Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5C.246/2005 /blb

Urteil vom 6. Februar 2006
II. Zivilabteilung

Besetzung
Bundesrichter Raselli, Präsident,
Bundesrichterin Escher, Bundesrichter Meyer,
Gerichtsschreiber Schett.

Parteien
X._____,
Klägerin und Berufungsklägerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Dominik Romang,

gegen

Stockwerkeigentümergemeinschaft S._____,
bestehend aus:
1. A._____ und B._____,
2. C._____ und D._____,
3. E._____,
4. F._____ und G._____,
5. H._____ und J._____,
6. K._____,
Beklagte und Berufungsbeklagte,
alle vertreten durch Rechtsanwalt Reto Ziegler.

Gegenstand
Anfechtung eines Stockwerkeigentümerversammlungsbeschlusses,

Berufung gegen das Urteil des Obergerichts des
Kantons Zürich, I. Zivilkammer, vom 8. Juli 2005.

Sachverhalt:
A.
Am 28. Oktober 1987 beschlossen die Miteigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. xxxx (Grundbuch Blatt yyyy) an der Strasse T._____ in U._____, ihre Anteile an dem im Bau befindlichen Mehrfamilienhaus zu Stockwerkeigentum auszugestalten. Es wurden sieben Sonderrechte gebildet und zu (Mit-)eigentum zugewiesen. Gleichzeitig errichteten die Begründer von Stockwerkeigentum ein Benutzungs- und Verwaltungsreglement (nachfolgend: BVR), welches auf der Grundparzelle angemerkt wurde.
B.
E._____ ist Eigentümer des Stockwerkanteils Grundbuch Blatt zzzz mit Sonderrecht an der im Untergeschoss gelegenen 4½-Zimmerwohnung sowie an den Nebenräumlichkeiten im Kellergeschoss und an einer Garage. Er beabsichtigt, auf der ihm gemäss Begründungsakt zur ausschliesslichen Nutzung zugewiesenen Umgebung einen Wintergarten zu erstellen.
C.
Anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 26. März 2002, an welcher alle Sonderrechte vertreten waren, stellte E._____ den folgenden Antrag:

- E._____ wird die Bewilligung zur Baueingabe und Erstellung eines Wintergartens gemäss Beilage der Einladung zur GV 2002 erteilt. Er kann die dazu benötigte Baumasse beanspruchen. Folgende Rahmenbedingungen sind einzuhalten:
- -:-
- Die Ausführung hat nach den Regeln der Baukunst zu erfolgen.
- Das Farbkonzept ist den Baubehörden vorzulegen.
- Die gesamten anfallenden Kosten der Erstellung (auch allfällige Folgekosten) und des Unterhalts sowie Prämienerhöhung der Gebäudeversicherung gehen zu Lasten von E._____.
- Der Wintergarten darf nur auf der Rasenfläche zur 'ausschliesslichen Nutzung' der Familie E._____ erstellt werden.
- Die maximalen Aussenmasse betragen: Länge 9.30 m, Breite 3.50 m und Höhe 2.80 m (bzw. 2.17 m).
- Der Wintergarten muss innerhalb von drei Jahren nach def. Baubewilligung realisiert werden."

Dem Antrag wurde mit sechs zu einer Stimme (X._____) zugestimmt.

D.

X._____ ist Eigentümerin des Stockwerkanteils Grundbuch Blatt vvvv mit Sonderrecht an der 5½-Zimmer-Maisonnette-Wohnung im Ober- und Dachgeschoss sowie an den Nebenräumlichkeiten im Kellergeschoss und an einer Garage. Sie focht den Beschloss der Stockwerkeigentümerversammlung vom 26. März 2002 beim Bezirksgericht Bülach an. Zu diesem Verfahren Anlass gab vor allem die Frage, ob der strittige Beschluss mit der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer hätte gefasst werden müssen. Im Weiteren wäre nach Ansicht der Klägerin an der Versammlung über die Zweckbestimmung einer "zusätzlichen" Baumasse von 1'000 m^3, *welche durch einen Systemwechsel in der kommunalen Bau – und Zonenordnung entstanden sei, zu bestimmen gewesen. Die*

E.

Das Obergericht des Kantons Zürich, an welches X._____ darauf hin mit Berufung gelangt war, wies ihre Klage am 8. Juli 2005

F.

X._____ hat am 14. September 2005 beim Bundesgericht Berufung eingereicht. Sie beantragt die Aufhebung des obergerichtl

Die Stockwerkeigentümergemeinschaft schliesst auf Abweisung der Berufung.

Das Obergericht verzichtet auf Gegenbemerkungen.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung :

1.

1.1 *Die Anfechtung eines Beschlusses der Stockwerkeigentümergemeinschaft stellt eine Zivilrechtsstreitigkeit dar. Strittig sind v*

1.2 *In der Berufungsschrift ist darzulegen, welche Bundesrechtssätze und inwiefern die se durch den angefochtenen Entscheid v*

Damit erweisen sich insbesondere die generelle Bestreitung des Sachverhaltes durch die Berufungsbeklagte sowie ihre diesbezüg

2.

Die Klägerin bestreitet zunächst die gehörige Bevollmächtigung des Vertreters der beklagten Stockwerkeigentümergemeinschaf

2.1 *Beschlüsse der Stockwerkeigentümergemeinschaft können gemäss Art.* 712*m Abs.* 2 *ZGB in Verbindung mit Art.* 75 *ZGB von jed*

Hayoz/Rey, Berner Kommentar, N. 127 *zu Art.* 712*m ZGB*; *Paul – Henri Steinauer, Les droits sur les, I, N.* 1325 *S.* 369). *Sie richtet sic*

und Prozessfähigkeit zukommt (Art. 712*l Abs.* 2 *ZGB*; *BGE* 119 *II* 404 *E.* 5; *Heinz Rey, Schweizerisches Stockwerkeigentum,* 2. *Au*

Hayoz/Rey, a.a.O., N. 139 *zu Art.* 712*m ZGB, Paul – Henri Steinauer, a.a.O., N.* 1322 *S.* 368; *Heinz Bösch, Basler Kommentar, N.*

werden. Im Übrigen führt sie selber im Rubrum ihres Urteils richtigerweise die Gemeinschaft als Beklagte auf; *dass sie zudem alle*

ausser die Klägerin – namentlich erwähnt, ändert daran nichts.

2.2 *Die Gemeinschaft hat einen Vertreter mit der Wahrung ihrer Interessen im Anfechtungsprozess betraut, indem alle ihre Mitgli*

ausser der Klägerin – eine Vollmacht an den Anwalt unterzeichnet haben. Dieses Vorgehen wird von der Klägerin kritisiert. Ihrer A

3.

Anlass der Berufung bildet das nötige Quorum, mit welchem die Versammlung der Stockwerkeigentümer einem Mitglied die Erric

3.1 *Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer hat am* 26. *März* 2002 *den Antrag ihres Mitgliedes E._____ auf Bewilligunge*

und Folgekosten wie die Prämienerhöhung für die Gebäudeversicherung sind von ihm zu tragen.

Beim geplanten Wintergarten handelt es sich um eine bauliche Massnahme auf einer Rasenfläche, die nicht zum Stockwerkanteil a

3.2 *Gleichzeitig mit dem Begründungsakt erliessen die damaligen Miteigentümer ein Verwaltungs – und Nutzungsreglement (BV*

3.3 *Die Berufungsklägerin wirft der Vorinstanz vor, zu Unrecht die Regeln von Art.* 15, *Art.* 16 *und Art.* 17 *BV Rang wendet zu haben*

Strittig ist die Anwendbarkeit und Auslegung dieser Regelung. Die Berufungsklägerin ist der Ansicht, ein Wintergarten stelle gar k

3.4 *Die Vorinstanz hat den Begriff "feste Baute" dem jenigen der "Fahrnisbaute" gegenübergestellt und ist zum Schluss gekomme*

Ob das in Art. 712*a Abs.* 2 *ZGB statuierte Verbot, gemeinschaftliche Bauteile, Anlagen und Einrichtungen zu beschädigen oder ini*

3.5 Schliesslich weist die Berufungsklägerin auf den Systemwechsel in der Bau- und Zonenordnung der Standortgemeinde hin. D
Die Vorinstanz hat zwar festgestellt, dass auch nach bisherigem Baurecht ein Wintergarten nicht ohne die Beanspruchung der Aus
Der Vorinstanz kann beigepflichtet werden, soweit sie festhält, dass die Stockwerkeigentümer beider Schaffung des Reglement
hätte, wie die Klägerin vorbringt, ist nicht nachvollziehbar. Weder wird die bereits bestehende Nutzung der Gemeinschaft noch de
3.6 Zu guter Letzt besteht die Klägerin darauf, dass die Wertquoten infolge des geplanten Wintergartens berichtigt werden müsse
Wie die Vorinstanz zu Recht festhält, bildet diese Frage nicht Gegenstand des vorliegenden Anfechtungsverfahrens. Eine Ausein
4.
Nachdem Gesagten ist der Berufung kein Erfolg beschieden. Ausgangsgemäss trägt die Berufungsklägerin die Gerichtskosten (A

Demnach erkennt das Bundesgericht :
1.
Die Berufung wird abgewiesen.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 2'000. – – wird der Klägerin auferlegt.
3.
Die Klägerin hat die Beklagte für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 2'500. – – zu entschädigen.
4.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zürich, I. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 6. Februar 2006
Im Namen der II. Zivilabteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident : Der Gerichtsschreiber :