

KGVS C1 06 39

KGE (Zivilgerichtshof I) vom 23. Mai 2007 i.S. Stockwerkeigentümergeinschaft X. c. Stockwerkeigentümerin Y.

Stockwerkeigentum: gemeinschaftliche Kosten und Lasten (Art. 712 h ZGB).

- Art. 712h ZGB, wonach die Stockwerkeigentümer die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten nach Massgabe ihrer Werquoten zu tragen haben, ist dispositiver Natur; er kann durch Reglement oder Beschluss und das Reglement seinerseits durch entsprechenden Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft abgeändert werden (E. 3).
- Abänderung und Aufhebung eines Beschlusses der Stockwerkeigentümerversammlung richtet sich nach Vereinsrecht (Art. 712m Abs. 2 ZGB); dieses erlaubt bei gehöriger Traktandierung (Art. 67 Abs. 3 ZGB) oder im Rahmen einer Universalversammlung (Art. 701 OR) eine Neuregelung der mitgliedschaftlichen Rechte und Pflichten durch die Stockwerkeigentümergeinschaft mit Wirkung ex nunc (E. 4).

Propriété par étages: frais et charges communs (art. 712 h CC).

- L'art. 712 h CC selon lequel les copropriétaires contribuent aux charges et aux frais communs proportionnellement à la valeur de leur part est de nature dispositive; il peut être modifié par décision ou par le règlement, qui peut l'être à son tour par une décision correspondante de la communauté des copropriétaires d'étages (consid. 3).

- La modification ou l'annulation d'une décision de l'assemblée des copropriétaires d'étages s'effectue conformément au droit de l'association (art. 712 m al. 2CC); celui-ci permet l'adoption par la communauté des copropriétaires, avec effet ex nunc, d'une nouvelle réglementation des droits et obligations communautaires, conformément à un ordre du jour idoine (art. 67 al. 3 CC) ou à l'occasion d'une assemblée réunissant tous les copropriétaires (art. 701 CO; consid. 4).

Sachverhalt (gekürzt)

A. Am 4. Juni 1999 wurde zur ausserordentlichen StWE-Versammlung des Hauses X. geladen mit dem Traktandum Nr. 4 «Beschlussfassung über die anstehenden Sanierungen: Sanitärinstallationen/Liftanlagen/Garagentor/Treppenhäuser». Am 18. Juni 1999 wurde den StWE-Eigentümern überdies die Kostenzusammenstellung für die Sanierungsarbeiten zugestellt. Die StWE-Gemeinschaft fasste am 21. Juni 1999 den Beschluss, die Kosten für die Sanierung der Steigleitungen nach Zapfstellen und die übrigen Kosten nach Quoten zu verteilen. Gleichzeitig wurde das Inkasso der Kostenvorschüsse festgelegt. Offen gelassen wurde, ob die Sanierung der Steigleitungen durch Auswechseln der gesamten Rohre oder mittels Rohrbeschichtung erfolgen sollte.

Die Verwalterin sandte den Stockwerkeigentümern am 1. Oktober 1999 den Zeitplan der Arbeiten mit Beginn der Sanierung der Leitungen im Keller- und Erdgeschoss am 4. Oktober 1999 und der Rohre zu den einzelnen Wohnungen Ende Januar 2000 sowie eine Inkassoliste für die ersten drei Sanierungsetappen. Die Beklagte wurde zur Bezahlung eines Kostenvorschusses für die 1. Sanierungsetappe von Fr. 8'788.40 zahlbar bis zum 30. November 1999 aufgefordert.

B. Am 9. Dezember 1999 fand eine weitere ausserordentliche StWE-Versammlung des Hauses X. statt, bei der 33 von 45 Eigentümern anwesend oder durch Vollmacht vertreten waren. Die Versammlung beschloss, die konventionelle Sanierung durchzuführen; 26 Eigentümer waren dafür, 5 Eigentümer waren für eine Rohrbeschichtung und 2 Eigentümer enthielten sich der Stimme. Weiter wurde über das Bauprogramm orientiert. Unter Traktandum «8. Kostenverteilung gemäss Sanierungsplan/Kostenbudget vom 30.09.1999» wurde festgehalten: «Die Kosten der Rohrsanierungen werden nach Zapfsäulen verteilt. Die Kosten für die Badezimmer müssen vom jeweiligen Eigentümer übernommen werden.»

Mit Schreiben der Verwalterin vom 19. Januar 2000 wurde unter ausdrücklicher Bezugnahme auf die StWE-Versammlung vom 9. Dezember 1999 der «Bauplan Auswechseln Sanitärleitungen» zugestellt und die zweite Rate für die Sanierung eingefordert. Dabei wurde für die

Kosten der Sanitärleitungen und das Architektenhonorar (so genanntes Total Sanitärinstallationen) in Höhe von Fr. 347'000.– eine «Verteilung nach Zapfstellen» festgehalten. Die Kosten der «sonstigen Arbeiten» wurden demgegenüber nach Wohneinheiten verteilt. Für die Beklagte wurden Gesamtsanierungskosten von Fr. 11'642.90 für die Etappen 1-3 ausgewiesen.

C. Im Protokoll der Ausschusssitzung der StWE-Gemeinschaft vom 27. Januar 2000 wurde unter Punkt 6 «Verteilung der Sanierungskosten» festgehalten, dass gemäss StWE-Reglement Art. 13 jeder Stockwerkeigentümer verpflichtet sei, für alle Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechend seiner Wertquote verhältnismässig aufzukommen. Aus diesem Grunde werde auf eine Kostenverteilung nach Zapfsäulen verzichtet. Die Eigentümer seien entsprechend zu informieren. Mit Schreiben vom 1. März 2000 wurden die Stockwerkeigentümer im Besonderen von der Verwalterin darüber informiert, dass gemäss StWE-Reglement die Sanierungskosten nach Quoten und nicht nach Zapfsäulen abgerechnet werden müssten. In diesem Sinne würden die Sanitär- und Maurerarbeiten nach Quoten aufgeteilt.

Anlässlich der StWE-Versammlung vom 3. Mai 2000 wurde darüber informiert, dass die Sanitärinstallationen bis auf ein paar wenige Details sowie betreffend eine Attikawohnung abgeschlossen seien. Mit Schreiben der Verwalterin vom 29. März 2001 wurde den Stockwerkeigentümern mitgeteilt, dass die Sanierungsarbeiten 1999/2000 abgeschlossen seien. Gestützt auf die Bauabrechnung ... wurden der Beklagten Sanierungskosten in Höhe von Fr. 31'542.80 in Rechnung gestellt. Abzüglich einer Akontozahlung von Fr. 8'788.40 ergab dies einen Ausstand (inkl. Zins) von Fr. 23'819.20.

D. Am 4. April 2001 wurde die Traktandenliste zur StWE-Versammlung vom 25. April 2001 samt Kostenabrechnung und -verteilung der Sanierungen 1999/2000 im Anhang per Einschreibebrief den Eigentümern zugesandt. Traktandiert war unter Ziff. 8 die «Sanierungsabrechnung». Die Kostenverteilung der Sanierungsarbeiten wies für die Beklagte nach Abzug des Anteils aus dem Erneuerungsfonds ein Total von Fr. 31'542.80 aus. In Berücksichtigung des von ihr geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 8'788.40 ergab dies einen Saldo zugunsten der StWE-Gemeinschaft von Fr. 22'754.40.

Am 25. April 2001 wurde die Sanierungsabrechnung durch die StWE-Versammlung unter Ziff. 5 sowie 8 der Traktandenliste behandelt und was folgt protokolliert:

«5. Sanierungsabrechnung

....

Die Abrechnung der Sanitärleitungssanierung erfolgt gemäss StWE-Reglement nach Quoten und nicht nach Zapfstellen. Diese wurde den Eigentümern per Schreiben vom 01.03.2000 mitgeteilt.

8. Genehmigung der Jahresrechnung 2000, Sanierungsabrechnung und Budget 2001

Die Jahresrechnung 2000 wird von einem Eigentümer nicht genehmigt.

Die Sanierungsabrechnung wird mit 32 Stimmen angenommen. 2 Eigentümer lehnen die Abrechnung ab.»

Die Abrechnung wurde insbesondere durch Y. abgelehnt, welche sich weigerte, die Kosten gemäss Werquoten statt Zapfsäulen zu tragen. Das Protokoll dieser StWE-Versammlung wurde am 4. Mai 2001 den Eigentümern zugestellt.

Aus den Erwägungen

(...)

3. a) Bereits die gesetzliche Bestimmung von Art. 712h Abs. 1 ZGB hält fest, dass die Stockwerkeigentümer an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung Beiträge nach Massgabe ihrer Wertquoten zu leisten haben. Abs. 2 Ziff. 1 dieser Bestimmung hält zudem enumerativ fest, solche Lasten und Kosten seien namentlich die Auslagen für den laufenden Unterhalt, für Reparaturen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile des Grundstückes und Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen. Art. 712h Abs. 1 ZGB ist dispositiver Natur und kann mithin im Reglement oder durch Beschluss der StWE-Gemeinschaft abgeändert werden (vgl. Pascal Simonius/Thomas Sutter, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, Band I, 1995, S. 537; BGE 117 II 255 E. 5b; ZWR 1992 S. 255 mit Hinweisen).

Vorliegend bestimmt Art. 12 f. des Reglements der StWE-Gemeinschaft X., dass die Unterhalts- und Reparaturarbeiten nach Wertquoten aufzuteilen sind, sofern nicht ein hier nicht interessierender Spezialfall nach Art. 14 vorliegt.

b) Entgegen der Auffassung der Klägerin ist auch die Abänderung des in einem Reglement festgelegten Verteilschlüssels möglich. Notwendig ist ein Beschluss der StWE-Versammlung, dem eine qualifizierte

Mehrheit nach Köpfen und Anteilen gemäss Art. 712g Abs. 3 ZGB zu Grunde liegt (vgl. Meier-Hayoz/Rey, Berner Kommentar, N. 27 zu Art. 712h ZGB; Amédéo Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, 2004, N. 78 ff. zu Art. 712h ZGB; ZWR 1992 S. 255).

Vorliegend wurde bereits anlässlich der StWE-Versammlung am 21. Juni 1999 befunden, dass die Kosten der Sanierung der Sanitärleitungen nach Zapfstellen verteilt werden. Ein gleichlautender Beschluss wurde erneut bei der StWE-Versammlung vom 9. Dezember 1999 gefällt. Anlässlich beider StWE-Versammlungen wurde einzig über die Sanierungsart abgestimmt und das Abstimmungsverhältnis protokollarisch festgehalten. Für das urteilende Gericht ist erwiesen, dass über die Kostenverteilung Einstimmigkeit herrschte, ansonsten wäre auch hier das Abstimmungsverhältnis festgehalten worden. Damit ist auch gesagt, dass die StWE-Versammlung entgegen dem StWE-Reglement bewusst eine andere Kostenverteilung als diejenige über die Wertquoten wählte. Dieses Vorgehen ist aufgrund des Quorums nicht zu beanstanden.

4. Zu prüfen ist im Folgenden, ob die StWE-Versammlung an diesen Beschluss gebunden ist.

a) Bereits kurz vor bzw. nach der StWE-Versammlung vom 9. Dezember 1999 waren die Sanierungsarbeiten an den Sanitärinstallationen in den Räumlichkeiten der Beklagten gestützt auf den Beschluss der StWE-Versammlung vom 21. Juni 1999 beendet. Der Beklagten war der Kostenvorschuss der 1. Etappe wie von der StWE-Versammlung beschlossen nach Zapfsäulen in Rechnung gestellt worden. Erst mit Schreiben vom 1. März 2000 und somit mehrere Wochen nach Abschluss der Sanierung in ihren Räumlichkeiten informierte die Verwalterin die Beklagte darüber, dass die Kosten nach Quoten verteilt würden, wie dies gemäss Protokoll vom 28. Januar 2000 der Ausschuss der StWE-Gemeinschaft an seiner Sitzung vom 27. Januar 2000 entschieden hatte. Vorliegend war jedoch der Ausschuss nicht legitimiert, den StWE-Beschluss bzw. die StWE-Beschlüsse vom 21. Juni 1999 und 9. Dezember 1999 abzuändern. Dazu wäre nach dem Gesagten allein die StWE-Versammlung zuständig gewesen.

b) Es stellt sich mithin die Frage, ob an der StWE-Versammlung vom 25. April 2001 ein Beschluss gefasst wurde, der hinreichende Grundlage für die Verteilung der Kosten der Sanitärleitungssanierungen nach Quoten bildet, wie von der Klägerin behauptet wird, und gegebenenfalls, ob überhaupt ein Widerruf der Beschlüsse von 1999 ex tunc möglich ist.

aa) Das Gesetz enthält in den Art. 712m-712p ZGB einige wenige Bestimmungen über die StWE-Versammlung. Die gesetzliche Regelung der StWE-Versammlung konnte innerhalb des Abschnitts über das Stockwerkeigentum nur deshalb so knapp gehalten werden, weil neben den aus dem Recht des gewöhnlichen Miteigentums heranzuziehenden Normen durch Art. 712m Abs. 2 ZGB vor allem das Vereinsrecht in wichtigen Punkten als anwendbar erklärt worden ist. Der Legalverweis auf das Vereinsrecht ist nicht nur dann zu beachten, wenn das Stockwerkeigentum eine Frage im Zusammenhang mit der Versammlung der StWE-Eigentümer überhaupt nicht beantwortet, sondern auch dann, wenn seine Antwort unvollständig ist (Meier-Hayoz/Rey, a.a.O., N. 14 ff. zu Art. 712m ZGB).

Ein Rückkommens- oder Wiedererwägungsantrag bzw. -entscheid liegt hier nicht vor, da dieser in derselben Versammlung zu stellen gewesen wäre (Riemer, Berner Kommentar, N. 10 zu Art. 66 ZGB).

Von der Wiedererwägung eines Verhandlungsgegenstandes ist indessen die Frage zu unterscheiden, ob ein Vereinsbeschluss und mithin entsprechend auch ein StWE-Versammlungsbeschluss durch *contrarius actus* (in einer neuen Versammlung) widerrufen werden könne, wobei die Beantwortung derselben je nach Wirkung des Beschlusses verschieden ist. Ein Vereinsbeschluss hat in der Regel primär nur interne Wirkungen, bindet vorab nur den Verein selbst (Organe, Mitglieder) und nicht auch Nichtmitglieder, d.h. weder vorhandene oder potentielle Vertragsparteien noch sonstige Dritte. Rechtsgestaltende Beschlüsse, die mitgliedschaftliche Rechte und Pflichten erzeugen, können nicht widerrufen, wohl aber durch einen Beschluss in einer späteren Versammlung unter Beachtung der entsprechenden Formalitäten (u.a. Traktandierung) wieder aufgehoben werden. Die durch den ersten Beschluss entstandenen Rechte und Pflichten bleiben daher so lange bestehen, bis sie durch den zweiten Beschluss zum Erlöschen gebracht werden. Derartige Vereinsbeschlüsse (bzw. StWE-Beschlüsse) sind ihrer Natur nach nicht mehr *ex tunc* widerruflich (Riemer, a.a.O., Nr. 7 ff. zu Art. 66 ZGB mit Hinweisen; Anton Heini, Das Schweizerische Vereinsrecht, 1988, S. 82 f.; derselbe in: Schweizerisches Privatrecht, II, 1967 S. 562 f. und Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I, N. 22 ff. zu Art. 66 ZGB).

bb) Vorliegend betreffen die Beschlüsse vom 21. Juni 1999 und 9. Dezember 1999 die Beiträge der Stockwerkeigentümer an die StWE-Gemeinschaft, haben mithin nur interne Wirkung und greifen in die Rechtssphäre der Stockwerkeigentümer ein, so dass sie nur mittels

neuen Beschlusses durch die StWE-Gemeinschaft mit Wirkung ex nunc aufgehoben werden können. Entgegen der Annahme der Klägerin liegt indessen kein diesbezüglich gültiger Beschluss der StWE-Gemeinschaft vor. In der am 4. April 2001 zur StWE-Versammlung vom 25. April 2001 an die Stockwerkeigentümer versandten Traktandenliste ist die Beschlussfassung betreffend die Aufhebung der Beschlüsse von 1999 bzw. die Änderung des Abrechnungssystems nicht angeführt, und anlässlich der StWE-Versammlung waren nicht sämtliche Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten. Es fehlte also an der gehörigen Ankündigung der Gegenstände der Beschlussfassung (Art. 67 Abs. 3 ZGB) und auch an den Voraussetzungen für eine Universalversammlung (Art. 701 OR; vgl. Riemer, a.a.O., N. 73 f. und 85 zu Art. 67 ZGB). Im Übrigen wird im Protokoll vom 25. April 2001 lediglich festgehalten, den Eigentümern sei per Schreiben vom 1. März 2000 mitgeteilt worden, dass die Abrechnung der Sanitärleitungssanierung nach Quoten und nicht nach Zapfstellen erfolge, woraus erhellt, dass anlässlich der StWE-Versammlung gar kein diesbezüglicher Beschluss gefasst wurde.

Selbst bei gegenteiliger Annahme hätten die Beschlüsse von 1999 nach dem Gesagten nicht ex tunc widerrufen bzw. aufgehoben werden können. Gestützt auf diese Beschlüsse wurde nämlich ein Kostenvorschuss einkassiert. Zudem waren die Sanierungsarbeiten in den StWE-Anteilen der Beklagten bereits abgeschlossen, bevor überhaupt über einen möglichen Systemwechsel hin zur Kostenverteilung nach Wertquoten informiert, geschweige denn ein Beschluss der StWE-Versammlung gefasst wurde. Die Beklagte konnte folglich darauf vertrauen, dass nach Vorliegen von zwei StWE-Beschlüssen einerseits die ins Auge gefassten Sanierungsarbeiten wie beschlossen durchgeführt und andererseits diese auch wie beschlossen abgerechnet werden. Diese Betrachtungsweise gebietet auch der Grundsatz von Treu und Glauben und danach galt vorliegend für die StWE-Gemeinschaft das Gebot des treugemässen Verhaltens (Art. 2 ZGB; vgl. Meier-Hayoz/Rey, a.a.O., N. 67 zu Art. 712m ZGB).

Mithin hat die Beklagte dergestalt gestützt auf die Kostenaufteilung nach Zapfsäulen für die Sanierung der Sanitärinstallationen einzig Fr. 8'788.40 (und nicht wie von der Klägerin in Rechnung gestellt Fr. 21'982.90) zu bezahlen. Aufgrund der Zahlung der Beklagten in derselben Höhe besteht diesbezüglich keine Forderung der StWE-Gemeinschaft.