



Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

[Zurück](#)

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal



5A_17/2024

Urteil vom 3. Februar 2025

II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung

Bundesrichter Bovey, Präsident,
Bundesrichter Herrmann, Hartmann,
Bundesrichterin De Rossa, Bundesrichter Josi,
Gerichtsschreiber Monn.

Verfahrensbeteiligte

1. A._____,
2. B._____,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Armin Linder,
Beschwerdeführer,

gegen

Stockwerkeigentümergemeinschaft C._____, vertreten durch Rechtsanwalt Walter Wagner,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümergemeinschaft,

Beschwerde gegen den Entscheid des Kantonsgerichts St. Gallen, I. Zivilkammer, vom 21. November 2023
(BO.2023.2-K1).

Sachverhalt:

A.

A._____ und B._____ sind gemeinsam Eigentümer (zu je hälftigem Miteigentum) der Stockwerkeinheit Nr. yy im ersten Obergeschoß an der D._____ strasse ww in U._____ (SG), die zur Überbauung C._____ (Grundstück Grundbuch V._____ Nr. xxx) gehört. Die Stockwerkeinheit Nr. zz liegt direkt über der Stockwerkeinheit Nr. yy und steht im Eigentum von E._____ und F._____. A._____ und B._____ vertreten die Ansicht, die Bodenbeläge in der Stockwerkeinheit Nr. zz seien in Verletzung von Art. 7 Abs. 2 Bst. a des Reglements der Stockwerkeigentümergemeinschaft ersetzt worden. Nach dieser Bestimmung ist es den Stockwerkeigentümern untersagt, die Böden ihrer Räume übermäßig

zu belasten und die Beschaffenheit der Bodenbeläge samt Unterbau so zu verändern, dass daraus eine Verschlechterung der Schallverhältnisse zulasten anderer Stockwerkeinheiten resultiert. Anlässlich der ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 14. September 2021 beantragten A._____ und B._____ unter anderem, die Verwaltung sei zu beauftragen und zu bevollmächtigen, von E._____ und F._____ als den Eigentümern der Stockwerkeinheit Nr. zz den Rückbau der in den vier Schlafzimmern eingebauten Bodenbeläge innert zwei Monaten zu verlangen und erforderlichenfalls gerichtlich durchzusetzen (Antrag A.1). Einen identischen Antrag stellten sie bezüglich der im Bereich Wohnen/Essen/Diele eingebauten Bodenbeläge (Antrag B.1). Die Stockwerkeigentümergemeinschaft C._____ (im Folgenden: Stockwerkeigentümergemeinschaft) lehnte diese Anträge mit elf Stimmen gegen eine Stimme ab.

B.

A._____ und B._____ fochten den Beschluss der Stockwerkeigentümergemeinschaft nach erfolglosem Schlichtungsversuch beim Kreisgericht St. Gallen an und stellten in ihrer Klage vom 31. März 2022 - soweit für das bundesgerichtliche Verfahren relevant - dieselben Begehren wie anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 14. September 2021 (vgl. oben Bst. A). Die Einzelrichterin des Kreisgerichts wies die Klage insoweit ab. Die dagegen erhobene Berufung wies das Kantonsgericht St. Gallen mit Entscheid vom 21. November 2023 (eröffnet am 23. November 2023) ab.

C.

A._____ und B._____ (Beschwerdeführer) gelangen mit Beschwerde in Zivilsachen vom 8. Januar 2024 ans Bundesgericht. Sie beantragen unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, den Entscheid des Kantonsgerichts aufzuheben und die Beschlüsse der Stockwerkeigentümergemeinschaft (Beschwerdegegnerin) bezüglich der Antragsziffern A.1 und B.1 (vgl. oben Bst. A) aufzuheben. Eventualiter sei die Sache zu neuem Entscheid über die Anfechtung der Beschlüsse an die Vorinstanz zurückzuweisen. Das Bundesgericht hat die kantonalen Akten, indes keine Vernehmlassung eingeholt.

Erwägungen:

1.

Angefochten ist der Endentscheid (Art. 90 BGG) einer letzten kantonalen Instanz, die auf Rechtsmittel hin (Art. 75 BGG) über die Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümergemeinschaft (Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 75 ZGB) entschieden hat. Diese Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) ist grundsätzlich vermögensrechtlicher Natur (**BGE 140 III 571** E. 1.1). Der Streitwert beträgt gemäss den unbeanstandet gebliebenen Feststellungen der Vorinstanz Fr. 30'000.--, erreicht also die gesetzliche Streitwertgrenze (Art. 74 Abs. 1 Bst. b BGG). Die innert Frist (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Abs. 1 Bst. c BGG) von den legitimierten (Art. 76 Abs. 1 BGG) Beschwerdeführern eingereichte Beschwerde ist zulässig.

2.

Das vorliegende Verfahren dreht sich um die Frage, ob die Stockwerkeigentümergemeinschaft verpflichtet ist, das Reglement gegenüber den Eigentümern der Stockwerkseinheit Nr. zz durchzusetzen.

2.1. Die erste Instanz hatte erwogen, die angefochtenen Beschlüsse würden - selbst wenn der umstrittene Ersatz der Bodenbeläge gegen Art. 7 des Reglements verstieße - weder das Gesetz noch die Gemeinschaftsordnung verletzen und seien somit nicht anfechtbar. Die Vorinstanz hielt fest, die Frage, ob mit dem Ersatz der Bodenbeläge das Reglement verletzt worden sei, habe von der ersten Instanz mangels Entscheidrelevanz nicht beantwortet werden müssen. Die Stockwerkeigentümerversammlung habe ihre Aufgaben nur im Rahmen des Zwecks der Stockwerkeigentümergemeinschaft wahrzunehmen. Sie habe sich also mit der Verwaltung der gemeinschaftlichen Teile und des Stammgrundstücks zu befassen. Die gemeinschaftliche Verwaltung im Sinn von Art. 712g ff. ZGB umfasse jene Handlungen, die im Interesse aller Stockwerkeigentümer getätigt würden. Hingegen könne die Stockwerkeigentümerversammlung (unter Vorbehalt der Überprüfung der Einhaltung des Reglements und des Gesetzes) grundsätzlich nicht im Bereich des Sonderrechts eines Stockwerkeigentümers tätig sein. Zur Wahrung von Partikularinteressen einzelner Stockwerkeigentümer sei die Gemeinschaft jedenfalls nicht verpflichtet. Die Beschwerdeführer würden nicht in Abrede stellen, dass sich der Ersatz der Bodenbeläge in der Stockwerkseinheit Nr. zz lediglich auf die in ihrem Sonderrecht stehende Stockwerkseinheit Nr. yy auswirke. Die störenden Immissionen würden also von einer Sonderrechtseinheit ausgehen und (ausschliesslich) auf eine andere Sonderrechtseinheit einwirken. Andere Stockwerkeigentümer bzw. gemeinschaftliche Interessen seien nicht betroffen. Unter diesen Umständen sei die Beschwerdegegnerin nicht verpflichtet, Handlungen vorzunehmen, wie sie die Anträge der Beschwerdeführer vorsähen. Mit diesen würden keine gemeinschaftlichen Interessen verfolgt. Bestehe keine Handlungspflicht der Beschwerdegegnerin, so verletze der die Anträge ablehnende Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung weder das Gesetz noch die Gemeinschaftsordnung. Vor diesem Hintergrund könne offenbleiben, ob es der Beschwerdegegnerin für die gerichtliche Durchsetzung der Reglementsbestimmung am Rechtsschutzinteresse im Sinn von Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO gefehlt hätte oder nicht.

2.2. Die Beschwerdeführer bringen vor, Art. 7 Abs. 2 Bst. a des Reglements betreffe ausschliesslich das Verhältnis zwischen Sonderrechten und keine gemeinschaftlichen Belange der Stockwerkeigentümergemeinschaft. Gemäss Art. 712s Abs. 3 ZGB wache der Verwalter darüber, dass in der Ausübung der Sonderrechte die Vorschriften des Gesetzes, des Reglements und der Hausordnung befolgt werden. Die Stockwerkeigentümergemeinschaft habe als Stockwerkeigentümersversammlung nach Art. 712m Abs. 1 Ziff. 2 ZGB die Aufsicht über die Tätigkeit des Verwalters zu führen. Damit trage sie ihrerseits die Verantwortung dafür, dass die Stockwerkeigentümer bei der Ausübung der Sonderrechte das Reglement einhalten. Wenn das Gesetz verlange, dass über die Einhaltung des Reglements zu wachen sei, folge daraus die Rechtspflicht, eine Reglementsverletzung zu sanktionieren und die Geltung des Reglements soweit erforderlich durchzusetzen. Indem die Vorinstanz eine entsprechende Rechtspflicht verneine, verstösse sie gegen Art. 712s Abs. 3 und Art. 712m Abs. 1 Ziff. 2 ZGB. Die Rechtsauffassung der Vorinstanz, wonach bei fehlender Beeinträchtigung gemeinschaftlicher Interessen keine Handlungspflicht bestehe, degradiere die verletzte Reglementsbestimmung zu einer Leerformel. Die Stockwerkeigentümergemeinschaft könne zwar nicht zur Verfolgung von Partikularinteressen instrumentalisiert werden; sie habe aber sehr wohl - als zusätzliche Aufgabe im Rahmen des nicht abschliessenden Katalogs von Art. 712m Abs. 1 ZGB - die Pflicht, die Einhaltung des Reglements zu überwachen und nötigenfalls durchzusetzen. Der übergeordnete Zweck des Reglements, ein angenehmes Wohnen zu gewährleisten, verlange, dass sie das auch dann tue, wenn von der Widerhandlung nur die Eigentümer einer einzelnen Stockwerkeinheit betroffen seien.

2.3.

2.3.1. Stockwerkeigentum ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen (Art. 712a Abs. 1 ZGB). Es handelt sich um eine besondere Form des Miteigentums (**BGE 141 III 357** E. 3.2; **119 II 404** E. 4). Die jeweiligen Stockwerkeigentümer bilden eine Rechtsgemeinschaft, die zur gemeinschaftlichen Verwaltung des Stockwerkeigentums berufen ist (vgl. Art. 712l Abs. 1 ZGB). Dieser Gemeinschaft kommt keine Rechtspersönlichkeit zu (**BGE 125 II 348** E. 2). Im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit erfolgt aber eine gewisse Verselbständigung, indem sie in diesem Bereich zivilrechtlich handlungsfähig ist und prozessual sowie vollstreckungsrechtlich unter ihrem Namen klagen und betreiben sowie beklagt und betrieben werden kann (Art. 712l Abs. 2 ZGB; **BGE 142 III 551** E. 2.2). Wie jedem Grundeigentümer stehen dem Stockwerkeigentümer Rechtsbehelfe zur Verfügung, um sich gegen widerrechtliche Einwirkungen auf sein Eigentum zu wehren. So kann er gegen andere Stockwerkeigentümer, die sein Sonderrecht stören, die Abwehransprüche aus Eigentum und aus Besitz geltend machen; insbesondere kann er auf Unterlassung übermässiger Immissionen klagen (Art. 684 i.V.m. Art. 679 ZGB; **BGE 132 III 9** E. 3.6; Urteil 5A_640/2012 vom 13. November 2012 E. 2 und 4.4). Was das interne Verhältnis, mithin das korporative Leben, anbelangt, ist zu beachten, dass der Stockwerkeigentümer jeweils Miteigentümer der Sache, gleichzeitig aber auch Mitglied der Gemeinschaft ist. Die rechtlichen Beziehungen zwischen dem einzelnen Stockwerkeigentümer und der Gemeinschaft laufen deshalb grundsätzlich über diese (**BGE 145 III 121** E. 4.3.4). Da die Versammlung der Stockwerkeigentümer das Reglement mit den notwendigen Mehrheiten (vgl. Art. 712g Abs. 3 und 4 ZGB) jederzeit ändern kann, erscheint es als folgerichtig, dass kein Stockwerkeigentümer gegen einen anderen direkt auf Einhaltung des Reglements soll klagen können (Urteil 5A_640/2012 vom 13. November 2012 E. 4.4). Vielmehr muss er über sein Anliegen zuerst einen Beschluss der Gemeinschaft erwirken, den er sodann unter den allgemeinen Voraussetzungen gerichtlich anfechten kann (**BGE 145 III 121** a.a.O.).

2.3.2. Die Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümersversammlung ist in Art. 712m Abs. 2 ZGB geregelt, der auf das Vereinsrecht und damit auf Art. 75 ZGB verweist. Aufgrund dieser Bestimmung kann mit Klage geltend gemacht werden, der angefochtene Beschluss verletze das Gesetz oder die Statuten, denen im Stockwerkeigentumsrecht die insbesondere im Begründungsakt, im Reglement und in der Hausordnung festgelegte Gemeinschaftsordnung entspricht (Arthur Meier-Hayoz/Heinz Rey, Berner Kommentar, 1988, N. 128 zu Art. 712m ZGB; Amédéo Wermelinger, Zürcher Kommentar, 2019, N. 202 zu Art. 712m ZGB). Als Gesetzesverletzung gelten namentlich auch Verstösse gegen das Rechtsmissbrauchsverbot und gegen das Gebot der Gleichbehandlung der Stockwerkeigentümer (**BGE 131 III 459** E. 5; zit. Urteil 5A_640/2012 a.a.O.). Nicht überprüft werden können dagegen die Angemessenheit und Zweckmässigkeit eines Beschlusses (**BGE 131 III 459** E. 5.1; Urteil 5A_100/2020 vom 15. August 2023 E. 2, nicht publ. in **BGE 149 III 393**).

2.3.3. Die Beschwerdeführer stellen sich auf den Standpunkt, der Einbau der Bodenbeläge verstösse gegen das Reglement, und wollen, dass die Gemeinschaft der Stockeigentümer - erforderlichenfalls auf dem Prozessweg - deren Rückbau verlangt. Die Vorinstanz hat offengelassen, ob ein Reglementsverstoss vorliegt, da die Stockwerkeigentümergemeinschaft jedenfalls nicht zur Durchsetzung des Reglements verpflichtet sei. Es stellt sich daher die Frage, ob der angefochtene Beschluss der Stockwerkeigentümergemeinschaft das Gesetz oder das Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft verletzt. Zu prüfen ist deshalb, ob die Gemeinschaft verpflichtet ist, die Einhaltung des Reglements in der verlangten Weise durchzusetzen.

2.3.4. Lehrmeinungen, die sich zu dieser Frage äussern, bejahren eine Pflicht, das Reglement erforderlichenfalls klageweise durchzusetzen: Die Stockwerkeigentümergemeinschaft habe sich um die

Einhaltung der reglementarischen Ordnung zu kümmern und müsse "Farbe bekennen": Entweder sie setze (auf Begehrungen eines Stockwerkeigentümers oder des Verwalters) das Reglement durch, indem sie - notfalls klageweise - gegen den fehlbaren Stockwerkeigentümer vorgehe, oder sie beschliesse (mit den notwendigen Mehrheiten) die Änderung des Reglements (Jörg Schmid, *Die Unterlassungsklage zur Durchsetzung des Reglements beim Stockwerkeigentum*, in: *Festgabe für Roland Pfäffli*, BN 2014, S. 312). Wenn ein Beschluss der Stockwerkeigentümersversammlung, von der Durchsetzung des Reglements abzusehen, angefochten werde, habe das Gericht vorfrageweise zu prüfen, ob das Verhalten des getadelten Stockwerkeigentümers gegen das Reglement verstösst. Komme es zum Schluss, dass eine Reglementsverletzung vorliegt, so sei die Klage gutzuheissen (Raphaël Haas/Jonas Rüegg, *Die Durchsetzung des Reglements*, in: *Luzerner Tag des Stockwerkeigentums* 2022, S. 196 und 198).

2.3.5. Im Zusammenhang mit der aufgeworfenen Frage sind die Art. 712s Abs. 3 und 712t Abs. 2 ZGB zu beachten: Gemäss Art. 712s Abs. 3 ZGB wacht der Verwalter darüber, dass in der Ausübung der Sonderrechte und in der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile des Grundstücks und Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Einrichtungen die Vorschriften des Gesetzes, des Reglements und der Hausordnung befolgt werden. Zur Führung eines anzuhebenden oder vom Gegner eingeleiteten Zivilprozesses bedarf der Verwalter ausserhalb des summarischen Verfahrens der vorgängigen Ermächtigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer, unter Vorbehalt dringender Fälle, in denen die Ermächtigung nachgeholt werden kann (Art. 712t Abs. 2 ZGB). Der Verwalter soll nicht ohne Zustimmung der Stockwerkeigentümer einen Prozess führen können, der mit hohen Verfahrenskosten verbunden sein und das Verhältnis der Stockwerkeigentümer untereinander oder mit der Nachbarschaft beeinträchtigen kann (**BGE 114 II 310 E**. 2a mit Hinweisen; Urteil 5A_357/2022 vom 8. November 2023 E. 4.1.1, nicht publ. in **BGE 150 III 113**). Beschlüsse der Stockwerkeigentümersversammlung werden mit dem vorgeschriebenen Mehr gefasst. Mit dem Eintritt in die Stockwerkeigentümergemeinschaft unterwirft sich jeder Eigentümer diesem Grundsatz und anerkennt, dass die Mehrheit auch dann bindend entscheidet, wenn sie nicht Lösungen trifft, die seinem Willen entsprechen (vgl. **BGE 131 III 459** E. 5.2). Die Freiheit der für einen Beschluss zuständigen Mehrheit darf durch das Anfechtungsrecht eines einzelnen Stockwerkeigentümers nicht leichthin beschränkt werden. Der Respekt vor dem Mehrheitsprinzip ruft vielmehr nach einer gewissen Zurückhaltung bei der Überprüfung solcher Beschlüsse (**BGE 131 III 459** E. 5.4.3).

Indem das Gesetz für die Führung eines Zivilprozesses ausserhalb des summarischen Verfahrens eine Ermächtigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer voraussetzt, räumt es dieser das Recht ein, im Rahmen von Gesetz und Gemeinschaftsordnung frei zu entscheiden, ob sie den Prozess führen will oder nicht. Die Gemeinschaft ist über ihren Verwalter als ausführendes Organ (Meier-Hayoz/Rey, a.a.O., N. 4 zu Art. 712s ZGB) zwar verpflichtet, über die Einhaltung des Reglements zu wachen (vgl. Art. 712m Abs. 1 Ziff. 2 i.V.m. Art. 712s Abs. 3 ZGB; Valentin Piccinin, *La propriété par étages en procès*, 2015, Rz. 348).

Daraus folgt jedoch keine Pflicht, das Reglement ungeachtet der konkreten Umstände auf dem Klageweg durchzusetzen. Andernfalls würde in diesem Bereich jegliche Freiheit der für den Beschluss zuständigen Mehrheit aufgehoben. Diese kann - insbesondere mit Blick auf die in der Rechtsprechung zu Art. 712t Abs. 2 ZGB erwähnten Verfahrenskosten und das Verhältnis zwischen den Stockwerkeigentümern - durchaus sachliche Gründe haben, sich gegen eine Klage zu entscheiden. Zu bedenken ist zudem, dass die Frage, ob tatsächlich ein Reglementsverstoss vorliegt, Gegenstand des allfälligen Prozesses der Gemeinschaft gegen den als Verletzer ins Recht gefassten Stockwerkeigentümer bildet. Ob sie Klage einleiten will, wird die Versammlung der Stockwerkeigentümer auch von ihrer Einschätzung der Prozessaussichten abhängig machen. Dass im Zeitpunkt ihres Beschlusses bereits geklärt ist, ob tatsächlich eine Reglementsverletzung vorliegt, kann dagegen nicht verlangt werden. Analoge Überlegungen gelten für die Frage, ob die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer ausserhalb eines Prozesses verpflichtet ist, ungeachtet der konkreten Umstände eine Beseitigung eines reglementswidrigen Zustands - im konkreten Fall einen Rückbau - zu verlangen: Abgesehen davon, dass im Zeitpunkt des Beschlusses nicht geklärt zu sein braucht, ob tatsächlich ein Reglementsverstoss vorliegt, können auch hier sachliche Gründe für einen Verzicht auf einen solchen Schritt bestehen. Zu denken ist beispielsweise an die Auswirkungen auf das Verhältnis der Stockwerkeigentümer untereinander oder an Gesichtspunkte der Verhältnismässigkeit.

2.4. Vorliegend wirkt sich der beanstandete Einbau der Bodenbeläge ausschliesslich im Verhältnis zwischen der betreffenden Stockwerkeinheit und der Stockwerkeinheit der Beschwerdeführer aus. Gemeinschaftliche Interessen sind nicht betroffen. Als unmittelbar betroffene Eigentümer haben die Beschwerdeführer die Möglichkeit, gegen störende Immissionen nach Art. 679 i.V.m. Art. 684 ZGB vorzugehen. Im Rahmen einer Immissionsklage ist die fragliche Reglementsbestimmung insofern von Bedeutung, als sich nach ihr beurteilt, ob eine übermässige Einwirkung vorliegt (vgl. Urteil 5A_127/2020 vom 22. April 2021 E. 4.1.2). Ob das Beweisrisiko im Rahmen einer Klage aufgrund von Art. 679 i.V.m. Art. 684 ZGB - wie die Beschwerdeführer vorbringen - sehr hoch ist, kann offengelassen werden. Jedenfalls steht ihnen ein zumutbarer Rechtsweg zur Verfügung, um gegen durch den Einbau der neuen Bodenbeläge verursachte Störungen ihres Eigentums vorzugehen. Dass keine gemeinschaftlichen Interessen betroffen sind, ist ein sachlicher Grund für den Beschluss der Stockwerkeigentümergemeinschaft, auf die beantragten Vorkehren zu verzichten. Unter diesen Umständen verletzt der Verzicht auf die zur Durchsetzung der fraglichen Reglementsbestimmung beantragten Vorkehren weder das Gesetz noch die Gemeinschaftsordnung. Insbesondere erscheint er weder als rechtsmissbräuchlich noch wird eine Ungleichbehandlung der Stockwerkeigentümer geltend gemacht (vgl. E. 2.3.2). Es ist daher auch nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz offengelassen hat, ob die Beschwerdegegnerin überhaupt ein schutzwürdiges Interesse im Sinn von Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO an der gerichtlichen Durchsetzung des Reglements gehabt hätte. Soweit die

Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang eine widersprüchliche und damit willkürliche Argumentation der Vorinstanz beanstanden, ist darauf mangels Entscheidrelevanz nicht einzugehen. Der Entscheid der Vorinstanz erweist sich demnach als bundesrechtskonform.

3.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer als unterliegende Partei für die Gerichtskosten aufzukommen (Art. 66 Abs. 1 Satz 1 BGG). Der Beschwerdegegnerin ist kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht St. Gallen, I. Zivilkammer, mitgeteilt.

Lausanne, 3. Februar 2025

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Bovey

Der Gerichtsschreiber: Monn