Urteilskopf

119 II 404

82. Auszug aus dem Urteil der II. Zivilabteilung vom 8. Oktober 1993 i.S. T. gegen T. (Berufung)
Regeste (de):
Stockwerkeigentum. Haftung der einzelnen Stockwerkeigentümer neben der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer (Art. 647 ff. ZGB, 649 ZGB, 712a ff. ZGB).

1. Begriff der Verwaltungskosten und der "anderen Lasten" gemäss Art. 649 Abs. 1 ZGB.

Art. 649 Abs. 2 ZGB ist auf das Stockwerkeigentum als besonders ausgestaltetes Miteigentum anwendbar.

Die Anfechtung eines Beschlusses der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, mit welchem diese Prozesskosten der in einem Verfahren unterlegenen Stockwerkeigentümergemeinschaft übernommen und auf sämtliche, d.h. auch auf die obsiegenden Stockwerkeigentümer verteilt hat, gehört nicht zu den Verwaltungsbefugnissen im Sinne von Art. 647 ff. ZGB (E. 4).

2. Aktiv- und Passivlegitimation im Verfahren betreffend Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümerversammlung (E. 5).

3. Es gibt keine unmittelbare, neben der Gemeinschaft bestehende Haftung der einzelnen Stockwerkeigentümer. Damit entfällt auch die Möglichkeit, diese unmittelbar und anteilsmässig für Verpflichtungen zu belangen, für welche die Gemeinschaft handlungs-, prozess-, betreibungs- und vermögensfähig ist (E. 6).

Regeste (fr):
Propriété par étages. Responsabilité de chacun des copropriétaires à côté de celle de la communauté (art. 647 ss CC, 649 CC, 712a ss CC).

1. Notion des frais d'administration et "autres charges" au sens de l'art. 649 al. 1 CC.

L'art. 649 al. 2 CC est applicable à la propriété par étages, forme spéciale de la copropriété.

N'entre pas dans les compétences d'administration au sens des art. 647 ss CC la contestation d'une décision par laquelle la majorité des copropriétaires a repris les frais de procès de la communauté qui a succombé en justice et les a répartis entre tous les copropriétaires, savoir également entre les copropriétaires qui ont obtenu gain de cause (consid. 4).

2. Qualité pour agir et qualité pour défendre dans la procédure en contestation de décisions de l'assemblée (consid. 5).

3. Il n'y a pas de responsabilité directe de chacun des copropriétaires à côté de celle de l'assemblée. Il n'est dès lors pas possible de s'en prendre à eux, directement et proportionnellement, pour réclamer l'exécution d'engagements pris par la communauté dans les limites de sa qualité pour agir, ester en justice, être poursuivie et acquérir des avoirs (consid. 6).

Regesto (it):
Proprietà per piani. Responsabilità dei singoli comproprietari accanto a quella della comunione (art. 647 segg. CC, 649 CC, 712a segg. CC).

1. Nozione di spese di amministrazione e di "altri aggravi" ai sensi dell'art. 649 cpv. 1 CC.

L'art. 649 cpv. 2 CC è applicabile alla proprietà per piani quale forma speciale di comproprietà.

Non rientra nelle competenze di amministrazione ai sensi degli art. 647 segg. CC la contestazione di una risoluzione della maggioranza dei comproprietari, con cui vengono assunte e ripartite su tutti i comproprietari, inclusi quelli che hanno vinto la causa, le spese processuali di una procedura in cui la comunione dei comproprietari è risultata soccombente (consid. 4).

2. Legittimazione attiva e passiva nella procedura di contestazione di risoluzioni dell'assemblea dei comproprietari (consid. 5).

3. Non esiste una responsabilità diretta dei singoli comproprietari accanto a quella della comunione. In questo modo viene meno anche la possibilità di procedere direttamente e proporzionalmente contro di essi per impegni per i quali la comunione ha la capacità di agire, di stare in giudizio, di essere escussa e di aver un patrimonio (consid. 6).

Sachverhalt ab Seite 405

BGE 119 II 404 S. 405

A.- Die Parteien sind mit anderen, am vorliegenden Verfahren nicht beteiligten Personen Stockwerkeigentümer einer Liegenschaft in Basel. René T. und zwei weitere Stockwerkeigentümer beantragten in der Stockwerkeigentümerversammlung vom 11. Februar 1986 die Abberufung der Verwalterin, X. Verwaltungs AG. Da sie mit ihrem Antrag unterlagen, klagten sie beim Zivilgericht Basel-Stadt auf Abberufung der Verwaltung. Mit Urteil vom 21. Oktober 1987 hiess das Gericht die Klage gut und verurteilte die beklagte Stockwerkeigentümergemeinschaft zur Bezahlung der Gerichtskosten

BGE 119 II 404 S. 406

in der Höhe von Fr. 2'386.–, zuzüglich der ausserordentlichen Kosten. In Bilanz und Rechnung für das Jahr 1986 hatte die X. Verwaltungs AG sämtliche Stockwerkeigentümer anteilsmässig mit Prozesskosten im Betrag von Fr. 10'812.30 belastet; unter die besagten Kosten fiel auch eine Zahlung von Fr. 7'000.– als Anwaltskostenvorschuss, die im Rahmen des Verfahrens auf Abberufung der Verwaltung an den Vertreter der beklagten Stockwerkeigentümergemeinschaft geleistet worden war. Da die damaligen Kläger davon ausgingen, an diese Auslagen nichts beitragen zu müssen, fochten sie die Genehmigung der Jahresrechnung 1986 beim Zivilgericht Basel-Stadt an. Dieses Gericht hiess die Klage mit Urteil vom 4. Oktober 1988 gut und verpflichtete die Stockwerkeigentümergemeinschaft zur Bezahlung der Gerichtskosten im Betrag von Fr. 2'102.– sowie zur Übernahme der ausserordentlichen Kosten.

B.- Am 11. September 1990 klagte René T. gegen Karl Peter T. auf Zahlung von Fr. 9'136.95 nebst 5% Zins seit 28. März 1990. Er begründete seine Klage damit, dass er in beiden Prozessen an ordentlichen und ausserordentlichen Kosten insgesamt Fr. 20'588.60 aufgewendet habe, weshalb ihm Karl Peter T. den eingeklagten, anteilsmässigen Betrag nebst Zinsen schulde. Mit Urteil vom 13. Mai 1992 hiess das Bezirksgericht Arlesheim die Klage in vollem Umfang gut. Das Obergericht des Kantons Basel-Landschaft bestätigte auf Berufung des

Beklagten hin am 20. April 1993 das erstinstanzliche Urteil.

C.- Mit eidgenössischer Berufung vom 21. Mai 1993 verlangt der Beklagte, Karl Peter T., das obergerichtliche Urteil aufzuheben und die Klage abzuweisen. René T. beantragt, die Berufung abzuweisen und die vorinstanzlichen Urteile zu bestätigen. Das Obergericht des Kantons Basel-Landschaft hat sich nicht vernehmen lassen. Das Bundesgericht weist die Klage in Gutheissung der Berufung ab.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

4. Nach Art. 649 Abs. 1 ZGB werden Verwaltungskosten, Steuern und andere Lasten, die aus dem Miteigentum erwachsen oder auf der gemeinschaftlichen Sache ruhen, von den Miteigentümern

im Verhältnis ihrer Anteile übernommen, sofern nichts anderes bestimmt ist. Hat ein Miteigentümer solche Auslagen über seinen Anteil hinaus getragen, kann er von den andern nach dem gleichen Verhältnis Ersatz verlangen (Art. 649 Abs. 2 ZGB). Diese Beitragspflicht stellt nach herrschender Lehre und Rechtsprechung eine Realobligation zu Lasten der jeweiligen Miteigentümer und zugunsten desjenigen Miteigentümers dar, welcher im Rahmen der Befugnisse der Art. 647 bis 647e ZGB gehandelt und hiefür Ausgaben über seinen Anteil hinaus getätigt hat. Verwaltungskosten im Sinne von Art. 649 ZGB sind Auslagen, die dem einzelnen Miteigentümer bei Ausübung der ihm nach Art. 647 ff. ZGB oder nach besonderer Vereinbarung zustehenden Verwaltungsbefugnisse erwachsen. Dabei handelt es sich namentlich um solche für den Unterhalt, die Bewirtschaftung und die Erhaltung der Sache, Reparaturkosten, Auslagen für die Bepflanzung sowie Versicherungsprämien. Die "anderen Lasten" können dagegen im privaten (Hypothekarzinsen, Kapitalrückzahlungen) oder im öffentlichen Recht (Strassen- und Trottoirbeiträge usw.) begründet sein (BGE 119 II 331 E. 7a mit Hinweisen auf die herrschende Lehre und Rechtsprechung). Die jedem einzelnen Miteigentümer zustehenden Verwaltungsbefugnisse, welche nötigenfalls vom Richter angeordnet werden können (Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 in fine ZGB) gehören zur Geschäftsführung im gemeinschaftlichen Interesse (MEIER-HAYOZ, N 3 zu Art. 647 ZGB). Gemäss herrschender Lehre ist Art. 649 Abs. 2 ZGB auch auf das Stockwerkeigentum als besonders ausgestaltetes Miteigentum anwendbar (MEIER-HAYOZ/REY, N. 29 zu Art. 712h ZGB). Zu den Verwaltungsbefugnissen im vorgenannten Sinn kann indessen die Anfechtung des Beschlusses der Mehrheit der Miteigentümer, welche im Rahmen der Jahresrechnung die Übernahme von Prozesskosten der schliesslich unterlegenen Stockwerkeigentümergemeinschaft und deren Verteilung auf sämtliche, mithin auch auf die obsiegenden Stockwerkeigentümer genehmigt hat, nicht zählen. Damit werden in erster Linie und hauptsächlich Einzelinteressen verfolgt, weshalb dieser Teil des vorinstanzlichen Entscheides von vornherein nicht unter Berufung auf den Verteilungsschlüssel des Art. 649 ZGB begründet werden kann.
Der Entscheid leidet aber auch insoweit an einem Widerspruch, als er die Verurteilung des Beklagten auf das Kriterium der Gemeinschaft stützt, den Kläger indessen von jeder Beteiligung befreit, und zwar ungeachtet des in Art. 649 (und wiederum in Art. 712h Abs. 1)

ZGB ausgesprochenen Grundsatzes, wonach die Tragung der Kosten im Verhältnis der Anteile stattfindet und Ersatz nur über den eigenen Anteil hinaus verlangt werden kann.

5. Eine Geschäftsführung im gemeinschaftlichen Interesse kann hingegen, in einem etwas weiteren Sinne, in der (erfolgreich durchgesetzten) Abberufung eines unfähigen Verwalters erblickt werden. Auch damit lässt sich jedoch dieser Teil des angefochtenen Entscheides nicht aufrechterhalten. Gegenstand der vom Kläger und zwei weiteren Stockwerkeigentümern eingereichten Klagen waren Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung, deren Anfechtung in der auf das Vereinsrecht hinweisenden Bestimmung des Art. 712m Abs. 2 ZGB ausdrücklich vorgesehen und hinsichtlich des Beschlusses auf Ablehnung der Abberufung des Verwalters in Art. 712r Abs. 2 ZGB sogar noch besonders erwähnt ist. Die Aktivlegitimation zur Anfechtung entsprechender Beschlüsse kommt jedem einzelnen Stockwerkeigentümer zu. Passivlegitimiert ist dagegen die Stockwerkeigentümergemeinschaft, die insoweit auch über eine beschränkte Handlungs-, Prozess- und Betreibungsfähigkeit sowie über eigenes Vermögen verfügt (Art. 712l Abs. 2 ZGB; MEIER-HAYOZ/REY, N. 98 zu Art. 712l ZGB mit ausdrücklichem Hinweis auf die Klage betreffend Ernennung und Abberufung des Verwalters und Anfechtung eines Beschlusses der Stockwerkeigentümerversammlung). Die Klage ist deshalb gegen die Gemeinschaft und nicht gegen die einzelnen Stockwerkeigentümer zu richten (MEIER-HAYOZ/REY, N. 139 zu Art. 712m ZGB mit Hinweisen). Dem entspricht denn auch das vom Kläger und seinen Mitstreitern gewählte Vorgehen. Deren Klagen wurden gutgeheissen, und die ordentlichen bzw. ausserordentlichen Kosten der unterlegenen, beklagten Stockwerkeigentümergemeinschaft auferlegt. Es hätte deshalb nahegelegen, diese Prozesskosten bei der Gemeinschaft einzutreiben. Stattdessen hat der Kläger die Stockwerkeigentümer, welche den schliesslich aufgehobenen Beschluss herbeigeführt hatten, einzig im Verhältnis zu ihrer Wertquote belangt. Die dafür gegebene Begründung vermag indessen keineswegs zu überzeugen. Wie der Kläger selber einräumt, hätte er die Möglichkeit gehabt, die Stockwerkeigentümergemeinschaft auf "Rückvergütung" der Gerichts- und Anwaltskosten einzuklagen. Er macht jedoch geltend, dass sich in diesem Verfahren erneut die Frage der internen Verteilung dieser Kosten gestellt hätte und er wiederum die gerichtliche Feststellung hätte beantragen müssen, dass er im Innenverhältnis keine Kosten zu tragen habe. Im übrigen sei die Gemeinschaft zahlungsunfähig,

da weder der Beklagte noch die X. Verwaltungs AG (eine weitere Stockwerkeigentümerin) Beiträge leisten würden. Dabei übersieht der Kläger jedoch zunächst einmal, dass die Kostenregelung und die Belastung der Stockwerkeigentümergemeinschaft mit sämtlichen Kosten namentlich auch von ihm nicht angefochten worden und folglich in Rechtskraft erwachsen ist. Sodann ist ihm entgegenzuhalten, dass die Gemeinschaft für die auf die letzten drei Jahre entfallenen Beitragsforderungen gegenüber jedem Stockwerkeigentümer ein als Realobligation ausgestaltetes, gesetzliches Pfandrecht beanspruchen kann, dessen Eintragung unter Umständen sogar von einem durch den Richter ermächtigten Stockwerkeigentümer bzw. vom Gläubiger, für den die Beitragsforderung gepfändet ist, verlangt werden kann (Art. 712i ZGB). Schliesslich verliert der Kläger aus den Augen, dass der Gemeinschaft für die gleichen Beitragsforderungen ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen zusteht, die sich in den Räumen eines Stockwerkeigentümers befinden (Art. 712k ZGB). Entgegen den klägerischen Ausführungen bestand somit kein Anlass, gegen einzelne Stockwerkeigentümer, welche formell nicht Partei waren, vorzugehen.

6. Der angefochtene Entscheid kann somit nur Bestand haben, wenn die einzelnen Stockwerkeigentümer unmittelbar neben der Gemeinschaft haften. Dies ist jedoch in Übereinstimmung mit MEIER-HAYOZ/REY (N 63-67 zu Art. 712l ZGB, unter Hinweis auf CHRISTOPH MÜLLER, Zur Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, Diss. ZH 1973, S. 49 f. und HANSJÖRG FREI, Zum Aussenverhältnis der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, Diss. ZH 1970, S. 71 f.) zu verneinen. Wie MEIER-HAYOZ/REY (a.a.O.) zu Recht ausführen, würde die gegenteilige Lösung die im Gesetz für den Bereich der gemeinschaftlichen Verwaltung eingeführte Ver-

selbständigung der Stockwerkeigentümergemeinschaft wieder in Frage stellen. Der Gesetzgeber hat denn auch bewusst auf die solidarische Haftung der Stockwerkeigentümer verzichtet, auf ein das Gemeinschaftsverhältnis kennzeichnendes körperschaftliches Element hingewiesen und die Gemeinschaft nach aussen "wie die Kollektivgesellschaft" als vermögensfähig bezeichnet (Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Abänderung des vierten Teils des Zivilgesetzbuches (Miteigentum und Stockwerkeigentum) vom 7. Dezember 1962, BBl 1962 II S. 1491/92; Amtl.Bull. NR 1963: Votum BR Furgler, S. 188, letzter Absatz; vgl. auch MEIER-HAYOZ/REY, N. 64 zu Art. 712l ZGB).

Die Gläubiger der Gemeinschaft werden, wie bereits erwähnt, durch deren ausschliessliche Haftung nicht benachteiligt, da die Gemeinschaft über die durch ein Pfand- bzw. Retentionsrecht gesicherten Beitragsforderungen verfügt. Reichen die liquiden Mittel der Gemeinschaft zur Befriedigung der Gläubiger nicht aus, bleibt es diesen unbenommen, die Beitragsforderungen an Zahlungsstatt abzutreten, sich zu deren Einziehung ermächtigen zu lassen (Art. 131 Abs. 1 und 2 SchKG) oder den Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechts zu Lasten der einzelnen Stockwerkeigentümer geltend zu machen (Art. 712i ZGB; MEIER-HAYOZ/REY, N. 49 zu Art. 712i und N. 69 zu Art. 712l ZGB). Von den Autoren, welche den Gläubigern der Gemeinschaft das Recht einräumen, die einzelnen Stockwerkeigentümer unmittelbar zu belangen, vermisst man sowohl bei HANS-PETER FRIEDRICH (Das Stockwerkeigentum, 2. Aufl. Bern 1972, S. 172; FRIEDRICH, Das Stockwerkeigentum, SJK Nr. 1305) als auch bei OTTIKER (Pfandrecht und Zwangsvollstreckung bei Miteigentum und Stockwerkeigentum, Diss. ZH 1972, S. 250) eine Begründung für die gegenteilige Ansicht, wobei auch FRIEDRICH (SJK Nr. 1305, S. 8) einräumen muss, dass die Parallele zu der in Art. 568 ff. OR geregelten Haftung der Kollektivgesellschafter für Verpflichtungen der Gesellschaft augenfällig ist. AMONN (Das Stockwerkeigentum in der Zwangsvollstreckung, BlSchK 32/1968, S. 4-5) lässt eine Betreibung der Gläubiger der Gemeinschaft anteilsmässig gegen die einzelnen Stockwerkeigentümer namentlich für den Fall zu, dass der Schuldner der Beitragsforderung gegenüber der Gemeinschaft die Verrechnungseinrede oder eine andere, auf Art. 712h Abs. 3 gestützte Einrede erhebt. Er verschweigt aber keineswegs die Unzukömmlichkeiten, welche sich aus diesem Vorgehen für die Stockwerkeigentümer ergeben können, deren Stellung der Gesetzgeber zu stärken und möglichst unabhängig zu gestalten bestrebt war. STEINAUER (Questions choisies en rapport avec la propriété par étages in ZWR 25/1991, S. 310) schliesslich wirft zwar die Frage auf, ohne sie allerdings zu beantworten. Wird aber eine unmittelbare, neben der Gemeinschaft bestehende Haftung der Stockwerkeigentümer ausgeschlossen, entfällt die Möglichkeit, die einzelnen Stockwerkeigentümer unmittelbar und anteilsmässig für Verpflichtungen zu belangen, für welche die Gemeinschaft handlungs-, prozess-, betreibungs- und vermögensfähig ist. Damit aber ist die Klage in Gutheissung der Berufung abzuweisen. Ob dies nach dem Vorschlag von MEIER-HAYOZ/REY (N 67 zu Art. 712l ZGB) im Sinne der Einrede der Vorausklage analog

dem Recht der Kollektivgesellschaft oder aber infolge fehlender Passivlegitimation zu geschehen habe, kann dabei offenbleiben.

7. Dieser Ausgang des Verfahrens macht die analoge Anwendung von Art. 649 Abs. 2 ZGB im Recht des Stockwerkeigentums nicht schlechthin illusorisch. Der Anwendung dieser Vorschrift verbleiben vielmehr die Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung, in der jeder Stockwerkeigentümer tätig werden kann (z.B. im Hinblick auf dringliche Massnahmen gemäss Art. 647 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB), ohne dass es, wie im vorliegenden Fall, zu einem Prozess gegen die Stockwerkeigentümergemeinschaft kommt (vgl. MEIER-HAYOZ/REY, N. 29 zu Art. 712h ZGB).