Urteilskopf

106 II 11

4. Auszug aus dem Urteil der II. Zivilabteilung vom 14. März 1980 i.S. SAP Baustoffe und Bauchemie AG gegen Stockwerkeigentümergemeinschaft Brentsch-Parc (Berufung)
Regeste (de):
Stockwerkeigentum.

Zu Sonderrecht ausgeschiedene Autoeinstellhalle eines Wohnblocks, deren Dach im Begründungsakt als gemeinschaftlich erklärt wurde.

Die Behebung von Mängeln am Dach ist Sache der Stockwerkeigentümergemeinschaft. Diese ist berechtigt, einen Unternehmer einzuklagen, der sich ihr gegenüber verpflichtet hat, das Dach zu reparieren.

Regeste (fr):
Propriété par étages.

Immeuble d'habitation dont le garage est constitué en part de copropriété; toit du garage déclaré partie commune dans l'acte constitutif.

La réfection du toit entaché de défauts relève de la communauté des copropriétaires. Cette communauté a qualité pour agir contre un entrepreneur qui s'est engagé envers elle à réparer le toit.

Regesto (it):
Proprietà per piani.

Immobile d'abitazione il cui garage costituisce una quota di comproprietà; tetto del garage dichiarato parte comune nell'atto costitutivo.

La riparazione di un tetto difettoso incombe alla comunione dei comproprietari. Questa è legittimata ad agire in giudizio contro un imprenditore impegnatosi nei suoi confronti a riparare il tetto.

Sachverhalt ab Seite 12

A.- a) Die Brentsch-Immobilien AG erstellte 1972/1973 in Scuol auf der Parzelle Nr. 1732 drei Wohnblöcke A, B, C und eine grössere Autoeinstellhalle, die sich teilweise unter dem Wohnblock A befindet. Soweit sie ins Freie ragt, wurde ihr Flachdach mit Erde bedeckt und mit Gras bepflanzt. Vor der Einstellhalle wurden offene Parkplätze geschaffen. Mit öffentlich beurkundeter "Erklärung auf Begründung von Stockwerkeigentum" vom 29. Oktober 1971 begründete die Brentsch-Immobilien AG auf der erwähnten Parzelle Nr. 1732 Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712a ff. ZGB. Es wurden 102 Stockwerkanteile geschaffen, nämlich Stockwerkanteil Nr. 1, bestehend aus der Einstellhalle mit 101 Einstellplätzen für Motorfahrzeuge, Stockwerkanteil Nr. 2, bestehend aus einem Arbeitsraum für Lager und Werkstatt, und die Stockwerkanteile Nr. 3 bis 102, bestehend aus Wohnungen. Ziffer III der Erklärung hält fest, die nicht zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume und Ge-

bäudeteile seien gemeinschaftlich und dem Sonderrecht der Stockwerkeigentümer entzogen, so unter anderem der Grund und Boden, inklusive Vorplätze und Umschwung, das Hallenbad, die Sauna, das Dach sowie alle Gebäudeteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und die Festigkeit der Gebäude von Bedeutung seien. Ziffer VI bestimmt, die Einstellhalle werde den Einstellplätzen gemäss in 101 selbständige Miteigentumsanteile aufgeteilt. Mit dem Erwerb eines solchen Miteigentumsanteils sei das Recht auf ausschliessliche Benützung eines bestimmten Einstellplatzes verbunden.
Im Grundbuch angemerkt wurde sodann ein "Reglement für die Stockwerkeigentümergemeinschaft Brentsch" vom 5. November 1971, das in Ziffer 2 vorsieht, das Sonderrecht eines jeden Stockwerkeigentümers schliesse alle Bauteile innerhalb seiner Stockwerkeinheit ein, welche beseitigt oder verändert werden könnten, ohne dass dadurch die Statik, der Bestand, die Festigkeit oder die konstruktive Gliederung sowie das äussere Ansehen der Gebäude beeinträchtigt würden. Ziffer 3 erklärt zu gemeinschaftlichem Eigentum das Grundstück mit Umschwung, die für den Bestand und die Sicherheit erforderlichen Gebäudeteile, wie z.B. das Dach und die Decken, sowie u.a. Spielraum, Schwimmbad und Sauna. Ziffer 7 bestimmt, wenn sich eine Wohnung in gemeinschaftlichem Eigentum (z.B. Miteigentum) mehrerer Personen befinde, hätten die Berechtigten

aus ihren Reihen einen bevollmächtigten Vertreter für alle Angelegenheiten ihrer Wohnung zu bestellen. Nach Ziffer 9.1 ist die Gemeinschaft verpflichtet, die notwendigen Massnahmen, wie Unterhalt, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten, die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft erforderlich sind, ausführen zu lassen. Für allfällige Reparaturen hat die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer einen Fonds zu äufnen, und in ähnlicher Weise haben auch die Miteigentümer der Einstellhalle für deren Unterhalt einen Fonds zu bilden (Ziffer 10.1 und 2). Nach Ziffer 16.4 besitzt in der Stockwerkeigentümerversammlung jeder Stockwerkeigentümer eine Stimme. Sind an einer Stockwerkeinheit mehrere Personen berechtigt, wird das Stimmrecht von dem gemäss Ziffer 7 bevollmächtigten Vertreter ausgeübt. Ziffer 18 regelt schliesslich die Verwaltung und sieht vor, dass die Bestimmungen über die Verwaltung auch für die Einstellhalle für Rechnung der Miteigentümergemeinschaft gelten. Zum Bau des Flachdaches der Einstellhalle hatte die Brentsch-Immobilien AG die SAP Baustoffe und Bauchemie AG beigezogen. Verwaltungsratspräsident beider Gesellschaften war R. b) In der Folge liess das Flachdach der Einstellhalle Wasser durch, was zu Schäden in der Halle und an den parkierten Wagen führte. Am 30. Januar 1974 teilte der bauleitende Architekt der SAP Baustoffe und Bauchemie AG mit, dass die Decke der Einstellhalle an verschiedenen Stellen wasserundicht sei. An der ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 3. Januar 1975 erklärte R., die Mängel am Dach der Einstellhalle würden durch seine Firma, die SAP Baustoffe und Bauchemie AG, behoben. Die vorgenommenen Ausbesserungsarbeiten waren indessen ungenügend, so dass die Stockwerkeigentümer auf weitere Mängelbehebung drangen. Am 20. Januar 1977 liess die Stockwerkeigentümergemeinschaft Brentsch-Parc der Brentsch-Immobilien AG wegen Baumängeln einen Zahlungsbefehl über Fr. 400'000.– zustellen. Die Betriebene erhob Rechtsvorschlag. In der Folge liess die Stockwerkeigentümergemeinschaft die Kosten für die Instandstellung des Daches der Einstellhalle schätzen, wobei sie auf einen Betrag von Fr. 219'353.30 kam (inbegriffen Spenglerarbeiten, Gartengestaltung, Fassadenausbesserung und Kosten für eine Expertise). Eine Einigung über

die Behebung der Mängel am Dach der Einstellhalle kam unter den Beteiligten nicht zustande.

B.- Am 5. April 1978 leitete die Stockwerkeigentümergemeinschaft Brentsch-Parc beim Bezirksgericht Arbon gegen die SAP Baustoffe und Bauchemie AG eine Forderungsklage ein, mit der sie verlangte, die Beklagte sei zu verpflichten, ihr Fr. 219'353.30, eventuell einen Betrag gemäss Expertise und unter ausdrücklichem Vorbehalt des Nachklagerechts, zuzüglich 6%, Zins ab einem vom Gericht festzusetzenden Datum, zu bezahlen. Zur Begründung machte sie im wesentlichen geltend, R. habe anlässlich der ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung von 3. Januar 1975 die einwandfreie Behebung der Mängel am Dach der Einstellhalle durch die Beklagte zugesichert. Die Beklagte sei dieser von ihrem Verwaltungspräsidenten übernommenen Verpflichtung indessen nicht nachgekommen, so dass sie ihre geschuldete, aber nicht erbrachte Leistung geldmässig zu ersetzen habe. Das Bezirksgericht Arbon trat mit Entscheid vom 22. Dezember 1978 auf die Klage nicht ein, im wesentlichen mit der Begründung, die Einstellhalle sei zu Sonderrecht ausgeschieden worden und deren 91 Miteigentümer seien mit den 101 Wohnungseigentümern nur teilweise identisch. Nur die "Miteigentümergemeinschaft Einstellhalle" hätte Ansprüche gegen die Beklagte wegen der Hallendecke stellen können. Die Betondecke der Einstellhalle bilde mit dieser zusammen eine Einheit, welche der Befugnis der Stockwerkeigentümergemeinschaft entzogen sei. Diese sei nicht berechtigt, anstelle der "Miteigentümergemeinschaft Einstellhalle" gegen die Beklagte vorzugehen. Der Klägerin fehle somit die Aktivlegitimation, so dass auf ihre Klage nicht einzutreten sei. Das Obergericht des Kantons Thurgau hiess die von der Klägerin gegen dieses Urteil erhobene Berufung mit Entscheid vom 16. Oktober 1979 gut, hob das erstinstanzliche Urteil auf und wies die Sache zur materiellen Beurteilung an das Bezirksgericht zurück. Zur Begründung führte es im wesentlichen aus, die "Miteigentümergemeinschaft Einstellhalle" besitze keine eigene Rechtspersönlichkeit, sondern sei nur eine Untergemeinschaft der Stockwerkeigentümergemeinschaft. Die Einstellhalle sei Bestandteil der Parzelle Nr. 1732. Alle Bestandteile einer Liegenschaft, die in Stockwerkeigentum stehe, seien entweder gemeinschaftliches Eigentum oder einem einzelnen

Stockwerkeigentümer als Sonderrecht zugewiesen; eine dritte Kategorie von Teilen gebe es nicht. Allgemeine Bauteile könnten nicht im Sonderrecht eines einzelnen Stockwerkeigentümers stehen, sondern gehörten zum gemeinschaftlichen Eigentum, über welches die Stockwerkeigentümergemeinschaft als solche zu befinden habe. Das Dach der Einstellhalle gehöre zu den allgemeinen Bauteilen, die nicht zu Sonderrecht ausgeschieden werden könnten. Der Anspruch auf fachgemässe Behebung der Mängel am Dach entziehe sich deshalb dem Verfügungsrecht eines einzelnen Stockwerkeigentümers und damit auch demjenigen der Miteigentümergemeinschaft Einstellhalle. Er stehe nur der Stockwerkeigentümergemeinschaft als solcher zu. Die Aktivlegitimation der Klägerin sei daher zu bejahen.

C.- Gegen diesen Entscheid erhebt die Beklagte Berufung an das Bundesgericht mit dem Antrag, das angefochtene Urteil aufzuheben und die Klage abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Klägerin beantragt die Abweisung der Berufung, soweit auf sie eingetreten werden könne. Das Bundesgericht weist die Berufung ab.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

2. Die Beklagte bestreitet die Aktivlegitimation der Klägerin im wesentlichen mit zwei Argumenten. Sie behauptet, die Klägerin sei einerseits nicht befugt, die Reparatur des Daches der Einstellhalle anzuordnen, und anderseits nicht legitimiert, Gewährleistungsansprüche geltend zu machen. Diese beiden Gründe sind gesondert

zu behandeln. I

3. Das Stockwerkeigentum im Sinne des schweizerischen Rechts umfasst Miteigentum aller Beteiligten am fraglichen Grundstück und Gebäude mit allen seinen Bestandteilen, wobei jedem der Beteiligten eine oder mehrere Stockwerkeinheiten zugewiesen werden, an denen ihm das Sonderrecht zusteht, die dazugehörenden Räume ausschliesslich zu benützen, zu verwalten, über sie frei zu verfügen (sie zu vermieten, zu verkaufen usw.) und sie nach eigenem Belieben auszubauen und einzurichten. Eine im Stockwerkeigentum stehende

Liegenschaft zerfällt somit einerseits in Teile, die im Sonderrecht der einzelnen Stockwerkeigentümer stehen, und anderseits in Teile, die im gemeinschaftlichen Eigentum bleiben (dazu LIVER, in: Schweizerisches Privatrecht, V/1, S. 90/91; FRIEDRICH, Das Stockwerkeigentum, S. 40). Über diese Abgrenzung der Sonderrechte von den gemeinschaftlichen Teilen muss in jedem Falle Klarheit bestehen. Art. 712b Abs. 2 ZGB schreibt deshalb vor, es könnten nicht zu Sonderrecht ausgeschieden werden der Boden der Liegenschaft und das Baurecht, kraft dessen ein Gebäude erstellt worden ist, ferner die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind oder die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen, und schliesslich die Anlagen und Einrichtungen, die auch den andern Stockwerkeigentümern für die Benützung ihrer Räume dienen. Absatz 3 dieser Bestimmung enthält die ausdrückliche Ermächtigung, dass im Begründungsakt oder durch nachträgliche Vereinbarung der Stockwerkeigentümer auch andere Bestandteile des Gebäudes zum gemeinschaftlichen Eigentum erklärt werden dürfen. Neben den in Art. 712b Abs. 2 ZGB umschriebenen gibt es demnach auch gewillkürte, durch den Begründungsakt geschaffene gemeinschaftliche Teile (dazu FRIEDRICH, a.a.O. S. 64 N. 3 und S. 65 N. 12). Im vorliegenden Fall wurde im Begründungsakt (Ziffer III) ausdrücklich erklärt, dass unter anderem "das Dach" zu den gemeinschaftlichen Teilen gehört und dem Sonderrecht der Stockwerkeigentümer entzogen ist. In Ziffer 3 des Reglements der Stockwerkeigentümergemeinschaft wurden die für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlichen Teile zum gemeinschaftlichen Eigentum erklärt, wobei wiederum ausdrücklich bemerkt wurde, dass dazu das Dach und die Decken gehören. "Das Dach" steht also im vorliegenden Fall nicht im Sonderrecht eines Stockwerkeigentümers, sondern bildet Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums.
"Dach" ist alles, was die auf Parzelle Nr. 1732 errichteten Gebäude gegen oben abgrenzt. Dazu gehört nicht nur das Dach der drei Wohnblöcke, sondern auch dasjenige der Einstellhalle, soweit diese sich nicht unter dem Wohnblock A befindet. Das Dach der Einstellhalle steht also grundsätzlich im gemeinschaftlichen Eigentum der Stockwerkeigentümer. Die

Stockwerkeigentümergemeinschaft ist deshalb berechtigt und verpflichtet, für den Unterhalt des Daches zu sorgen.

4. Was die Beklagte dagegen vorbringt, dringt nicht durch. Ob eine Einstellhalle grundsätzlich zu Sonderrecht ausgeschieden werden könne oder nicht und ob die von der Vorinstanz diesbezüglich geäusserten Zweifel berechtigt seien, kann dahingestellt bleiben. Die Vorinstanz führte aus, die Ausscheidung der Halle als selbständige Stockwerkeinheit sei nun einmal im Grundbuch erfolgt. Sie ging also von den tatsächlichen Gegebenheiten aus und behandelte die Einstellhalle als selbständige Stockwerkeinheit, an der ein Sonderrecht

begründet worden ist, wie dies auch der Auffassung der Beklagten entspricht. Dafür, dass Art. 712b Abs. 2 ZGB verschieden auszulegen sei, je nachdem ob das im Stockwerkeigentum stehende Gebäude horizontal oder vertikal in Stockwerkeinheiten unterteilt sei, spricht nichts. Die genannte Bestimmung weist jene Bauteile dem gemeinschaftlichen Eigentum zu, die für die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind. Die Beklagte behauptet, dass dies für die Decke der Einstellhalle nicht zutreffe. Ob das richtig sei, kann offen bleiben, nachdem das Dach im Begründungsakt ausdrücklich den gemeinschaftlichen Teilen zugewiesen worden ist. Die Behauptung der Beklagten, es sei nicht widerrechtlich, die Decke der Einstellhalle der Sondernutzung der Miteigentümergemeinschaft Einstellhalle zuzuweisen, geht an der Sache vorbei. Die Bedachung der Einstellhalle besteht aus Beton von gewisser Dicke. Von unten, d.h. von der Einstellhalle her betrachtet, ist dies die Hallendecke, von oben her betrachtet aber zugleich das Dach. Wohl steht es der Miteigentümergemeinschaft Einstellhalle (als Trägerin des Sonderrechts an der Stockwerkeinheit Einstellhalle) frei, die Decke nach ihrem Belieben zu behandeln und zu gestalten. Im vorliegenden Fall geht es indessen nicht darum. Das Wasser dringt von oben her ein, weshalb es keineswegs abwegig ist, die Bedachung der Einstellhalle von oben, d.h. vom "Dach" her zu sanieren. Das Dach aber gehört zu den gemeinschaftlichen Teilen. Die Beklagte führt aus, nach übereinstimmender Sachdarstellung beider Parteien (also auch der Klägerin) sei für den Unterhalt der Einstellhalle die Miteigentümergemeinschaft

Einstellhalle verantwortlich; das Obergericht habe sich demnach in seinem Urteil über die eigene Sachdarstellung der Klägerin hinweggesetzt. Dieser Einwand ist unbegründet, liess doch die Klägerin in der Replik ausdrücklich ausführen, das Dach der Einstellhalle könne nicht im Sonderrecht stehen, selbst dann nicht, wenn es sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinde. Der Beklagten kann darin beigepflichtet werden, dass es im vorliegenden Fall auf die besondere Verantwortungsordnung ankommt. Diese sieht aber gerade vor, dass das Dach im gemeinschaftlichen Eigentum steht, womit die Berechtigung der Stockwerkeigentümergemeinschaft gegeben ist, für den Unterhalt und gegebenenfalls die Reparatur des Daches zu sorgen. Der Beklagten mag auch darin Recht gegeben werden, dass es ihr freistand, die Decke von unten her abzudichten. Sie hätte das im Einverständnis mit der Miteigentümergemeinschaft Einstellhalle tun dürfen, da diese, wie erwähnt, die Hallendecke nach ihrem Gutdünken behandeln darf, gleich wie jeder Stockwerkeigentümer die Decke seiner Wohnung nach seinem Belieben gestalten darf. Hätte die Beklagte diese Abdichtung so wirksam vorgenommen, dass kein Wasser mehr eindringt, wäre es nicht zu diesem Prozess gekommen. Offenbar unterliess sie aber eine solche Behandlung, oder die vorgenommene Behandlung erwies sich als wirkungslos oder zumindest ungenügend. Unter diesen Umständen ist die Stockwerkeigentümergemeinschaft nicht nur berechtigt, sondern verpflichtet, die Behebung der Mängel von oben, vom Dach her, zu versuchen, was in solchen Fällen nach allgemeiner Erfahrung auch üblich ist, wird doch ein undichtes Flachdach in der Regel nicht von unten, sondern von oben abgedichtet. Ob die Klagelegitimation der Klägerin aus zwingenden gesetzlichen Vorschriften oder aus dem Beschluss der ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 3. Januar 1975 abgeleitet werden kann, mag dahingestellt bleiben. Jedenfalls ergibt sie sich aus der öffentlich beurkundeten Stockwerkeigentumsbegründung, in welcher das Dach ausdrücklich den Sonderrechten entzogen und zum gemeinschaftlichen Eigentum erklärt wurde. Aus dem gleichen Grund ist auch unerheblich, ob die Klägerin behauptet habe, der Unterhalt des Daches der Einstellhalle gehöre zu ihren gemeinschaftlichen Aufgaben. Dass sie den Willen hat, die Mängel am Dach zu beheben, lässt

sich übrigens angesichts des vorliegenden Prozesses ernstlich nicht bestreiten. Richtig ist, dass der Reparatur-Fonds der Miteigentümerschaft Einstellhalle nicht zum Vermögen der Klägerin gehört. Dies nahm die Vorinstanz aber auch nicht an. Wird die Behebung der Mängel durch die Stockwerkeigentümergemeinschaft vorgenommen, werden allen Stockwerkeigentümern, also auch der Miteigentümergemeinschaft Einstellhalle als Trägerin des Sonderrechts an der Einstellhalle, entsprechend ihren Anteilsquoten Kosten erwachsen. Der Miteigentümergemeinschaft Einstellhalle steht es dann frei, diese ihr anfallenden Kosten aus ihrem Reparatur-Fonds zu leisten oder auf die einzelnen Miteigentümer abzuwälzen.
Wer Mitglied der Miteigentümergemeinschaft Einstellhalle ist bzw. ob nur etwa die Hälfte der Wohnungseigentümer zugleich auch Miteigentümer der Einstellhalle seien, ist unerheblich. Die Einstellhalle ist wie eine Wohnung als Sonderrecht ausgeschieden. Der Träger des Sonderrechts Einstellhalle ist wie die Träger der Sonderrechte an den Wohnungen Mitglied der Stockwerkeigentümergemeinschaft. Ob das Sonderrecht an der Einstellhalle oder an einer Wohnung im Miteigentum mehrerer Personen stehe, ist in diesem Zusammenhang unerheblich. Die Miteigentümer der Einstellhalle haben wie diejenigen einer Wohnung einen Vertreter zu bestellen, der an den Stockwerkeigentümerversammlungen ihr Sonderrecht vertritt (Ziffer 7 des Reglements). Wären die Miteigentümer am Sonderrecht Einstellhalle der Auffassung gewesen, ihre eine Gesamtstimme sei an den Stockwerkeigentümerversammlungen, an denen die Dachreparatur behandelt wurde, nicht ordnungsgemäss vertreten gewesen, hätten sie die Beschlüsse jener Versammlungen anfechten können. Das haben sie indessen nicht getan. Die fraglichen Beschlüsse sind deshalb auch für sie massgebend. Der Einwand, es wäre nicht sachgerecht, jene Wohnungseigentümer, die nicht zugleich Miteigentümer der Einstellhalle sind, für wesentliche Bauteile der Einstellhalle anteilsmässig unterhaltspflichtig zu erklären, verkennt das Wesen des Stockwerkeigentums. In ähnlicher Weise könnte z.B. gesagt werden, es sei unbillig, einen im Parterre wohnenden Stockwerkeigentümer für Schäden am Dach über dem zehnten Stockwerk mithaften zu lassen. Welche Stockwerkeigentümer die Kosten der

Dachreparatur letzten Endes zu tragen haben, ist im übrigen eine interne Angelegenheit der Stockwerkeigentümergemeinschaft, die die Beklagte nichts angeht. II

5. Die Klägerin führte zur Begründung ihrer Klage in der Klageschrift unter anderem aus, R. habe in der ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 3. Januar 1975 erklärt, die Mängel am Garagendach würden durch seine Firma, die Beklagte, einwandfrei und korrekt behoben; und zwar habe er diese Zusicherung vorbehaltlos und wiederholt abgegeben; die Beklagte sei an diese von ihrem Verwaltungsratspräsidenten in ihrem Namen übernommene Verpflichtung gebunden; sie sei ihrer Pflicht aber nicht oder nur ungenügend nachgekommen und habe deshalb ihre geschuldete aber nicht erbrachte Leistung geldmässig zu ersetzen. In der Replik führte die Klägerin aus, es stünden nicht Gewährleistungsansprüche zur Diskussion, sondern die Klage gründe darauf, dass die Beklagte sich durch ihren Verwaltungsratspräsidenten uneingeschränkt zur Behebung der Mängel verpflichtet habe, dieser Pflicht aber nicht nachgekommen sei. Sinngemäss gleich argumentierte die Klägerin vor der Vorinstanz. Die Klägerin klagt also auf Erfüllung einer Verpflichtung, von der sie behauptet, dass R. sie ihr gegenüber namens der Beklagten eingegangen sei. Bei dieser Sachlage ist nur schwer verständlich, wie ihr die Aktivlegitimation bestritten werden kann.

6. Soweit die Beklagte der Klägerin die Legitimation zur Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen abspricht, sind ihre Ausführungen gegenstandslos, weil die Klage sich in erster Linie nicht auf Gewährleistungsansprüche, sondern auf eine von R. angeblich separat abgegebene Verpflichtungserklärung stützt. Dass diese von der Beklagten bestritten wird, ist in diesem Zusammenhang unerheblich, weil bei der Beurteilung der Aktivlegitimation zunächst davon auszugehen ist, was die Klägerin behauptet.
Soweit die Beklagte geltend macht, R. habe seine Erklärung nur "anlässlich", nicht aber "gegenüber" der Stockwerkeigentümerversammlung abgegeben, ist diese Unterscheidung spitzfindig. Nachdem in der fraglichen Ver-

sammlung lange über die

BGE 106 II 11 S. 21

Mängel diskutiert und der Beizug eines Gutachters erwogen worden war, gab R. gemäss Protokoll die behauptete Erklärung ab. Diese diente offenbar der Beruhigung der Stockwerkeigentümer, war also an diese gerichtet und mithin auch "gegenüber" der Stockwerkeigentümerversammlung abgegeben worden. Jedenfalls geht es nicht an, diese Erklärung zum vornherein schon so auszulegen, dass deswegen allein die Aktivlegitimation der Klägerin zu verneinen wäre. Ob die angebliche Erklärung R. rechtswirksam und als abstrakte Verbindlichkeit überhaupt zulässig sei und ob die Klägerin in Wirklichkeit nicht doch Gewährleistungsansprüche geltend machen wolle, wird im Rahmen der materiellen Prüfung des Falles zu beurteilen sein. Im vorliegenden Verfahren kann auf diese Fragen nicht eingetreten werden, weil sie mit der Aktivlegitimation, um die es hier allein geht, nichts zu tun haben. Die fraglichen Ausführungen der Berufungsschrift sind deshalb verfrüht. Inwiefern die Klägerin Ansprüche der Art, wie sie sie geltend macht, nicht sollte erwerben und vor Gericht einklagen können, ist unerfindlich. Nach Art. 712l ZGB kann die Stockwerkeigentümergemeinschaft in ihrem eigenen Namen Vermögen erwerben, soweit ihre Verwaltungstätigkeit dies mit sich bringt, und sie kann unter eigenem Namen klagen. Dass die Behebung von Mängeln an den im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teilen zur ordentlichen Verwaltungstätigkeit einer Stockwerkeigentümergemeinschaft gehört, kann im Ernst nicht bestritten werden (vgl. Art. 712h Abs. 2 Ziff. 1 ZGB). Wenn R., wie behauptet, namens der Beklagten gegenüber der Klägerin die Verpflichtung eingegangen ist, die Mängel am Dach der Einstellhalle zu beheben, ist der daraus entstandene Anspruch ins Vermögen der Stockwerkeigentümergemeinschaft gefallen. Er muss deshalb von dieser in eigenem Namen geltend gemacht werden können. Andernfalls könnten solche Ansprüche gar nicht durchgesetzt werden. Bei Forderungsklagen ist die Stockwerkeigentümergemeinschaft prozessfähig, wenn die fragliche Forderung zu ihrem Verwaltungsvermögen gehört oder aus diesem zu befriedigen sein wird (FREI, Zum Aussenverhältnis der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, Diss. Zürich 1970, S. 103). Bauliche Mängel müssen aber in Fällen der vorliegenden Art gerade dann, wenn Bauherr und Unternehmer ihre Haftung bestreiten, zunächst aus Mitteln des

BGE 106 II 11 S. 22

Verwaltungsvermögens der Stockwerkeigentümergemeinschaft behoben werden. Zur Erhebung von Forderungsklagen in diesem Zusammenhang muss die Stockwerkeigentümergemeinschaft berechtigt sein. Die Berufung erweist sich mithin auch in diesen Punkten als unbegründet.