

KGVS C3 10 9

*Zivilrecht – Sachenrecht – Stockwerkeigentum – Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung – KGE (Zivilkammer) vom 15. November 2011, Stockwerkeigentümergeinschaft X. c. Y. u.a. – TCV C3 10 9*

**Entscheidungsbefugnisse der Versammlung der Stockwerkeigentümer (Art. 712m ZGB)**

- Rechtsnatur und -wirkungen des Urteils, welches einen angefochtenen Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung aufhebt (E. 5a).
- Die Versammlung der Stockwerkeigentümer darf ihre Beschlüsse grundsätzlich jederzeit und voraussetzungslos abändern; hat indessen der Richter einen solchen Beschluss erst einmal aufgehoben, so ist die Stockwerkeigentümerversammlung fürderhin an dieses Urteil bzw. an die richterliche Rechtsauffassung gebunden (E. 5b).

Ref. CH: Art. 75 ZGB, Art. 712m ZGB

Ref. VS: –

**Pouvoirs de décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 712m CC)**

- Nature juridique et effets d'un jugement qui annule une décision contestée de l'assemblée des propriétaires d'étages (consid. 5a).
- L'assemblée des propriétaires d'étages peut, en principe, modifier ses décisions en tout temps et sans conditions; cependant, une fois que le juge a annulé une telle décision, l'assemblée des propriétaires d'étages est, par la suite, liée par ce jugement, respectivement par l'appréciation juridique du juge (consid. 5b).

Réf. CH: art. 75 CC, art. 712m CC

Réf. VS: –

**Verfahren (gekürzt)**

A. Nachdem das Bezirksgericht Brig mit Entscheid vom 10. Februar 2009 den Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft X. (fortan: StWE X.) vom 14. Februar 2008 betreffend die Aufhebung der Sondernutzungsrechte von Abstellplätzen auf der Grundparzelle Nr. ... in ... für ungültig erklärt und aufgehoben hatte und das Kantonsgericht mit Urteil vom 30. Juni 2009 auf die gegen diesen Entscheid eingereichte Nichtigkeitsklage infolge Unzulässigkeit des gewählten Rechtsmittels nicht eingetreten war, stimmte die StWE X. am 4. März 2010 erneut über denselben Antrag ab, wonach die Benutzungsrechte an den Abstellplätzen auf der Grundparzelle allen Stockwerkeigentümern zur Verfügung stehen sollen.

Dieser Antrag wurde wiederum mit Mehrheitsbeschluss gegen die Stimmen der Nichtigkeitsbeklagten angenommen.

B. Mit Eingabe vom 1. April 2010 reichten Y. und weitere Personen fristgerecht beim Bezirksgericht Brig eine Anfechtungsklage gegen diesen Beschluss ein und beantragten die Aufhebung und Ungültigerklärung des StWE-Beschlusses. Sie führten an, dass der angefochtene Beschluss genau dieselbe Tat- und Rechtsfrage, welche das Bezirksgericht Brig mit Urteil vom 10. Februar 2009 im Sinne der Kläger/innen entschieden hatte, beschlage. Die Tat- und Rechtsfrage habe sich seither nicht geändert. Das Vorgehen der Verwaltung und der diesem Beschluss zustimmenden StWE-Eigentümer sowie des Rechtsvertreters der StWE-Gemeinschaft müsse daher als rechtsmissbräuchlich bezeichnet werden.

...

D. Mit Urteil vom 17. November 2010 hielt der Bezirksrichter fest, dass das Vorliegen einer res judicata als Prozessvoraussetzung von Amtes wegen zu prüfen sei, dass in den beiden Verfahren identische Klagen anhängig gemacht wurden und dem in materielle Rechtskraft erwachsenen Urteil des Bezirksgerichts vom 10. Februar 2009 die Wirkung einer res judicata zukomme. Er erklärte den Beschluss der StWE X. vom 4. März 2010 für ungültig und hob ihn unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der StWE X. auf.

E. Gegen dieses Urteil reichte die StWE X. am 29. November 2010 Nichtigkeitsklage ein. ...

### ***Aus den Erwägungen***

5. Der Richter hat sich in seinem Entscheid vom 17. November 2010 lediglich mit der Frage der res judicata auseinandergesetzt, diese bejaht und trotzdem dann materiell entschieden, dass der Beschluss der Stockwerkeigentümersversammlung vom 4. März 2010 ungültig sei und daher aufgehoben werde. Dies ist zwar nicht stimmig, dennoch ist der Entscheid des erstinstanzlichen Richters aus nachfolgenden Gründen im Ergebnis richtig:

a) Die Anfechtungsklage gegen einen StWE-Beschluss ist eine Gestaltungsklage; das Urteil, das diesen Beschluss aufhebt, ein Gestaltungsurteil, mit welchem eine Rechtsänderung bewirkt wird (Riemer,

Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage im schweizerischen Gesellschaftsrecht, Bern 1998, N. 210; ZWR 2008 S. 160 E. 5.2). Es ist somit ein Urteil in materieller Hinsicht. Die Aufhebung erfolgt mit retroaktiver Wirkung (ex tunc). Das die Anfechtungsklage gutheissende Urteil wirkt im Übrigen erga omnes, kann also sämtlichen StWE-Eigentümern – und auch Dritten – entgegengehalten werden. Die erfolgreiche Anfechtungsklage hat grundsätzlich lediglich kassatorische Wirkung (Riemer, Berner Kommentar, N. 82 zu Art. 75 ZGB).

Der damalige Bezirksrichter hat denn auch mit seinem Urteil vom 10. Februar 2009 den mittels Mehrheitsbeschluss gefassten StWE-Beschluss vom 14. Februar 2008 aufgehoben und für ungültig erklärt, da dieser nicht dem StWE-Reglement und den bei der Begründung eingeräumten Sondernutzungsrechten entsprach. Mit der Ungültigerklärung des Beschlusses durch das Bezirksgerichtsurteil wurde der vormals bestehende Rechtszustand wieder hergestellt (ZWR 2008 S. 160; Foëx, Commentaire romand, Code civil I, Basel 2010, N. 32 zu Art. 75 ZGB; Riemer, a.a.O., N. 210). Denn, wie gesagt, kann der Richter wegen der kassatorischen Wirkung der Anfechtungsklage einen Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft nicht verbessern oder ersetzen. Eine solche Zuständigkeit steht nur dem Entscheidungsträger zu, welcher in Anbetracht des Rechtspruchs einen neuen Beschluss fassen kann oder muss (Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, Zürich 2004, N. 234 f. zu Art. 712m ZGB). Indessen ist die Stockwerkeigentümergeinschaft darin nicht völlig frei.

b) Die Wirkung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümergeinschaft richtet sich nach Vereinsrecht. Solche Beschlüsse treten nicht wie ein Urteil in Rechtskraft. Sie werden zwar für alle Mitglieder verbindlich und können grundsätzlich jederzeit und voraussetzungslos widerrufen oder abgeändert werden, was bedeutet, dass ein früherer Beschluss nur soweit verbindlich bleibt, als er nicht durch einen späteren Beschluss abgeändert wird (Bundesgerichtsurteil 5C.40/2005 vom 16. Juni 2005 E. 3). Diese der Stockwerkeigentümersammlung zustehende Freiheit endet jedoch dort, wo ein Versammlungsbeschluss, wie vorliegend, Gegenstand einer erfolgreichen Anfechtungsklage war und aufgehoben wurde. Diesfalls ist die Stockwerkeigentümersammlung nicht mehr frei zu entscheiden, wie ihr beliebt, sondern ist an die Rechtsauffassung des Richters, der den bereits einmal gefassten Beschluss aufgehoben hat, gebunden (Riemer, Berner Kommentar, N. 82 zu Art. 75 ZGB). Mit anderen Worten, die Stockwerkeigentümersammlung muss sich der Rechtsauffassung des Richters unterziehen und kann einen neuen Beschluss nur in diesem Rahmen

fassen. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Stockwerkeigentümerversammlung die in der Begründung vertretene Ansicht des Richters teilt oder für falsch hält. Die körperschaftliche Selbstbestimmungsfreiheit wird mithin in dem Masse eingeschränkt, wie der Richter die Rechtslage in seinen Erwägungen beurteilte resp. neu gestaltete. Beschliesst die Stockwerkeigentümergeinschaft neu unter ausdrücklicher Missachtung der richterlichen Rechtsauffassung, ist dieser neuerliche Beschluss bei rechtkonformer Anfechtung durch den Richter für ungültig zu erklären und aufzuheben.

Genau dies hat der Richter vorliegend getan und daher völlig zu Recht den Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung vom 4. März 2010, der den seinerzeit ergangenen Richterspruch missachtet, für ungültig erklärt und aufgehoben und zwar unter Kosten- und Entschädigungspflicht.

c) Das Verhalten der StWE X. ist zudem rechtsmissbräuchlich. Sie fasste nicht nur einen neuen Beschluss, der nicht der im ersten Urteil dargelegten Rechtsauffassung des Richters entsprach, sondern setzte sich offensichtlich absichtlich darüber hinweg und zwang damit die Nichtigkeitsbeklagten, den erneut gefassten Beschluss anzufechten. Ein solches Verhalten ist nicht zu schützen.