Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5C.7/2004 /kra

Urteil vom 22. April 2004
II. Zivilabteilung

Besetzung
Bundesrichter Raselli, Präsident,
Bundesrichterin Escher, Bundesrichter Marazzi,
Gerichtsschreiberin Scholl.

Parteien
X._____,
Beklagter und Berufungskläger,
vertreten durch Rechtsanwalt Felix Barmettler,

gegen

Stockwerkeigentümergemeinschaften A._____ a, b, c und d,
Klägerinnen und Berufungsbeklagte,
vertreten durch Rechtsanwalt Urs Lütolf.

Gegenstand
Stockwerkeigentum,

Berufung gegen das Urteil des Kantonsgerichts des Kantons Schwyz vom 19. November 2003.

Sachverhalt:

A.
Mit öffentlicher Urkunde vom 24. Januar bzw. 18. Mai 1992, betitelt als Parzellierungsbegehren/Begründung von Dienstbarkeiten/Begründung von unselbständigem Miteigentum (nachfolgend: Parzellierungsbegehren), wurde das Grundstück GBl 0001 in B._____ aufgeteilt: Es entstanden sechs Parzellen für die Reiheneinfamilienhäuser der Überbauung A._____ I (GBl 0002 - 0004 und 0005-0007) sowie vier Parzellen für die jeweils als Stockwerkeigentum ausgestalteten Mehrfamilienhäuser der Überbauung A._____ a, b, c und d (GBl 0009, 0010, 0012, 0013). Laut Ziffer 13 des Parzellierungsbegehrens besteht für die gesamte Überbauung eine einheitliche Heizungsanlage mit Wärmepumpe und Erdsonden. Diese Anlagen befinden sich auf den Grundstücken GBl 0008-0013 und versorgen unter anderem das Grundstück GBl 0003. Die Grundstücke GBl 0008 und 0011 stehen nach den Feststellungen der Vorinstanz zu je einem Viertel im Miteigentum der Grundparzellen GBl 0009, 0010, 0012 und 0013.

X._____ kaufte am 28. Juli 1993 eines der Reiheneinfamilienhäuser (GBl 0003) der Überbauung A._____ I. Mit dem Kauf erwarb er zudem ein Benützungsrecht an den Heizungsanlagen z.L. von GBl 0008 und 0011 sowie ein Mitbenützungsrecht an der Heizungsanlage z.L. von GBl 0009, 0010, 0012 und 0013. Beide Rechte sind als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.

B.
Am 5. März 1996 erhoben die vier Stockwerkeigentümergemeinschaften A._____ a, b, c und d gemeinsam

gegen X._____ Klage. Sie verlangten einerseits die Nachzahlung von Heizungskosten im Umfang von Fr. 2'318.60 nebst Zins. Andererseits begehrten sie um Feststellung, dass X._____ künftig seinen Anteil an die Heiz- und Nebenkosten der gemeinsamen Heizungsanlage sowie die diesbezüglichen Akontozahlungen auf Aufforderung der Verwaltung hin zu leisten habe.

Mit Urteil vom 16. März 2001 hiess das Bezirksgericht Küssnacht am Rigi die Forderungsklage im Umfang von Fr. 1'615.60 nebst Zins zu 5 % seit 12. Oktober 1995 gut. Zudem hielt es in teilweiser Gutheissung der Feststellungsklage fest, dass X._____ verpflichtet sei, den Stockwerkeigentümergemeinschaften A._____ a, b, c und d die Kosten der gemeinsamen Heizungsanlage anteilsmässig (gemäss Heizkostenschlüssel und Parzellierungsbegehren) zu bezahlen sowie die von der Verwaltung festgesetzten Akontozahlungen zu leisten. Eine von X._____ dagegen erhobene Berufung wies das Kantonsgericht des Kantons Schwyz mit Urteil vom 19. November 2003 im Wesentlichen ab.

C.
X._____ gelangt mit eidgenössischer Berufung an das Bundesgericht. Er verlangt die Aufhebung des kantonsgerichtlichen Urteils und beantragt, auf die Klage nicht einzutreten, eventuell sie abzuweisen. Umstritten ist insbesondere die Aktivlegitimation der Stockwerkeigentümergemeinschaften A._____ a, b, c und d.

Es sind keine Vernehmlassungen eingeholt worden.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.
Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine vermögensrechtliche Zivilrechtsstreitigkeit im Sinne von Art. 46 OG. Unter Berücksichtigung der Feststellungsklage, welche sich zur Feststellung des Grundverhältnisses bei Verpflichtungen zu periodischen Leistungen als zulässig erweist (BGE 84 II 685 E. 2 S. 691 f.), ist der erforderliche Streitwert für das Berufungsverfahren gegeben. Die Berufung ist rechtzeitig erhoben worden (Art. 34 Abs. 1 lit. c i.V.m. Art. 54 Abs. 1 OG) und richtet sich gegen einen Endentscheid eines oberen kantonalen Gerichts, der nicht mehr durch ein ordentliches kantonales Rechtsmittel angefochten werden kann (Art. 48 Abs. 1 OG).

2.
Der Beklagte bringt vor, die Annahme des Kantonsgerichts, das Grundstück GBl 0008 stehe im Miteigentum der Grundstücke GBl 0009, 0010, 0012 und 0013, beruhe auf einem offensichtlichen Versehen (Art. 63 Abs. 2 OG). Beim fraglichen Grundstück handle es sich um ein Überbaugrundstück zu Lasten der anderen vier Grundstücke. Es sei ein selbstständiges Grundstück, welches gemäss Parzellierungsbegehren dereinst in selbstständiges Miteigentum aufzuteilen sei.

Zutreffend ist, dass zu Gunsten des Grundstücks GBl 0008 unter anderem zu Lasten der Grundstücke GBl 0010, 0012 und 0013 ein Überbaurecht begründet worden ist. Daraus lässt sich in Bezug auf die Eigentumsverhältnisse indes nichts ableiten. Im Parzellierungsbegehren von 1992 wurde festgehalten, das Grundstück GBl 0008 sei "in selbständiges Miteigentum aufzuteilen, sobald die erste Veräusserung der ersten Autoeinstellhalle realisiert wird." Ob und in welcher Form diese Aufteilung schliesslich vorgenommen wurde, kann dem Parzellierungsbegehren nicht entnommen werden. Jedenfalls lässt sich mit dem Verweis darauf kein offensichtliches Versehen des Kantonsgerichts nachweisen, ist doch nicht ausgeschlossen, dass sich das strittige Grundstück unterdessen im Eigentum der erwähnten vier Parzellen befindet. Im Übrigen ist das Bundesgericht im Berufungsverfahren an die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz gebunden (Art 63 Abs. 2 OG; BGE 117 II 256 E. 2b S. 258; 126 III 10 E. 2b S. 12).

3.
Strittig ist im vorliegenden Verfahren einerseits, ob der Beklagte verpflichtet ist, zu den Unterhalts- und Betriebskosten der gemeinsamen Heizungsanlage beizutragen und andererseits, wer Gläubiger eines allfälligen Anspruches ist. Zudem stellt sich die Frage, ob den Stockwerkeigentümergemeinschaften, welche die Klage

erhoben haben, in dieser Angelegenheit gemäss Art. 712l ZGB überhaupt Prozessfähigkeit zukommt.

3.1 Das gemeinsame Benützungsrecht an der Heizungsanlage für die Überbauung A._____ I ist als Grunddienstbarkeit ausgestaltet. Neben der Begründung dieser Dienstbarkeit wurde im Parzellierungsbegehren auch geregelt, wie die Unterhaltskosten an der Heizungsanlage aufzuteilen sind, was angesichts der dispositiven Natur von Art. 741 ZGB (BGE 124 III 289 E. 1c S. 292; PETER LIVER, Zürcher Kommentar, N. 9 zu Art. 741 ZGB) ohne weiteres möglich ist: Danach tragen die benützungsberechtigten Grundstücke die Unterhaltspflicht anteilsmässig. Massgebend für die Ermittlung der anteilsmässigen Quote ist ein von einem namentlich bezeichneten Ingenieurbüro ausgearbeiteter Heizkostenschlüssel. Von den Kosten, die durch diesen Schlüssel nicht ermittelt werden, entfällt auf das Grundstück des Beklagten ein Achtzehntel. Mit dem Hinweis "Unterhalt gemäss Beleg" im Grundbuch wird zudem ausdrücklich auf die spezielle Unterhaltsregelung hingewiesen (BGE 124 III 289 E. 1c S. 292). Damit steht fest, dass der Beklagte für die Unterhaltskosten der Heizungsanlage anteilsmässig aufzukommen hat.

3.2 Aus dem Parzellierungsbegehren ergibt sich jedoch nicht, wer zur Geltendmachung der Kostenbeiträge der beteiligten Grundeigentümer befugt ist. Grundsätzlich besteht die Verpflichtung des Dienstbarkeitsberechtigten, die der Ausübung seines Rechts dienenden Anlage zu unterhalten, zu Gunsten des Eigentümers des belasteten Grundstücks. Ihm steht daher der Anspruch auf Unterhaltsleistung zu (PETER LIVER, a.a.O., N. 23 zu Art. 741 ZGB). Eigentümer der belasteten Grundstücke sind im vorliegenden Fall die Stockwerkeigentümer, welche die klagenden Stockwerkeigentümergemeinschaften bilden. Die Stockwerkeigentümer sind zudem Eigentümer der einzelnen Teile der Heizungsanlage, welche sich auf ihren jeweiligen Grundstücken befinden.

3.3 Die vier Stockwerkeigentümergemeinschaften haben die Klage je unter eigenem Namen erhoben. Der Beklagte bestreitet deren Prozessfähigkeit im vorliegenden Fall, da der Betrieb einer Heizungsanlage nicht eine Verwaltungsaufgabe sei.

Nach Art. 712l ZGB ist die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer im Bereich der gemeinschaftlichen Verwaltung vermögensfähig sowie im Rahmen ihrer vermögensrechtlichen Zuständigkeit partei- und prozessfähig (BGE 114 II 239 E. 3 S. 241; 117 II 40 E. 1a S. 42). Die Mitbenützungsdienstbarkeit belastet die vier Grundparzellen je als Ganzes und nicht nur einzelne Stockwerkeigentumsanteile. Sie stellt damit eine gemeinschaftliche Last dar, welche der gemeinschaftlichen Verwaltung unterliegt (CHRISTOPH MÜLLER, Zur Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, Diss. Zürich 1973, S. 24; HANSJÖRG FREI, Zum Aussenverhältnis der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, Diss. Zürich 1970, S. 44 f.). Darüber hinaus zählen die einzelnen Teile der Heizungsanlage zu den gemeinschaftlichen Anlagen des jeweiligen Grundstücks, auf dem sie sich befinden. Der Unterhalt solcher Anlagen fällt ebenfalls in den Bereich der gemeinschaftlichen Verwaltung, in welchem die Stockwerkeigentümerschaft unter eigenem Namen prozessfähig ist (RENÉ BÖSCH, Basler Kommentar, N. 1 und 2 zu Art. 712l ZGB). Daraus folgt, dass die Stockwerkeigentümergemeinschaften der vier dienstbarkeitsbelasteten Grundstücke legitimiert sind, unter eigenem Namen den vom Beklagten geschuldeten Unterhaltskostenanteil einzufordern. Da alle vier Grundstücke gemeinsam mit der Dienstbarkeit belastet sind, können sie ihren Anspruch gemeinsam geltend machen, wobei offen gelassen werden kann, ob sie eine notwendige Streitgenossenschaft bilden.

4.
Damit stellt sich weiter die Frage, ob für die Betriebskosten der Heizungsanlage (insbesondere Verbrauchskosten) das Gleiche gilt wie für die Unterhaltskosten. Das Kantonsgericht hat erwogen, der Beklagte sei als Eigentümer einer mitbenützungsberechtigten Liegenschaft zur Übernahme der Unterhaltskosten nach Art. 741 Abs. 2 ZGB verpflichtet; es verstehe sich von selbst, dass es dabei nicht bloss um Aufwendungen für den Unterhalt, sondern auch um die Kosten der verbrauchten Energie gehe, da das Benutzungsrecht ohne den Betrieb der Heizungsanlage sinnlos sei. Der Beklagte macht dagegen geltend, weder durch den Grundbucheintrag noch das Parzellierungsbegehren werde er verpflichtet, an die Betriebskosten der Heizungsanlage beizutragen. Eine solche Verpflichtung sei ohnehin unzulässig, da eine Leistungspflicht nicht Inhalt einer Dienstbarkeit sein dürfe.

4.1 Im Parzellierungsbegehren wird nur die "Unterhaltspflicht" ausdrücklich erwähnt. Ob darunter auch die

Verpflichtung zur Tragung der Verbrauchskosten subsumiert werden kann bzw. ob eine solche Vereinbarung als Inhalt einer Dienstbarkeit überhaupt zulässig ist, kann im vorliegenden Fall offen bleiben.

Der Beklagte übersieht, dass er die Kostenpflicht auf jeden Fall mit dem Kaufvertrag vom 28. Juli 1993 übernommen hat. In Ziffer 14 dieses Vertrages ist die (obligatorische) Verpflichtung zur anteilsmässigen Übernahme der Kosten der gemeinsamen Heizungsanlage (gemäss speziellem Heizkostenschlüssel) sowie zur Leistung von Akontozahlungen ausdrücklich vorgesehen. Neben dem allgemeinen Begriff "Kosten" wird im Kaufvertrag ausdrücklich der Begriff "Heizkosten" verwendet. Es kann dem Kantonsgericht zugestimmt werden, dass darunter nicht nur die Unterhalts-, sondern insbesondere auch die Verbrauchskosten zu verstehen sind. Zudem bestreitet der Beklagte in keiner Weise, die gemeinsame Heizungsanlage benutzt und Heizwärme bezogen zu haben. Es versteht sich von selbst, dass er die Kosten für seinen Verbrauch zu übernehmen hat, zumal er seine Abnahmeverpflichtung im Grundsatz nicht anficht.

4.2 Damit ist als nächstes darüber zu befinden, wer berechtigt ist, die Verbrauchskosten zu erheben. Der Beklagte behauptet, es bestünde zwischen den Klägerinnen keine gemeinsame Vereinbarung, gemäss welcher sie zum Betrieb der Heizungsanlage zu Gunsten Dritter verpflichtet wären. Wie es sich damit verhält, muss hier nicht entschieden werden, denn selbst wenn eine solche Vereinbarung nicht nachgewiesen werden kann, ist unbestritten, dass die Klägerinnen zusammen die Heizungsanlage betreiben, bzw. eine Verwaltung damit beauftragt haben, und den Beklagten mit Heizwärme beliefern. Ebenfalls offen bleiben kann, ob die Betriebskosten einer Anlage zu den gemeinschaftlichen Kosten und Lasten einer Stockwerkeigentümergemeinschaft im Sinne von Art. 712h Abs. 2 ZGB zu zählen sind und sich daher die Anspruchsberechtigung der Stockwerkeigentümer - und damit auch die Aktivlegitimation der Stockwerkeigentümergemeinschaften (Art. 712l ZGB) - direkt aus dem Gesetz ableiten liesse.

4.3 In der bereits erwähnten Ziffer 14 des Kaufvertrages ist festgelegt, dass der Beklagte verpflichtet ist, "anteilsmässig an die Kosten der gemeinsamen Heizungsanlage auf der Liegenschaft Haus A._____ b beizutragen und die von der Verwaltung festgesetzten Akontozahlungen zu leisten." Vertragspartner des Beklagten bei diesem Kaufvertrag war eine Bauunternehmung, welche offenbar die Überbauung erstellt und anschliessend die einzelnen Liegenschaften veräussert hatte. Bereits aus dem Wortlaut der obigen Vertragsklausel ergibt sich ohne weiteres, dass sich die Bauunternehmung die Leistung der Heizkosten nicht für sich selber, sondern zu Gunsten eines Dritten ("Verwaltung") hat versprechen lassen. Es liegt damit ein Vertrag zu Gunsten eines Dritten vor. Bei einem solchen Vertrag genügt es, wenn der Dritte im Zeitpunkt der Vertragserfüllung bestimmt oder bestimmbar ist (ROLF H. WEBER, Berner Kommentar, N. 39 zu Art. 112 OR). Mit dem verwendeten Begriff "Verwaltung" können im vorliegenden Fall nur die Klägerinnen als Betreiberinnen der Heizungsanlage, bzw. deren Verwaltung als ihr ausführendes Organ (MEIER-HAYOZ/REY, Berner Kommentar, N. 13 zu Art. 712q ZGB), gemeint sein.

Ein eigenes Forderungsrecht steht den Klägerinnen indes nur zu, wenn ein echter Vertrag zugunsten eines Dritten im Sinne von Art. 112 Abs. 2 OR besteht. Aus der Interessenslage der Vertragsparteien bei Abschluss des Kaufvertrages, insbesondere aus dem Umstand, dass die Bauunternehmung nach Veräusserung der Liegenschaft selber kein Interesse an der Einforderung der Heizkosten haben kann, lässt sich ableiten, dass beabsichtigt gewesen war, den Klägerinnen ein selbstständiges, unabhängiges Forderungsrecht einzuräumen. Auch der Vertragszweck, insbesondere die Beziehungsnähe der Klägerinnen zum Vertragsinhalt sowie deren eminentes Interesse an einem eigenen Forderungsrecht, sprechen dafür, dass ein echter Vertrag zu Gunsten eines Dritten vorliegt. Die Stockwerkeigentümer sind damit Träger des Anspruchs bezüglich der Betriebskosten gegen den Beklagten und die Stockwerkeigentümergemeinschaften (Klägerinnen) legitimiert, diesen gegen ihn durchzusetzen (vgl. auch E. 3.3).

4.4 Nicht gefolgt werden kann der Auffassung des Beklagten, zur Einforderungen der Kosten gemäss Ziffer 14 des Kaufvertrages sei allenfalls nur die Stockwerkeigentümerschaft A._____ b alleine legitimiert, da sich die Verpflichtung gemäss Vertragstext auf die "gemeinsame Heizungsanlage auf der Liegenschaft A._____ b" beziehe. Aus dieser (unzutreffenden) Standortbezeichnung der Heizungsanlage lässt sich in Bezug auf die Befugnis zur Einforderung der Verbrauchskosten nichts ableiten.

5.
Damit ist die Berufung abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beklagte kostenpflichtig (Art. 156 Abs. 1 OG). Er schuldet den Klägerinnen allerdings keine Parteientschädigung für das bundesgerichtliche Verfahren, da keine Berufungsantwort eingeholt worden ist.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Berufung wird abgewiesen.

2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 3'000.– wird dem Beklagten auferlegt.

3.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht des Kantons Schwyz schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 22. April 2004
Im Namen der II. Zivilabteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: