

ZH_OBERGERICHT PP110018 vom 3. Dezember 2012

ZH Obergericht, 2012-12-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PP110018

FR: ZH_OBERGERICHT PP110018 du 3 décembre 2012

IT: ZH_OBERGERICHT PP110018 del 3 dicembre 2012

Erwägungen

E. 1

a) Bei der Klägerin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend: Klägerin) handelt es sich um eine Stockwerkeigentümergeinschaft. Das gemeinschaftliche Grundstück befindet sich in C._____. Die Liegenschaft ist aufgeteilt in zehn Sonderrechtseinheiten, acht Wohnungen und zwei Garagen. Die Einheiten verfügen teilweise über separate Nebenräume, sogenannte Mädchenzimmer im Unter- bzw. Dachgeschoss sowie Lagerräume im Kellergeschoss. Die Beklagte und Beschwerdeführerin (nachfolgend: Beklagte) ist Stockwerkeigentümerin mit Sonderrecht an der Fünfstückwohnung im ersten Stock links und zwei Mädchenzimmern im Dachgeschoss sowie einem Lagerraum im Kellergeschoss. Die beiden Mädchenzimmer sind heute zu einem einzigen, grösseren Raum zusammengelegt. Dieser wird von der Beklagten an einen Dritten vermietet. Der Streit dreht sich um die Zulässigkeit der Vermietung eben dieses Mädchenzimmers. b) Die Bezeichnung Mädchenzimmer rührt daher, dass die Zimmer ursprünglich für Hausangestellte vorgesehen waren. Die Zimmer verfügen je über eine eigene Waschelegenheit; eine Gemeinschaftstoilette befindet sich im Korridor. Die streitbetreffende Liegenschaft wurde Ende der Zwanzigerjahre des letzten Jahrhunderts erbaut und die Wohnungen wurden zunächst jahrzehntelang an Familien aus dem oberen Mittelstand vermietet. c) Mit öffentlicher Urkunde vom 30. Januar 1973 (Urk. 4/4) wurde durch die damalige Eigentümerschaft – eine Erbengemeinschaft – am streitbetreffenden Grundstück Stockwerkeigentum begründet. Als integrierender Bestandteil der Gründungsurkunde wurde ein Benutzungs- und Verwaltungsreglement aufgestellt. Art. 3 dieses Reglements mit dem Marginal "Vermietung" lautet wie folgt: "Art. 3 Jeder Stockwerkeigentümer ist berechtigt, seinen Anteil zu veräussern, dinglich zu belasten oder gesamthaft zu vermieten.

- 3 - Die Stockwerkeigentümer verpflichten sich, einen Verkauf oder eine Vermietung nur an gut beleumdete und solvente Personen vorzunehmen. Es dürfen keine Einzelzimmer im Sinne einer Vermietung als Appartement-Haus vermietet werden." d) Die Auslegung des Reglements ist zwischen den Parteien schon seit längerem umstritten. Die Klägerin geht davon aus, dass dieses die separate Vermietung der Mädchenzimmer untersage. Die Beklagte ist anderer Ansicht. Anlässlich einer ausserordentlichen Stockwerkeigentümersammlung vom 22. September 2003 wurde das Reglement insofern gelockert, als die Vermietung der Mädchenzimmer resp. Bastelräume an Familienangehörige und Verwandte sowie an andere Stockwerkeigentümer des Hauses für deren Eigenbedarf zulässig sein sollte (Urk. 12/2). Die Beklagte vermietete in der Folge ihre Nebenräume weiterhin an Drittpersonen, was schliesslich zu einer ausserordentlichen Stockwerkeigentümersammlung vom 14. Juni 2010 führte. Nach einem erfolglosen Einigungsversuch wurde beschlossen, gegen die Beklagte gerichtlich vorzugehen; der

Ver- waltung wurde die dazu notwendige Prozessvollmacht erteilt (Urk. 4/1).

E. 2

a) Mit Eingabe vom 30. Dezember 2010 sowie unter Beilage der Weisung des Friedensrichteramtes D._____ vom 23. November 2010 (Urk. 1) machte die Klägerin beim Einzelrichter im ordentlichen Verfahren am Bezirksgericht Zürich, 10. Abteilung, die Klage mit folgendem Rechtsbegehren anhängig (Urk. 2 S. 2): "Es sei der Beklagten zu befehlen, das Mietverhältnis betreffend das Mädchenzimmer im Dachgeschoss umgehend aufzulösen und es sei ihr zu verbieten, dieses Mädchen- zimmer im Dachgeschoss inskünftig als Einzelzimmer an Dritte zu vermieten, beides unter Androhung der Bestrafung wegen Ungehorsam gemäss Art. 292 StGB im Unter- lassungsfalle; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten, einschliesslich die Friedenrichterkosten in der Höhe von CHF 125.00." b) Für den Verlauf des erstinstanzlichen Verfahrens kann auf die Ausführun- gen des Vorderrichters verwiesen werden. Mit Urteil vom 27. Juni 2011 (versandt am 26. Juli 2011) hiess dieser die Klage gut (Urk. 15 = 20).

E. 3

a) In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung seiner ei- genen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei (Art. 712a Abs. 2, erster Halbsatz, ZGB). Diese Freiheit wird vermutet, kann aber durch das Gesetz, durch die Ge- meinschaftsordnung oder durch Vereinbarungen mit Dritten eingeschränkt werden (ZK-Wermelinger, Art. 712a ZGB N 20). Die Möglichkeiten, das Sonderrecht ein- zuschränken, sind freilich nicht unbegrenzt. Es gelten die allgemeinen Grundsätze der Rechtsordnung (Art. 2 Abs. 2, 27 ZGB bzw. Art. 19 und 20 OR). Zudem ist die Begrenzung der Belastung des Sonderrechts bereits im Institut des Stockwerkei- gentums als solches verankert. Sie entspricht dem numerus clausus der dingli- chen Rechte und der Typenfixierung (ZK-Wermelinger, Art. 712a ZGB N 48). b) Gemäss Art. 712c Abs. 2 ZGB kann im Begründungsakt oder später ein- stimmig beschlossen werden, dass die Belastung eines Stockwerkes mit einer Nutzniessung oder einem Wohnrecht sowie die Vermietung nur rechtsgültig sind, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer dagegen nicht innert vierzehn Tagen seit der ihnen gemachten Mitteilung Einsprache erheben. Diese Einsprache ist nach Art. 712c Abs. 3 ZGB an einen wichtigen Grund gebunden; sie steht nicht im freien Ermessen der übrigen Stockwerkeigentümer. Das Erfordernis des wichtigen Grundes ist zwingender Natur und kann deshalb – entgegen der Ansicht der Klä- gerin – nicht durch Vereinbarung gemildert oder aufgehoben werden. Ein voll- ständiger Ausschluss des Rechts auf Vermietung ist demzufolge unzulässig (BK- Meier-Hayoz/Rey, Art. 712a ZGB N 50 sowie Art. 712c ZGB N 100; ZK- Wermelinger, Art. 712c ZGB N 86; Weber, Die Stockwerkeigentümergein- schaft, Diss. Zürich 1979, S. 232; Friedrich, Das Stockwerkeigentum, Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, Bern 1965, § 12 N 8). Es fragt sich, ob die erörterten zwingenden Vorschriften über die Beschränkung der Ge- brauchsüberlassung auch für einzelne Räume gelten.

- 6 -

E. 4

a) Der Vorderrichter erwog dazu zunächst korrekt, dass einem Stockwerk- eigentümer die Veräusserung oder Vermietung seines Stockwerkes von der Ge- meinschaft nicht untersagt, sondern lediglich durch Vereinbarung eines Einspra- cherechts eingeschränkt werden könne. Nicht ganz klar ist, was der Vorderrichter meint, wenn er weiter ausführt, dass es

sich (bei Art. 712c Abs. 2 ZGB) nicht um eine zwingende gesetzliche Norm handle, mit welcher das Verfügungsrecht des Stockwerkeigentümers hinsichtlich aller weiteren Aspekte der ihm zustehenden Benutzung und Verwaltung des Stockwerks – also auch solcher, die nicht die Person des Mieters oder Käufers des Stockwerks betreffen würden – abschliessend geregelt werden sollte, so dass keine anderen Beschränkungen als die Vereinbarung eines Einspracherechts zulässig seien. Immerhin ergibt sich aus den weiteren Erwägungen des Vorderrichters, dass er davon ausgeht, dass die Vermietung einzelner Räume von Art. 712c Abs. 2 ZGB nicht erfasst sei (vgl. Urk. 20 S. 11 f.). b) Richtig ist, dass die Vermietung einzelner Räume vom Wortlaut von Art. 712c Abs. 2 ZGB nicht erfasst ist. Dies lässt bereits der Satzbau erkennen: "... die Veräusserung eines Stockwerkes ... sowie die Vermietung [eines Stockwerkes] ..." Der Grund dafür liegt wohl in der Entstehungsgeschichte der fraglichen Bestimmung. Art. 712c ZGB basiert auf dem Gedanken der Veräusserungsbeschränkung. Im Vernehmlassungsverfahren war auf die Unzukömmlichkeiten hingewiesen worden, welche die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Miteigentümer im Stockwerkeigentumsverhältnis mit sich bringen würde. Die Gesetzgewordene Lösung sollte die Verkehrsfähigkeit des Stockwerkanteils nicht von Anfang an beeinträchtigen (vgl. dazu: Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Abänderung des vierten Teils des Zivilgesetzbuches [Miteigentum und Stockwerkeigentum] vom

E. 7

Nach dem Gesagten erweist sich Art. 3 des mit dem Begründungsakt errichteten Reglements als widerrechtlich im Sinne von Art. 19 Abs. 2 OR und damit als teilnichtig im Sinne von Art. 20 Abs. 2 OR. Zulässig wäre eine Reglementsbestimmung, wonach die übrigen Stockwerkeigentümer gegenüber der Vermietung von Einzelzimmern an Dritte Einsprache erheben können. Die Einsprache wäre aufgrund eines Beschlusses binnen vierzehn Tagen zu erheben. Sie wäre unwirksam, wenn sie ohne wichtigen Grund erhoben würde. Das darüber hinausgehende, generelle Verbot ist unbeachtlich. Vorliegend wurde weder dargetan, dass rechtzeitig ein Beschluss gefasst worden wäre, noch, dass ein wichtiger Grund vorliegen würde. Die Klage ist demzufolge abzuweisen. Es erübrigt sich, auf die weiteren Einwendungen der Beklagten einzugehen. IV. 1. Ausgangsgemäss wird die Klägerin kosten- und entschädigungspflichtig. Dies gilt sowohl für das erstinstanzliche Verfahren (§§ 64 Abs. 2 und 68 Abs. 1 ZPO/ZH) als auch für das Beschwerdeverfahren (Art. 106 Abs. 1 ZPO). 2. Den Streitwert haben die Parteien übereinstimmend auf Fr. 2'100.– beziffert. Ihre Angaben erweisen sich zumindest nicht als offensichtlich unrichtig, weshalb davon auszugehen ist (§ 22 Abs. 1 ZPO/ZH bzw. Art. 91 Abs. 2 ZPO).

- 10 - 3. Die Höhe der erstinstanzlichen Gerichtsgebühr von Fr. 470.– wurde nicht moniert und ist so zu belassen. Ebenfalls nicht beanstandet wurde die Höhe der von der Vorinstanz festgelegten Entschädigung von Fr. 525.–. Hinzu kommt antragsgemäss ein Mehrwertsteuerzuschlag von Fr. 42.–. 4. Die Gerichtsgebühr für das Beschwerdeverfahren ist in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 470.– festzulegen. Die Parteientschädigung ist auf Fr. 400.– zuzüglich Fr. 32.– (8% Mehrwertsteuer) anzusetzen (§ 13 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 AnwGebV). 5. Die Beklagte beantragt, die Prozesskosten der Klägerin aufzuerlegen, ohne Kostenbeteiligung ihrerseits. Die Klägerin ist eine Stockwerkeigentümergeinschaft. Als solche ist sie beschränkt handlungs-, prozess- und betriebsfähig (Art. 712l Abs. 2 ZGB). Die ihr auferlegten Kosten zählen zum Verwaltungsaufwand im Sinne von Art.

712h Abs. 2 Ziff. 2 ZGB. Die Frage der internen Kostenverteilung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Prozesses und kann daher auch nicht entschieden werden. In der Lehre ist sie im Übrigen umstritten (vgl. ZK-Wermelinger, Art. 712h ZGB N 96 ff., m.w.H.). Es wird erkannt:

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