

KGVS C3 09 25

*Zivilprozessrecht - Anfechtung eines Beschlusses der Stockwerkeigentümersammlung - KGE (Kassationsbehörde) vom 30. Juni 2009, i. S. X. und Y. c. StWE-Gemeinschaft Z.*

**Stockwerkeigentum: Anfechtung eines Beschlusses der Stockwerkeigentümersammlung - Rechtsweg und Kostentragung**

- Anfechtungen von Versammlungsbeschlüssen der Stockwerkeigentümer beurteilt unabhängig vom Streitwert der Bezirksrichter (Art. 78 Abs. 1 Ziff. 21 EGZGB; E. 2b).
- Beinhaltet die Anfechtung eine geldwerte Streitigkeit, ist der Entscheid des Bezirksrichters je nach Höhe des Streitwertes mit Nichtigkeitsklage oder Berufung anfechtbar (E. 2c).
- Bei anwaltlicher Vertretung erfolgt keine Umwandlung vom gewählten unzulässigen in das prozessual gegebene Rechtsmittel (E. 2 c/dd).

- Unterliegt die Stockwerkeigentümergeinschaft im Prozess gegen einzelne Stockwerkeigentümer, so wird allein sie kostenpflichtig; prozessrechtlich besteht keine Möglichkeit, ausschliesslich die übrigen Stockwerkeigentümer diese Kosten tragen zu lassen (E. 3b).

Ref. CH: -

Ref. VS: Art. 78 EGZGB, Art. 15 ZPO, Art. 214 ZPO, Art. 226 ZPO

### **Propriété par étages: contestation d'une décision de l'assemblée générale des propriétaires d'étages; voie de droit et sort des frais**

- Indépendamment de la valeur litigieuse, le juge de district connaît des contestations des décisions de l'assemblée générale des propriétaires d'étages (art. 78 al. 1 ch. 21 LACC; consid. 2b).
- Lorsque la contestation d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages revêt une nature pécuniaire, le prononcé du juge de district est susceptible, selon la valeur litigieuse, d'un pourvoi en nullité ou d'un appel (consid. 2c).
- La conversion d'un pourvoi en nullité irrecevable en un appel recevable n'est pas admissible lorsque le recours émane d'un avocat (consid. 2c/dd).
- La communauté des propriétaires d'étages qui succombe dans le procès contre des propriétaires d'étages particuliers supporte, seule, les frais; il n'y a aucune possibilité, en vertu des dispositions de procédure civile, de les mettre à la charge exclusive des autres propriétaires d'étages (consid. 3b).

Réf. CH: -

Réf. VS: art. 78 LACC, art. 15 CPC, art. 214 CPC, art. 226 CPC

### **Verfahren (gekürzt)**

Am 17. März 2008 reichten X. und Y. beim Bezirksgericht gegen die StWE-Gemeinschaft Z. eine Anfechtungsklage gegen den StWE-Beschluss vom 14. Februar 2008 ein, laut welchem das besondere Nutzungsrecht an fünf Parkplätzen zu Gunsten von X., Y., und W. aufgehoben werden sollte. Mit Urteil vom 10. Februar 2009 hiess das Bezirksgericht die Anfechtungsklage gut und hob den angefochtenen Beschluss auf, wogegen die StWE-Gemeinschaft Z. am 24. März 2009 beim Kantonsgericht eine Nichtigkeitsklage einreichte.

### **Erwägungen**

(...)

2. a) Nach dem neuen Wortlaut von Art. 78 Abs. 3 EGZGB, welcher in seiner jetzigen Fassung seit dem 1. Januar 2008 in Kraft ist, können Urteile des Bezirksgerichts mit Berufung oder Nichtigkeitsklage entsprechend den Art. 22 und 23 ZPO angefochten werden; erstinstanzliche Entscheide mit Berufung, endgültige Entscheide mit Nichtigkeits-

klage (Art. 21, Art. 214 Abs. 1 und Art. 226 Abs. 1 ZPO). Der Bezirksrichter entscheidet in erster Instanz über geldwerte Streitigkeiten, die nicht in der Zuständigkeit des Gemeinderichters liegen und dem summarischen oder dem beschleunigten Verfahren unterliegen und deren Streitwert mindestens 8'000 Franken beträgt (Art. 22 Abs. 3 lit. b ZPO), und endgültig über geldwerte Streitigkeiten, im summarischen oder beschleunigten Verfahren, mit einem Streitwert zwischen 5'001 und 7'999 Franken (Art. 22 Abs. 4 lit. a ZPO).

b) Die Anfechtung von Versammlungsbeschlüssen der Stockwerkeigentümer erfolgen gemäss Art. 78 Abs. 1 Ziff. 21 EGZGB beim Bezirksrichter, der unabhängig vom Streitwert entscheidet. Bei einer Anfechtung von Stockwerkeigentümerbeschlüssen kann nicht generell festgelegt werden, ob dies eine unentgeltliche oder entgeltliche Streitigkeit darstellt. Es ist stets im Einzelfall zu prüfen, ob eine geldwerte Streitigkeit vorliegt oder nicht (Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, Zürich/Basel/Genf 2004, N. 233 zu Art. 712m ZGB).

c) aa) Nach gängiger Praxis des Bundesgerichts gelten Streitigkeiten über die Benutzung von freien Parkplätzen als geldwerte Streitigkeiten (BGE 122 III 145; Bundesgerichtsurteil 5C.39/2006 vom 7. April 2006). Die Höhe des Streitwertes ist massgeblich für die Art des Urteils des Bezirksgerichts und bestimmt die Wahl des Rechtsmittels, d.h. liegt der Streitwert unter Fr. 8'000.–, ist der Entscheid endgültig und ist mit Nichtigkeitsklage anzufechten, liegt er hingegen über Fr. 8'000.–, steht dagegen die Berufung ans Kantonsgericht offen.

bb) Der Bezirksrichter hat vorliegend den Streitwert nicht bestimmt und ist bei der Festlegung der Gerichtsgebühr von einer nicht geldwerten Streitigkeit ausgegangen, was nicht der bundesgerichtlichen Rechtsprechung entspricht. Da beide Parteien jedoch anwaltlich vertreten waren, können sie daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten. Das Kantonsgericht hat daher die Höhe des Streitwertes festzulegen (Art. 15 Abs. 1 und Abs. 5 lit. a ZPO).

cc) Angefochten ist der Entscheid der Versammlung der Stockwerkeigentümer vom 14. Februar 2008. Mit diesem Entscheid wurde beschlossen, dass die Nutzung der fünf Parkplätze neu grundsätzlich allen Stockwerkeigentümern zustehen sollte und nicht nur den bisherigen Benutzern X., Y. und W. Strittig ist somit vorliegend die Nutzung von fünf Parkplätzen im Freien.

Die Benutzung der fünf Parkplätze bildet daher Streitgegenstand. Als massgebender Streitwert kann entweder der «Verkaufserlös der fünf Parkplätze» oder deren Kapitalwert gesehen werden. Die Nichtigkeitsbeklagten führen in ihrer Stellungnahme zur Nichtigkeitsklage aus, dass ein Aussenparkplatz in ... in Form von Personal-, Grunddienstbarkeiten oder persönlichen Nutzungsrechten regelmässig für Fr. 10'000.– verkauft werde. Der Gesamtverkaufsbetrag der fünf Parkplätze beläuft sich somit auf mindestens Fr. 50'000.–. Berechnet man den Kapitalwert im Sinne von Art. 17 Abs. 2 ZPO, so beträgt dieser den zwanzigfachen Wert des Jahresbetrages. Die Gemeinde ... gibt auf ihrer Homepage als Richtwert für einen ungedeckten Parkplatz einen Mietpreis von Fr. 50.– pro Monat an. Somit liegt der Jahresbetrag bei Fr. 600.– und es ist pro Parkplatz von einem Kapitalwert von Fr. 12'000.– und für alle fünf Parkplätze von Fr. 60'000.– auszugehen. Das Gericht legt den Streitwert der vorliegend zu beurteilenden Sache auf Fr. 50'000.– fest. Somit hätte der Entscheid des Bezirksgerichts mit Berufung angefochten werden müssen, da der Maximalbetrag von Fr. 7'999.– zur Einreichung einer Nichtigkeitsklage bei Weitem überschritten wird. An diesem Ergebnis würde auch nichts ändern, wenn man den Streitwert nur aufgrund der zweieinhalb Parkplätze berechnet, welche im Nutzungsrecht von X. und Y. stehen, die den Stockwerkeigentümerbeschluss angefochten haben. Selbst dann läge der Streitwert bei Fr. 25'000.–.

dd) Die kantonale Zivilprozessordnung sieht verschiedene Rechtsmittel vor, wobei die Berufung als ordentliches Rechtsmittel anzusehen ist und die Nichtigkeitsklage subsidiär nur dann zur Anwendung kommt, wenn keine Berufung möglich ist (Art. 214 und 266 ZPO). Wie das Kantonsgericht bereits mehrfach entschieden und publiziert hat, ist das Gericht an das von einer Partei ausdrücklich gewählte Rechtsmittel gebunden und kann dieses nicht ohne Weiteres in ein anderes umwandeln. Zumal die Nichtigkeitsklägerin anwaltlich vertreten ist, obliegt die Wahl des Rechtsmittels deren Rechtsvertreter und das Gericht kann die eingereichte Nichtigkeitsklage nicht von sich aus in eine Berufung umwandeln (ZWR 2002 S. 142; ZWR 1994 S. 159 und ZWR 1997 S. 49).

Auf die eingereichte Nichtigkeitsklage ist, da vorliegend unzulässig, nicht einzutreten.

3. a) Die Prozesskosten sind in der Regel der unterliegenden Partei aufzuerlegen (Art. 252 Abs. 1 ZPO). Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens trägt die Nichtigkeitsklägerin, d.h. die Stockwerkeigentümergeinschaft Z., sämtliche Verfahrenskosten.

b) Die Nichtigkeitsbeklagten verlangen vorliegend, dass die Kosten der Stockwerkeigentümergeinschaft Z., jedoch unter Ausschluss der Stockwerkeigentümerinnen X. und Y., auferlegt werden. Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist im Verfahren betreffend Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümergeinschaft aktiv- oder passivlegitimiert. Es gibt keine unmittelbare, neben der Gemeinschaft bestehende Haftung der einzelnen Stockwerkeigentümer. Folglich entfällt die Möglichkeit, die einzelnen Stockwerkeigentümer unmittelbar und anteilmässig für Verpflichtungen zu belangen, für welche die Stockwerkeigentümergeinschaft handlungs-, prozess-, betriebs- und vermögensfähig ist. Die Stockwerkeigentümergeinschaft Z. hat daher die Kosten von Verfahren und Urteil zu bezahlen. Dem Begehren der obsiegenden Nichtigkeitsbeklagten, die Kosten seien der Stockwerkeigentümergeinschaft - unter Ausschluss der Nichtigkeitsbeklagten - aufzuerlegen, kann nicht entsprochen werden (BGE 119 II 404 E.4 f S. 407 f).