich bei Uneinigkeit grundsätzlich derjenige Stockwerkeigentümer durchsetze, der über die grössere Wertquote verfüge. Genauso wusste die zweite Stockwerkeigentümerin um die Problematik für den Fall, dass sich die beiden Stockwerkeigentümer nicht einigen können oder sich der andere Stockwerkeigentümer an der Beschlussfassung nicht mehr ...

RBOG 2008 Nr. 6 RBOG 2008 Nr. 6 Beschlussfähigkeit einer Stockwerkeigentümergeinschaft; Schicksal eines ungültig zustande gekommenen Beschlusses; Präzisierung von RBOG 2004 Nr. 7 (Art. 712p Abs. 3, 2 Abs. 2, 75 und 712m Abs. 2 ZGB) 1. Die Parteien sind die einzigen Mitglieder einer Stockwerkeigentümergeinschaft. Der Berufungskläger war einer ersten und einer zweiten Stockwerkeigentümersammlung ferngeblieben und hatte die an der zweiten Versammlung gefassten Beschlüsse angefochten. Die erste Instanz hatte die Klage abgewiesen, während das Obergericht die Berufung für begründet erklärt hatte: Es hatte die zweite Stockwerkeigentümersammlung ohne den Berufungskläger als nicht beschlussfähig erachtet und die gefassten Beschlüsse wegen Verletzung von Art. 712p Abs. 3 ZGB aufgehoben [1] . 2. Nach diesem Verfahren erhob die Berufungsbeklagte gegen den Berufungskläger die vorliegende Forderungsklage. Der Berufungskläger sei abermals zwei Stockwerkeigentümersammlungen unentschuldigt ferngeblieben. Anlässlich der zweiten Versammlung sei die Beschlussfähigkeit festgestellt und es sei ein Beschluss über die Anteile an den gemeinsamen Kosten gefasst worden. Das Protokoll der Versammlung sei dem Berufungskläger zugestellt worden; dieser habe den Beschluss nicht angefochten, weshalb er rechtskräftig geworden sei. Die Vorinstanz schützte die Klage: Der Beschluss der zweiten Stockwerkeigentümersammlung sei nicht nichtig, sondern nur

anfechtbar, doch habe der Berufungskläger diesen nicht rechtzeitig angefochten. 3. Die Vorinstanz erachtete RBOG 2004 Nr. 7 als nicht überzeugend. Gemäss BGE 131 III 461 f. seien alle Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft, welche das Gesetz keinem anderen Mehr unterstelle, – unter Vorbehalt einer anders lautenden reglementarischen Bestimmung – mit einfachem Mehr nach Köpfen zu fassen. Ausschlaggebend sei grundsätzlich der Wille der Mehrheit. Bestimmte Beschlüsse könnten gemäss Gesetz nur einstimmig gefasst werden, weil ein Mehrheitsbeschluss deren Tragweite nicht genügend Rechnung trage. Das Erfordernis der Einstimmigkeit gewähre jedem Mitglied ein Vetorecht und damit einen umfassenden Minderheitenschutz. Die Einstimmigkeit entspreche nicht einem demokratischen Entscheidverständnis, weshalb sie ausserordentlichen Fällen vorbehalten bleiben müsse. Wenn das Obergericht dem Berufungskläger de facto ein umfassendes Vetorecht einräume, so stelle dies mithin die gesetzliche Ordnung für eine aus zwei Eigentümern bestehende Stockwerkeigentümergeinschaft auf den Kopf, indem im Ergebnis in allen Fragen und nicht nur in Ausnahmefällen das Einstimmigkeitsprinzip eingeführt werde. Auch die Erwägung des Obergerichts, die Quorenerleichterung komme einer Majorisierung des wertquotenmässig schwächeren durch den wertquotenmässig stärkeren Partner gleich, was wohl Kapitalgesellschaften immanent, der Stockwerkeigentümergeinschaft, die sich aus zwei Eigentümern mit ungleichen Wertquoten zusammensetze, indessen nicht angemessen sei, widerspreche der bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Gerade in dieser Konstellation, in welcher lediglich zwei Stockwerkeigentümer vorhanden seien, entspreche es dem allgemeinen Gerechtigkeitsgefühl, dass sich bei Uneinigkeit grundsätzlich derjenige Stockwerkeigentümer durchsetze, der über die grössere Wertquote verfüge. Insofern komme es zwar in der Tat zu einer Majorisierung des Stockwerkeigentümers, doch sei diese sachlich gerechtfertigt. Dem unterliegenden Stockwerkeigentümer, welcher von Anfang an gewusst habe, worauf er sich einlasse, verbleibe zudem die Möglichkeit, den Beschluss durch den Richter überprüfen zu lassen. Wenn man der obergerichtlichen Auffassung folge, blieben in dieser völlig blockierten Situation nur zwei unbefriedigende Auswege offen: Entweder verweise man die Stockwerkeigentümergeinschaft auf die Möglichkeit des Ausschlusses des blockierenden Gesellschafters; das stelle nun offensichtlich die "ultimo ratio" dar und könne nicht die einzige Möglichkeit sein, einen Konflikt zu lösen. Oder man eröffne der Stockwerkeigentümergeinschaft die Möglichkeit, den Richter anzurufen und beispielsweise die Beitragsforderungen gegenüber dem blockierenden Eigentümer hoheitlich festzulegen. In diesem Fall mache man allerdings den Richter zum Oberverwalter, der an Stelle der blockierten Gesellschaft tätig werde, was nicht Sinn der Sache sein könne. Das Problem stelle sich nur in der Konstellation mit zwei Stockwerkeigentümern. Bereits bei drei Stockwerkeigentümern sei es nicht denkbar, dass ein einzelner Stockwerkeigentümer dergestalt über ein Vetorecht verfüge, dass er durch blosse Abwesenheit an den Versammlungen sämtliche Beschlüsse zu Fall bringen könne.

4. a) Trotz der zusätzlichen Argumente der Vorinstanz ist an der publizierten Praxis des Obergerichts, welche sich auf die herrschende Lehre und den klaren Wortlaut von Art. 712p Abs. 3 ZGB stützt, grundsätzlich festzuhalten. b) Die Vorinstanz stützt sich zunächst auf BGE 131 III 459 ff., in welchem allerdings unbestritten war, dass der Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung formell korrekt zustande gekommen war; strittig war, ob der Inhalt des Beschlusses gegen das Gleichbehandlungsgebot versties [2]. Das Bundesgericht musste sich somit nicht mit der Auslegung von Art. 712p ZGB befassen; der Entscheid ist daher für den hier zu entscheidenden Fall entgegen der Auffassung der

Vorinstanz gar nicht einschlägig. c) Die Parteien bildeten freiwillig und in Kenntnis des grundsätzlichen Mehrs nach Köpfen eine Stockwerkeigentümergeinschaft mit nur zwei Stockwerkeigentümern. Sie nahmen damit die jetzige – zugebenermassen unbefriedigende und lästige – Situation, die im Fall von Meinungsverschiedenheiten nicht allzu schwierig vorauszusehen war, zumindest in Kauf. Es ist ihnen deshalb grundsätzlich zuzumuten, die vom Gesetzgeber zur Verfügung gestellten Möglichkeiten zu nutzen, auch wenn sie mühsam sind. Die Argumentation der Vorinstanz, der Berufungskläger habe gewusst, dass er die kleinere Quote erhalte, weshalb er mit einer Majorisierung durch die zweite Stockwerkeigentümerin habe rechnen müssen, ist nicht stichhaltig. Genauso wusste die zweite Stockwerkeigentümerin um die Problematik für den Fall, dass sich die beiden Stockwerkeigentümer nicht einigen können oder sich der andere Stockwerkeigentümer an der Beschlussfassung nicht mehr beteiligt. Wenn die beiden Stockwerkeigentümer, welche die Stockwerkeigentümergeinschaft bilden, nicht mehr in der Lage sind, miteinander die Belange der Gemeinschaft einigermaßen vernünftig einvernehmlich zu regeln, und sich keiner der beiden dem anderen unterordnen will, bleibt – neben einem Verkauf oder einer Auflösung – ohnehin nur der Gang zum Richter: Entweder muss die Stockwerkeigentümergeinschaft auf Zahlung bestimmter Beiträge an die Gemeinschaft klagen, weil mangels Erfüllung des Anwesenheitsquorums keine Beschlüsse gefasst werden können, oder der nicht teilnehmende Stockwerkeigentümer muss die Beschlüsse anfechten, welche die Stockwerkeigentümergeinschaft ohne Erfüllung des Quorums fasste. Blockadesituationen sind im Übrigen auch bei einfachen Gesellschaften und Kollektivgesellschaften möglich. Eine vergleichbare Situation kann sich auch bei einer paritätischen Zweimann-AG ergeben, in welcher beide Aktionäre 50% des Aktienkapitals halten [3] ; auch dort sind unüberwindliche Konflikte nur mit Hilfe des Richters lösbar [4] .

d) Zusammenfassend kam der Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft nicht gültig zustande, da das in Art. 712p Abs. 3 ZGB vorgeschriebene Anwesenheitsquorum nicht erreicht wurde. 5. Damit stellt sich die Frage, ob der in Missachtung von Art. 712p Abs. 3 ZGB ergangene Beschluss der (zweiten) Stockwerkeigentümerversammlung nichtig oder anfechtbar ist. a) Gemäss Art. 712m Abs. 2 ZGB finden auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Vorschriften über die Anfechtung von Vereinsbeschlüssen Anwendung. Nach Art. 75 ZGB kann jedes Vereinsmitglied Beschlüsse, die das Gesetz oder die Statuten verletzen, binnen Monatsfrist, nachdem es von ihnen Kenntnis erhalten hat, beim Richter anfechten. Ein Beschluss kann jedoch auch an einer derart qualifizierten Gesetzes- oder Statutenwidrigkeit leiden, dass er als nichtig zu qualifizieren ist. Für die Geltendmachung der Nichtigkeit gilt die Monatsfrist von Art. 75 ZGB nicht [5] . Die Nichtigkeit eines Beschlusses kann auf formellen oder materiellen Mängeln beruhen und ist im Einzelfall zu prüfen [6] . Die genaue Abgrenzung zwischen nichtigen und anfechtbaren Beschlüssen bereitet Schwierigkeiten, weil eindeutige Unterscheidungskriterien fehlen; in manchen Fällen wird es daher eine Ermessensfrage bleiben, ob noch von Anfechtbarkeit oder schon von Nichtigkeit gesprochen werden muss. Wegen der mit der Nichtigkeit verbundenen Rechtsunsicherheit (grundsätzlich unbefristete Geltendmachung) tendiert die herrschende Lehre dazu, bei begründeten Zweifeln in der Abgrenzungsfrage blosse Anfechtbarkeit anzunehmen [7] . Auch die herrschende Lehre zum Aktienrecht, wo sich die Unterscheidung von Anfechtbarkeit und Nichtigkeit von Beschlüssen in gleichem Mass stellt, kommt zum Schluss, die Nichtigkeit von Beschlüssen sei aus Gründen der Verkehrssicherheit eine nur ausnahmsweise gerechtfertigte Sanktion und dürfe somit nur in gravierenden Fällen angenommen werden [8] . b) Die Auffassung, wonach in einer

beschlussunfähigen Versammlung gefasste Beschlüsse Scheinbeschlüsse seien und eine beschlussunfähige Versammlung keine Versammlung im Rechtssinn sei [9] , erscheint zu formalistisch. Auch bei beschlussunfähigen Versammlungen ist zwischen anfechtbaren und nichtigen Beschlüssen zu unterscheiden. Auf der einen Seite besteht ein Interesse an der Beseitigung widerrechtlicher Beschlüsse und ihrer Folgen. Rechtsverstöße, ganz besonders solche gravierender Natur, sollen keinen Bestand haben. Auf der anderen Seite besteht zur Vermeidung von Rechtsunsicherheit ein Interesse an der Aufrechterhaltung selbst eines nicht über alle Zweifel erhabenen Beschlusses, damit – jedenfalls nach Ablauf der Frist für die Anfechtungsklage – jedermann von der gültigen Existenz des Beschlusses ausgehen darf. Damit ist ein Konflikt vorhanden zwischen dem Bestreben, Rechtsverletzungen – zumindest solche schwerwiegender Art – nicht zuzulassen, und dem Wunsch, das Vertrauen auf die Beständigkeit eines (zwar mangelhaften, aber faktisch doch wirksam gewordenen) Beschlusses zu schützen und damit genügende Rechtssicherheit zu gewährleisten. Die jeweils zu beantwortende Frage ist somit, ob ein derart krasser Verstoss gegen ein schutzwürdiges Gut vorliegt, dass die durch die einschneidende Sanktion der Nichtigkeit bewirkte Rechtsunsicherheit in Kauf genommen werden muss [10] . c) Der umstrittene Stockwerkeigentümerbeschluss betrifft das finanzielle Verhältnis zwischen der Stockwerkeigentümergeinschaft und einem ihrer Stockwerkeigentümer, ist also individuell-konkreten Inhalts. Die Verletzung des Anwesenheitsquorums nach Art. 712p Abs. 3 ZGB ist zwar ein formeller Mangel und eine Verletzung relativ zwingenden Rechts [11] ; dieses Quorum schützt aber weder öffentliche Interessen noch Drittinteressen und betrifft auch kein unverzichtbares Recht der Stockwerkeigentümer. Vielmehr dient das Quorum nur dem Schutz des einzelnen Stockwerkeigentümers. Seinem Schutz ist Genüge getan, wenn er Beschlüsse, die ohne Erfüllung dieses Quorums gefasst werden, anfechten kann. Etwas anderes könnte gelten, wenn der Berufungskläger – beziehungsweise in einer Stockwerkeigentümergeinschaft mit mehreren Stockwerkeigentümern eine massgebende Zahl von Stockwerkeigentümern – nicht, nicht korrekt oder zu spät eingeladen worden wäre, d.h. wenn Stockwerkeigentümer zu Unrecht von der Beschlussfassung ausgeschlossen worden wären und dies kausal für die Willensbildung gewesen wäre [12] . Eine solche Situation liegt jedoch nicht vor; der Berufungskläger wurde nicht zu Unrecht ausgeschlossen, sondern er nahm aus freien Stücken an der ersten und zweiten Stockwerkeigentümersammlung nicht teil. Es handelt sich um einen formellen Mangel, der nicht derart gravierend ist, um eine unheilbare Nichtigkeit von Anbeginn gegenüber jedermann zu begründen; vielmehr ist von einer Anfechtbarkeit des Beschlusses auszugehen. Weil aber der Berufungskläger die Anfechtungsfrist verstreichen liess, bleibt der Beschluss trotz des Verstosses gegen Art. 712p Abs. 3 ZGB gültig. 6. a) Selbst wenn der Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung wegen einer Verletzung von Art. 712p Abs. 3 ZGB nichtig wäre, würde dies am Ergebnis nichts ändern, da diesfalls das Verhalten des Berufungsklägers als rechtsmissbräuchlich zu bezeichnen wäre. b) Nach Art. 2 Abs. 1 ZGB hat jedermann in der Ausübung seiner Rechte und in der Erfüllung seiner Pflichten nach Treu und Glauben zu handeln. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung findet der offenbare Missbrauch eines Rechts keinen Rechtsschutz. Art. 2 ZGB ist eine Grundschutznorm, welche der Durchsetzung der öffentlichen Ordnung und Sittlichkeit dient [13] . Das Rechtsmissbrauchsverbot verhindert die Durchsetzung bloss formaler Rechte, wenn diese in offensichtlichem Widerspruch zu elementaren ethischen Anforderungen steht [14] . Eine allgemein anerkannte Definition des Rechtsmissbrauchs ist nicht möglich. Sein Wirkungsbereich wird in Fallgruppen wie zum Beispiel fehlendes

Interesse, unnütze Rechtsausübung beziehungsweise Schikane, krasses Missverhältnis der Interessen, widersprüchliches Verhalten, rechtsmissbräuchliche Berufung auf einen Formmangel oder zweckwidrige Verwendung eines Rechtsinstituts erfasst. Dabei können allerdings Überschneidungen vorkommen; zudem bringt es der bloss typenhafte Charakter der zum Rechtsmissbrauch entwickelten Fallgruppen mit sich, dass es auch Fälle von Rechtsmissbrauch ausserhalb dieser formulierten Fallgruppen gibt [15]. Art. 2 Abs. 2 ZGB sanktioniert Handlungen, die zwar im Einklang mit der entsprechenden gesetzlichen Norm oder einer privatautonomen Vertragsbestimmung stehen, aber objektiv eine Verletzung des Redlichkeitsstandards von Treu und Glauben darstellen und damit das Vertrauen der Rechtsgenossen auf redliches und sachangemessenes Verhalten enttäuschen [16]. c) aa) In RBOG 2004 Nr. 7 war das Obergericht der Ansicht, weil der Berufungskläger gemäss den Bestimmungen des Reglements aufgrund der Wertquoten-Anteile bei Stimmgleichheit stets in die Minderheit versetzt werden könne, sei sogar nachvollziehbar, weshalb er die Versammlungen boykottiere. Eine Pflicht zur Teilnahme an den Versammlungen bestehe nicht. Wer von diesem Recht konsequent nicht Gebrauch mache, handle nicht schon deswegen rechtsmissbräuchlich. Sonst wären die Inkaufnahme beziehungsweise die Herbeiführung einer Pattsituation an sich als Rechtsmissbrauch zu qualifizieren und in letzter Konsequenz auch das Einstimmigkeitsprinzip als solches mit diesem Makel behaftet. bb) Jenes Urteil ist in diesem Punkt zu präzisieren. Zwar ist die Berufung auf die Nichtigkeit der Beschlüsse, die trotz der Nichtteilnahme des Berufungsklägers gefasst wurden, nicht grundsätzlich rechtsmissbräuchlich, wenn es sich um Einzelfälle handelt. Ein Stockwerkeigentümer einer Zweipersonen-Gemeinschaft hat hinzunehmen, wenn der andere hier und da an einer Versammlung nicht teilnehmen kann und daher an diesem Termin keine Beschlüsse gefasst werden können. Im hier zu beurteilenden Fall ist jedoch der Vorinstanz zuzustimmen, dass die Berufung auf das fehlende gesetzliche Anwesenheitsquorum rechtsmissbräuchlich ist, weil der Berufungskläger seit Jahren systematisch durch seine Nichtteilnahme verhindert, dass sein Anteil an den gemeinsamen Kosten festgelegt werden kann, gleichwohl aber die Leistungen der Gemeinschaft beansprucht. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die beiden Personen, welche sich zu einer Stockwerkeigentümergeinschaft zusammenschliessen, gegenseitig das berechnete Vertrauen erwecken, sich im Rahmen von Gesetz und Statuten beziehungsweise des Reglements an den Lasten zu beteiligen. Jedenfalls muss nicht damit gerechnet werden, dass der andere Stockwerkeigentümer – zumal ohne irgendwelche substantiierte inhaltliche Argumente – systematisch jegliche Beschlussfassung verweigert, trotzdem aber Mitglied der Gemeinschaft bleibt und deren Leistungen in Anspruch nimmt. Obergericht, 13. September 2007, ZBR.2006.47 [1] RBOG 2004 Nr. 7 [2] BGE 131 III 462 [3] Böckli, Schweizer Aktienrecht, 3.A., § 12 N 360; Forstmoser/Meier-Hayoz/Nobel, Schweizerisches Aktienrecht, Bern 1996, § 62 N 98 ff. [4] Art. 736 Ziff. 4 OR [5] Riemer, Berner Kommentar, Art. 75 ZGB N 89; Heini/Portmann, in: Schweiz. Privatrecht, II/5, 3.A., § 12 N 273; Heini/Scherrer, Basler Kommentar, Art. 75 ZGB N 34, Meier-Hayoz/Rey, Berner Kommentar, Art. 712m ZGB N 146 [6] Meier-Hayoz/Rey, Art. 712m ZGB N 147; Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, Zürich 2004, Art. 712m ZGB N 211; Heini/Scherrer, Art. 75 ZGB N 34; Riemer, Art. 75 ZGB N 89; Heini/Portmann, § 12 N 274 ff. [7] Riemer, Art. 75 ZGB N 92; Heini/Scherrer, Art. 75 ZGB N 35; Heini/Portmann, § 12 N 274 [8] Tanner, Zürcher Kommentar, Art. 706b OR N 14 ff.; Forstmoser/Meier-Hayoz/Nobel, § 25 N 86; Böckli, § 16 N 157 [9] Riemer, Art. 75 ZGB N 95 ff., insbesondere N 108 [10] Forstmoser/Meier-Hayoz/Nobel, § 25 N 103 f. [11]

Wermelinger, Art. 712p ZGB N 42 [12] Vgl. Forstmoser/Meier-Hayoz/Nobel, § 25 N 34 und 122 [13] BGE 131 V 102 [14] Honsell, Basler Kommentar, Art. 2 ZGB N 24 [15] Honsell, Art. 2 ZGB N 24, 37 ff. [16] BGE 125 III 259

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