Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

5A 527/2014

Urteil vom 21. Oktober 2014

II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter von Werdt, Präsident,
Bundesrichter Marazzi, Herrmann, Schöbi, Bovey,
Gerichtsschreiber von Roten.

Verfahrensbeteiligte
1. A.A._____,
2. B.A._____,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Albert Romero,
Beschwerdeführer,

gegen

Stockwerkeigentümergemeinschaft, E._____, handelnd durch die Verwaltung WEWAG Immobilien AG,
vertreten durch Fürsprecher Dr. Daniel Kunz,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümerversammlung,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, I. Zivilkammer, vom 22. Mai 2014.

Sachverhalt:

A.

Die Liegenschaft Kat. Nr. xxx in Zürich ist in Stockwerkeigentum aufgeteilt. Die 5-Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit einer Wertquote von 244/1000 (Stockwerkeinheit Nr. 1) steht im Miteigentum von A.A._____ und B.A._____ (Beschwerdeführer). Die Ehegatten C.C._____ und D.C._____ sind Eigentümer der restlichen Stockwerkeinheiten Nrn. 2 - 7 mit einer Wertquote von 756/1000 (drei Wohnungen im ersten bis dritten Obergeschoss, Estrich im vierten Obergeschoss sowie Abstell-/Lagerraum und Garage im Untergeschoss). Die Beschwerdeführer und die Ehegatten C._____ bilden die Stockwerkeigentümergemeinschaft E._____ (Beschwerdegegnerin). Der gemeinschaftlichen Benützung durch alle Stockwerkeigentümer dient unter anderem ein Raum im Untergeschoss, der zwischen den Kellern 2 und 3 liegt und mit einer kleinen Trennwand unterteilt ist. Im vorderen Bereich befindet sich die Heizung (Brenner und Steuerung), während der hintere Teil als Waschküche eingerichtet ist.

B.

Im Sommer 2011 liessen die Ehegatten C._____ in ihren Stockwerkeinheiten verschiedene Umbau- und

Sanierungsarbeiten durchführen. Sie entfernten insbesondere die Warmwasserboiler in ihren Wohnungen und bauten im Heizungs-/Waschküchenraum einen Zentralboiler ein, den sie an die Heizung und die Werkleitungen der Liegenschaft anschlossen. Einbau und Anschluss des Zentralboilers erfolgten, ohne dass vorgängig die Zustimmung der Beschwerdeführer oder ein Beschluss der Stockwerkeigentümergemeinschaft eingeholt worden wäre.

C.

An der ordentlichen Versammlung der Stockwerkeigentümer vom 1. September 2011 wurde der Einbau des Zentralboilers unter dem Traktandum "Diverses" erörtert, da der Heizungs-/Waschküchenraum zu den gemeinschaftlichen Teilen gehört, der Zentralboiler aber nur zwei Wohnungen der Ehegatten C._____ mit Warmwasser versorgt. Eine Lösung konnte nicht gefunden werden. Die Beschwerdeführer lehnten den technisch möglichen Anschluss ihrer Wohnung an den Zentralboiler gegen Zahlung eines Entgelts ab. Sie verlangten nach der Versammlung mehrfach, teilweise unter Fristansetzung, dass der Zentralboiler aus dem Heizungs-/Waschküchenraum entfernt werde. Zwecks Bereinigung der Situation lud die Verwaltung zu einer ausserordentlichen Versammlung der Stockwerkeigentümer auf den 8. Mai 2012 ein. Zur Beschlussfassung traktandiert waren folgende Anträge:

1. Bewilligung/Genehmigung des Einbaus eines zentralen Warmwasserboilers im mittleren Keller (Heizungsraum) der Liegenschaft E._____.

2. Bewilligung/Genehmigung des Anschlusses des zentralen Warmwasserboilers im mittleren Keller (Heizungsraum) an die Oelheizungszentrale der Liegenschaft E._____ mit separater Erfassung des Energiebezuges.

3. Beschluss: Der Warmwasserboiler und der Anschluss an die Heizzentrale sind im gemeinschaftlichen Eigentum.
Beim Anschluss weiterer Stockwerkeinheiten an die bestehende zentrale Warmwasseraufbereitungsanlage in der Liegenschaft E._____ hat sich der betreffende Stockwerkeigentümer einzukaufen (Anlageinvestition) und an den Unterhalts- und Erneuerungskosten einen Beitrag gemäss Eigentumsquote zu leisten.

Alle drei Anträge wurden mit den Stimmen der Ehegatten C._____ gegen die Stimme der Beschwerdeführer angenommen.

D.

Mit Schlichtungsgesuch vom 21. Mai 2012, Klagebewilligung vom 2. Juli 2012 und Klage vom 3. September 2012 begehrten die Beschwerdeführer, die an der ausserordentlichen Versammlung vom 8. Mai 2012 von der Beschwerdegegnerin unter Traktandum 1 - 3 gefällten Beschlüsse seien für ungültig zu erklären und daher aufzuheben, eventualiter sei deren Nichtigkeit festzustellen. Die Beschwerdegegnerin schloss auf Abweisung. Das Bezirksgericht Zürich und auf Berufung der Beschwerdeführer hin das Obergericht des Kantons Zürich wiesen die Klage ab (Urteile vom 6. Februar 2013 und vom 22. Mai 2014). Das Obergericht verwies in seiner Rechtsmittelbelehrung auf die innert dreissig Tagen zu erhebende Beschwerde an das Bundesgericht, deren Zulässigkeit und Form sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) i.V.m. Art. 42 BGG richten. Es hielt weiter fest, dass es sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit handelt und der Streitwert Fr. 30'000.– beträgt (Dispositiv-Ziff. 7 des Urteils vom 22. Mai 2014).

E.

Mit Eingabe vom 27. Juni 2014 erneuern die Beschwerdeführer ihre Klagebegehren vor Bundesgericht. Es sind die kantonalen Akten, hingegen keine Vernehmlassungen eingeholt worden.

Erwägungen:

1.

Das angefochtene Urteil betrifft die Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümerversammlung und dabei die Frage, ob der Einbau des Boilers im gemeinschaftlichen Heizungs-/Waschküchenraum rechtmässig war oder widrigenfalls der Boiler entfernt werden muss.

1.1. Die Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümerver-sammlung ist grundsätzlich eine vermögensrechtliche Angelegenheit, insbesondere in einem Fall wie dem vorliegenden, wo es um bauliche Massnahmen in gemeinschaftlichen Teilen des Stockwerkeigentums geht. Die Beschwerdeführer als Kläger halten den Einbau des Boilers für widerrechtlich und fordern dessen Entfernung aus dem Heizungs-/Waschküchenraum und die Versetzung des Boilers in einen den Ehegatten C._____ zu Sonderrecht ausgeschiedenen Teil des Wohnhauses. Die streitigen Rechte haben einen Geldwert, der geschätzt werden kann. Auf den Anfechtungsgrund (angebliche Missachtung von Quorumsvorschriften und Vetorecht, behauptete Verletzung des Reglements, Vorwurf des Rechtsmissbrauchs) kann es dabei nicht ankommen (BGE 108 II 77 E. 1b S. 79 f.). Streitwertbestimmend ist in der Regel das Interesse der beklagten Stockwerkeigentümergemeinschaft als Gesamtes und nicht dasjenige der Beschwerdeführer als klagenden Stockwerkeigentümer (Urteil 5A 386/2009 vom 31. Juli 2009 E. 5.1, in: SZZP 2010 S. 4).

1.2. Der Streitwert bestimmt sich hier nach den Klagebegehren, die bis vor Obergericht unverändert streitig geblieben sind (Art. 51 Abs. 1 lit. a BGG). Lautet das Begehren auf Aufhebung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümerversammlung und damit nicht auf Bezahlung einer bestimmten Geldsumme, so setzt das Bundesgericht den Streitwert - wie bis anhin von Amtes wegen (Art. 36 Abs. 2 OG) - nach Ermessen fest (Art. 51 Abs. 2 BGG). Allerdings ist es nicht die Aufgabe des Bundesgerichts eigene Abklärungen anzustellen, wenn der Streitwert nicht ohne Weiteres aus den Feststellungen im angefochtenen Entscheid oder aus den Verfahrensakten hervorgeht. Die Beschwerdeführer haben nähere Angaben zu machen, die den Streitwert einfach zu schätzen gestatten. Das Bundesgericht ist dabei weder an die Schätzung der Beschwerdeführer noch an übereinstimmende Angaben der Parteien noch an eine offensichtlich unrichtige Schätzung des Obergerichts gebunden (BGE 136 III 60 E. 1.1.1 S. 62; Urteil 5A 729/2009 vom 26. März 2010 E. 1.1.1, nicht veröffentlicht in BGE 136 III 174, wohl aber in SZZP 2010 S. 297 f., betreffend Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümerver-sammlung).

1.3. Das Obergericht hat festgestellt, die bezirksgerichtliche Schätzung des Streitwertes auf Fr. 30'000.– sei unangefochten geblieben (E. IV S. 16 des angefochtenen Urteils). Das Bezirksgericht ist davon ausgegangen, mangels Einigung der Parteien an der Hauptverhandlung sei der Streitwert zu schätzen und auf Fr. 30'000.– festzusetzen, zumal für die Installation des Zentralboilers im Heizungs-/Waschküchenraum die Beschwerdeführer eine Entschädigung von Fr. 30'000.– bis Fr. 40'000.– gefordert und die Ehegatten C._____ Fr. 10'000.– angeboten hätten (E. V S. 16 des bezirksgerichtlichen Urteils). Im Einzelnen ergibt sich dazu Folgendes:

1.3.1. In ihrer Klage haben die Beschwerdeführer dargelegt, es gehe um eine vermögensrechtliche Streitigkeit mit einem Streitwert von unter Fr. 30'000.– (S. 3 Ziff. 3, act. 1 der bezirksgerichtlichen Akten).

1.3.2. Mit Verfügung vom 12. September 2012 hat das Bezirksgericht die Beschwerdeführer aufgefordert, sich zum Streitwert näher zu äussern, ergebe sich doch aus dem Protokoll zur ausserordentlichen Versammlung vom 8. Mai 2012, dass sich die Beschwerdeführer für den eigenmächtigen Einbau eines Boilers im Heizraum eine Entschädigung nicht unter Fr. 30'000.– bis Fr. 40'000.– vorstellten (E. 2 S. 2, act. 7 der bezirksgerichtlichen Akten).

1.3.3. In ihrer Stellungnahme haben die Beschwerdeführer erklärt, der den angefochtenen Beschlüssen zugrunde liegende Streitwert habe nichts mit den in der Versammlung vom 8. Mai 2012 zwischen der Partei C._____ und ihnen geführten Diskussionen über eine Lösung zu tun. Sie hätten diese mehrmals aufgefordert, den Boiler aus dem Heiz-/Waschraum zu entfernen. Stattdessen hätten die Ehegatten C._____ durch die Verwaltung eine ausserordentliche Versammlung einberufen und den Einbau genehmigen lassen. Enttäuscht

über dieses Verhalten hätten sie auf Anfrage der Ehegatten C._____ nach der Höhe einer Entschädigungssumme den Betrag zwischen Fr. 30'000.– und Fr. 40'000.– genannt. Es habe sich dabei um eine Vergleichslösung gehandelt, die mit den effektiven Umständen gar nichts zu tun habe. Die Ehegatten C._____ hätten diesen Betrag denn auch als massiv zu hoch erklärt und für die in Anspruch genommenen 2 m^2 Fr. 10'000.– offeriert. Als sie selber den Betrag von Fr. 30'000.– bis Fr. 40'000.– geäussert hätten, sei es ihnen weniger um den Wert der Streitsache gegangen, sondern vielmehr auch um eine Entschädigung für die erlittene Unbill, weil die Ehegatten C._____ einmal mehr ohne Rücksicht auf sie, namentlich ohne
Einberufung einer Stockwerkeigentümerversammlung sich Rechte angeeignet hätten, die ihnen nicht zustünden. Da dies wiederkehrend der Fall sei, seien sie nicht bereit gewesen, sich bloss mit der effektiven, im Verhältnis stehenden Entschädigung zufrieden zu geben. Mit dem Betrag von Fr. 30'000.– bis Fr. 40'000.– hätten sie keineswegs zum Ausdruck gegeben, dass der Streitwert im Verhältnis zu den hier zur Diskussion stehenden Beschlüssen stehe (Schreiben vom 24. September 2012, act. 9 der bezirksgerichtlichen Akten).

1.4. Die Darlegungen der Beschwerdeführer zum Streitwert überzeugen. Auch in dessen Schätzung ist der objektive Wert zu ermitteln (vgl. BGE 94 II 51 E. 2 S. 54). Auf persönliche Befindlichkeiten bei der Suche nach einer gütlichen Beilegung des Streits vor Anhebung eines Gerichtsverfahrens kann deshalb nicht abgestellt werden. Auszugehen ist nicht von Äusserungen, die in einer spannungsgeladenen Versammlung der Stockwerkeigentümer gefallen sind, sondern zunächst von der Angabe des Streitwertes in der (vereinfachten) Klage (Art. 244 Abs. 1 lit. d ZPO), wonach der Streitwert "unter Fr. 30'000.–" liegt. Diese Angabe, die die Beschwerdeführer in ihrem späteren Schreiben an das Gericht bekräftigt haben, ist zwar nicht schlechtweg bindend, wenn das Begehren auf etwas anderes als Geld geht, erscheint aber als plausibel. Denn zum einen geht es in der Sache um ein Versetzen des Boilers aus dem gemeinschaftlichen Heizungs-/Waschküchenraum in einen benachbarten, im Sonderrecht der Ehegatten C._____ stehenden Kellerraum und damit um Kosten, die gemäss Sanitär unwidersprochen rund Fr. 3'500.– betragen dürften (S. 2, act. 4/11 der bezirksgerichtlichen Akten). Zum anderen darf auf die Streitwertangabe in der Klage umso eher abgestellt
werden, als sie in der Regel noch unbeeinflusst von Überlegungen zur Zulässigkeit allfälliger Bundesrechtsmittel erfolgt. Die stets anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer waren sich des Umfangs der auf dem Spiele stehenden geldwerten Interessen von Beginn an bewusst und können sich im Nachhinein nicht auf die höhere, für sie heute günstige Streitwertangabe im angefochtenen Urteil (Art. 112 Abs. 1 lit. d BGG) berufen (vgl. BGE 137 III 424 E. 2.4 S. 428 f.). Der gesetzliche Mindeststreitwert wird somit nicht erreicht (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). Da auch eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung (Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG) nicht geltend gemacht wird (Art. 42 Abs. 2 BGG), erweist sich die Beschwerde in Zivilsachen als unzulässig.

1.5. Ist die Beschwerde in Zivilsachen unzulässig, kann die Eingabe als Verfassungsbeschwerde entgegengenommen werden, soweit deren Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind (Art. 113 ff. BGG; BGE 133 II 396 E. 3.1 S. 399). Zu Recht hat das Obergericht in seiner Rechtsmittelbelehrung auch auf die Verfassungsbeschwerde hingewiesen. Das angefochtene Urteil ist kantonal letztinstanzlich (Art. 114 BGG), lautet zum Nachteil der Beschwerdeführer (Art. 115 BGG) und schliesst das kantonale Verfahren ab (Art. 90 i.V.m. Art. 117 BGG). Gerügt werden kann die Verletzung verfassungsmässiger Rechte (Art. 116 BGG). Das Bundesgericht wendet dabei das Recht nicht von Amtes wegen an, sondern prüft nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen (Art. 106 Abs. 2 i.V.m. Art. 117 BGG; BGE 134 V 138 E. 2.1 S. 143; 136 I 332 E. 2.1 S. 334; 137 II 305 E. 3.3 S. 310/311).

2.

Bundesrechtsverletzungen erblicken die Beschwerdeführer darin, dass das Obergericht den zentralen Warmwasserboiler als gemeinschaftlich anerkannt habe (S. 6 ff. Bst. a), dass das Obergericht von einer nützlichen baulichen Massnahme ausgegangen sei und ihnen das gesetzliche Vetorecht abgesprochen habe (S. 9 ff. Bst. b) und dass beide kantonalen Instanzen ein rechtsmissbräuchliches Verhalten der Ehegatten C._____ verneint hätten (S. 11 ff. Bst. c) und davon ausgegangen seien, die Art. 13 und 14 des Reglements der Stockwerkeigentümer enthielten keine über die gesetzliche Regelung hinausgehenden Vorschriften über Freiheit und Schranken in der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile (S. 16 f. Bst. d der Beschwerdeschrift). Die Beschwerdeführer erheben keinerlei Verfassungsrügen. Sie sprechen zwar einmal von Willkür, doch geschieht dies in völlig ande-

rem Zusammenhang (S. 7 Ziff. 2: "Sie wären der Willkür der Eheleute C._____ völlig ausgeliefert."). Auch wo die Beschwerdeführer einschlägige Begriffe wie "stossend" (S. 10 Ziff. 1) oder "nicht haltbar" (S. 15 Ziff. 6) verwenden, lässt sich ihrer Eingabe selbst sinngemäss nicht entnehmen, inwiefern sie die obergerichtliche Rechtsanwendung nicht bloss als falsch, sondern als
qualifiziert unrichtig und damit willkürlich rügen (Art. 9 BV; vgl. zum Begriff: BGE 110 Ia 1 E. 2a S. 3 f.; 133 III 462 E. 4.4.1 S. 470). Ihren Eventualantrag im Besonderen begründen die Beschwerdeführer in keiner erkennbaren oder den formellen Anforderungen an die Beschwerdeschrift genügenden Weise (vgl. E. 1.5 hiervor).

3.

Insgesamt kann auf die Beschwerde nicht eingetreten werden. Die Beschwerdeführer werden damit kosten-, nicht hingegen entschädigungspflichtig, zumal keine Vernehmlassungen eingeholt wurden (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird als subsidiäre Verfassungsbeschwerde entgegengenommen.

2.
Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.

3.
Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.– werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

4.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zürich, I. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 21. Oktober 2014

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: von Werdt

Der Gerichtsschreiber: von Roten