

Tribunal fédéral – 5A_966/2022

II^e Cour de droit civil

Arrêt du 7 février 2024

Bundesgericht – 5A_966/2022

II. zivilrechtliche Abteilung

Urteil vom 7. Februar 2024

Propriété par étages

Stockwerkeigentum

Transformation d'une PPE ;

division d'une part d'étage

Umbau einer

Eigentumswohnung ;

Aufteilung eines

Stockwerkanteils

Art. 648, 712d, 712e CC ;

68 ss ORF

Art. 648, 712d, 712e ZGB ;

68 ff. GBV



Transformation d'une PPE/division d'une part d'étage – La délimitation spatiale des unités d'étage et la fixation des quotes-parts de valeur constituent le contenu obligatoire de l'acte de fondation d'une PPE (art. 712d al. 2, 712e al. 1 et 68 ss ORF), lequel doit être assimilé matériellement à une décision prise à l'unanimité. Par conséquent, la transformation de parties privatives en parties communes ou inversement constitue un acte de disposition de la chose au sens de l'art. 648 al. 2 CC, ce qui requiert une décision unanime. La situation n'est pas différente du fait que les parties communes concernées font déjà l'objet de droits d'usage particuliers. En effet, ceux-ci ne peuvent être créés que sur des parties communes ; les surfaces ou parties de construction concernées restent communes. De plus, la division d'une part d'étage en onze nouvelles parts entraînerait la création de dix nouvelles voix, ce qui aurait une influence considérable sur les droits de vote, en vertu du principe fondamental du droit de vote par tête. Une telle division exige également une adaptation de la description de l'immeuble et du plan de répartition. Le fait que l'opération n'entraîne pas de frais supplémentaires pour les propriétaires qui s'y opposent n'est pas pertinent. Faute de décision prise à l'unanimité, la décision de l'assemblée des propriétaires d'étages approuvant de telles modifications doit être annulée (consid. 3 à 5).

Umwandlung eines Stockwerkeigentums/Teilung eines Stockwerkanteils – Die räumliche Abgrenzung der Stockwerkeinheiten und die Festlegung der Wertquoten bilden den zwingenden Inhalt des Gründungsaktes eines Stockwerkeigentums (Art. 712d Abs. 2, 712e Abs. 1 und 68 ff. GBV), welcher materiell einem einstimmigen Beschluss gleichzustellen ist. Folglich stellt die Umwandlung von Sonderrechten in Gemeinschaftliche Teile oder umgekehrt eine Verfügung über die Sache im Sinne von Art. 648 Abs. 2 ZGB dar, die einen einstimmigen Beschluss erfordert. Die Situation unterscheidet sich nicht dadurch, dass die betroffenen Gemeinschaftsteile bereits Gegenstand von Sondernutzungsrechten sind. Diese können nämlich nur an gemeinsamen Teilen geschaffen werden ; die betroffenen Flächen oder Gebäudeteile bleiben gemeinschaftlich. Darüber hinaus würde die Aufteilung eines Stockwerkanteils in elf neue Anteile zur Schaffung von zehn neuen Stimmen führen, was aufgrund des grundlegenden Prinzips des Stimmrechts pro Kopf einen erheblichen Einfluss auf die Stimmrechte hätte. Eine solche Aufteilung erfordert auch eine Anpassung der Beschreibung der Immobilie und des Aufteilungsplans. Die Tatsache, dass die Transaktion für die Eigentümer, die sich dagegen aussprechen, keine zusätzlichen Kosten verursacht, ist irrelevant. Mangels eines einstimmigen Beschlusses muss die Entscheidung der Versammlung der Stockwerkeigentümer, die solche Änderungen genehmigt, für nichtig erklärt werden (E. 3-5).

Besetzung

Bundesrichter Herrmann, Präsident,

Bundesrichter von Werdt, Bovey,

Gerichtsschreiber Möckli.

Verfahrensbeteiligte

Stockwerkeigentümergeinschaft A, vertreten durch Rechtsanwalt Robert Hadorn,

Beschwerdeführerin,

gegen

1. B,
2. D.C und E.C,
alle drei vertreten durch Rechtsanwalt Markus
Holenstein,
Beschwerdegegner.

Gegenstand
Anfechtung von Stockwerkeigentümerbeschlüssen,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vom 4. November 2022 (LB220024-O/U).

Sachverhalt:

A.

An der Fstrasse uu-zz in U steht eine in 18 Stockwerkeinheiten aufgeteilte Überbauung mit dem Namen "A", deren modulare Struktur eine individuelle Gestaltung der Wohnungen erlaubt, so dass für das Gebäude als solches wie auch für die einzelnen Wohn- bzw. Stockwerkeinheiten von "Wohnbaukasten" (WBK) gesprochen wird. Die einzelnen Module werden dabei durch sog. "Links" verbunden, welche den Eingangsbereich der angrenzenden Wohnungen bilden.

Die Beschwerdeführerin ist die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, die Beschwerdegegner sind Stockwerkeigentümer. Sie standen und stehen sich als Parteien seit zehn Jahren in zahlreichen Verfahren gegenüber, die immer wieder bis vor Bundesgericht führten und führen.

B.

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet die Anfechtung der Stockwerkeigentümerbeschlüsse Nrn. 3 und 4 vom 11. März 2019, welche nach Ansicht der sich in der Minderheit befindenden Beschwerdegegner Einstimmigkeit erfordern. Der Beschluss Nr. 3 betrifft den Antrag, die Stockwerkeinheit 5.0 ("WBK 5") in elf Einheiten aufzuteilen, wobei das Total der Wertquoten dieser Einheiten der aktuellen Wertquote der Einheit 5.0 entsprechen soll. Der Beschluss Nr. 4 betrifft den Antrag, das Reglement dahingehend zu ändern, dass bei Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerkeinheiten, die keine andere Stockwerkeinheit betreffen, nicht mehr Einstimmigkeit erforderlich sei, sondern das einfache Mehr nach Köpfen und Wertquoten genüge.

Mit Urteil vom 22. März 2022 hob das Bezirksgericht Horgen die angefochtenen Beschlüsse auf. Die hiergegen erhobene Berufung wies das Obergericht des Kantons Zürich mit Urteil vom 4. November 2022 ab.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 12. Dezember 2022 verlangt die Stockwerkeigentümergeinschaft die Aufhebung des obergerichtlichen Urteils und die Abweisung der Anfechtungsklage. Es wurden keine Vernehmlassungen, aber die kantonalen Akten eingeholt.

Erwägungen:

1.

Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Entscheid über die Anfechtung von Stockwerkeigentümerbeschlüssen und damit eine vermögensrechtliche Zivilsache (**BGE 140 III 571 E.**

1.1), wobei der Streitwert gemäss den unbeanstandeten Feststellungen des Obergerichtes Fr. 50'000.- beträgt; die Beschwerde in Zivilsachen steht somit offen (Art. 72 Abs. 1, Art. 74 Abs. 1 lit. b, Art. 75 Abs. 1 und Art. 90 BGG).

2.

Der von der Vorinstanz festgestellte Sachverhalt ist für das Bundesgericht grundsätzlich verbindlich (Art. 105 Abs. 1 BGG). Diesbezüglich kann nur eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung gerügt werden, für welche das strenge Rügeprinzip gilt (Art. 97 Abs. 1 und Art. 106 Abs. 2 BGG), was bedeutet, dass das Bundesgericht nur klar und detailliert erhobene und belegte Rügen prüft, während es auf ungenügend substantiierte Rügen und rein appellatorische Kritik am Sachverhalt nicht eintritt (**BGE 142 III 364** E. 2.4; **149 III 81** E. 1.3).

In rechtlicher Hinsicht hat die Beschwerde eine Begründung zu enthalten, in welcher in gedrängter Form dargelegt wird, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG), was eine sachbezogene Auseinandersetzung mit dessen Begründung erfordert (**BGE 140 III 115** E. 2; **142 III 364** E. 2.4).

3.

Die kantonalen Gerichte haben festgestellt, dass die Aufteilung der Einheit 5.0 in elf Stockwerkeinheiten mit einer Neuzuweisung von Flächen auf den verschiedenen Niveaus verbunden sei (Niveau 1: eine sich im Sondernutzungsrecht der Stockwerkeinheit 5.0 befindliche Fläche werde ca. zur Hälfte ins Sonderrecht der neuen Stockwerkeinheit 5.11 überführt und im Gegenzug werde an der anderen Hälfte auf das Sondernutzungsrecht verzichtet und diese "der Gemeinschaft zurückgegeben"; Niveau 2: die bisherigen Räume im Sonderrecht der Stockwerkeinheit 5.0 werde auf die neuen Einheiten aufgeteilt, was dazu führe, dass mehrere Erschliessungsflächen zwischen den einzelnen neuen Einheiten zu gemeinschaftlichen Teilen würden; zusätzlich werde eine im Sondernutzungsrecht der Einheit 5.0 stehende Fläche teils den neuen Einheiten 5.1 und 5.2 zu Sondernutzungsrecht zugewiesen und teils werde auf das Sondernutzungsrecht verzichtet; Niveau 3: ein Korridor, eine Treppe und ein Lift, welche bisher im Sonderrecht der Stockwerkeinheit 5.0 gestanden seien, würden neu zu gemeinschaftlichen Flächen, an denen auch kein Sondernutzungsrecht bestehe; das in Niveau 3 beginnende Treppenhaus sowie der Lift, welche sich bisher im Sonderrecht der Einheit 5.0 befunden hätten, würden auch im darüber liegenden Niveau 4 zu gemeinschaftlichen Flächen).

Das Obergericht hat erwogen, dass die räumliche Ausscheidung der Stockwerkeinheiten und die Festsetzung der Wertquoten zwingenden Inhalt des Begründungsaktes bilden würden (Art. 712d Abs. 2, Art. 712e Abs. 1 und Art. 68 f. GBV), wobei die Begründung aufgrund der Erklärung des ursprünglichen Eigentümers oder aufgrund eines Begründungsvertrages geschehe, welcher materiell einem einstimmig gefassten Beschluss gleichzustellen sei. Vorliegend gehe es um nachträgliche Änderungen der räumlichen Aufteilung des Stockwerkeigentums. Dies erfordere wie gesagt die Änderung des Begründungsaktes, welche der Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer bedürfe (Begründungslinie 1). Sodann betreffe die Teilung eines Stockwerkanteils die Struktur des Stockwerkeigentums, da sie zu einer Erhöhung der Anzahl der Stockwerkanteile (und im vorliegenden Fall zu zehn neuen Kopfstimmen) sowie einer Anpassung der Liegenschaftsbeschreibung und des Aufteilungsplanes führe; allerdings sei in der Lehre nicht ganz unumstritten, ob die Aufteilung eines Stockwerkeigentumsanteils von Gesetzes wegen Einstimmigkeit erfordere (Begründungslinie 2). Klar sei hingegen wiederum, dass eine Umwandlung von Sonderrechtsteilen in gemeinschaftliche Teile oder umgekehrt eine Verfügung über die Sache im Sinn von Art. 648 Abs. 2 ZGB darstelle und einen einstimmigen Beschluss erfordere, soweit wie vorliegend keine anderweitige Ordnung vereinbart sei; daran ändere das Interesse des Eigentümers der Einheit 5.0 nichts, diese durch Aufteilung besser verkaufen zu können (Begründungslinie 3). Schliesslich ergebe sich aus dem Stockwerkeigentümerreglement nichts anderes, seien doch gemäss Ziff. 38 insbesondere "Änderungen der Wertquoten" und "Reglementsänderungen, welche die zu Sonderrecht oder Sondernutzungsrecht ausgeschiedenen Teile der Liegenschaft betreffen", einstimmig zu beschliessen (Begründungslinie 4).

4.

Die Beschwerdeführerin versucht in verschiedener Hinsicht, das bundesgerichtliche Verfahren mit einer eigenen Sachverhaltsversion zu unterlegen. Hierfür wären aber konkrete Willkürwürgen hinsichtlich der kantonalen Sachverhaltsfeststellung erforderlich (dazu E. 2). Die Beschwerdeführerin beschränkt sich indes weitgehend auf - nicht einmal als solche inhaltlich nachvollziehbare - appellatorische Äusserungen, was nicht genügt. Nur punktuell erhebt sie Verfassungsrügen:

Zum einen macht sie im Zusammenhang mit der Feststellung der kantonalen Instanzen, dass auf Niveau 3 und 4 gemeinschaftliche Flächen geschaffen würden, eine Verletzung des Willkürverbotes geltend (Beschwerde S. 8 Mitte). Indes zeigt sie nicht auf, inwiefern sie diese Sachverhaltsbeanstandung bereits im Berufungsverfahren vorgebracht hätte, weshalb sie als neu und damit unzulässig zu gelten hat (Art. 99 Abs. 1 BGG). Ohnehin hatte sie im Berufungsverfahren selbst noch behauptet, dass hier im Sonderrecht der Stockwerkeinheit 5.0 stehende Flächen zu gemeinschaftlichen Flächen würden (Berufung S. 9, am Anfang der Ziff. 2c). Wenn das Obergericht als eigene Sachverhaltsfeststellung übernommen hat, was bereits das Bezirksgericht festgestellt und berufsungsweise auch die Beschwerdeführerin behauptet hatte, so könnte, selbst wenn es nicht um ein Novum ginge, von vornherein keine Willkür gegeben sein.

Zum anderen rügt die Beschwerdeführerin eine Verletzung des Willkürverbotes im Zusammenhang mit der Feststellung, wonach gemeinsame Flächen, an denen bislang ein Sondernutzungsrecht bestanden habe, in neu geschaffenes Sonderrecht überführt würden (Beschwerde S. 10 unten). Willkür ergibt sich allerdings nicht bereits aus dem allgemeinen Vorwurf, die kantonalen Instanzen hätten die besondere Ausgestaltung der Überbauung übersehen, die sich aus mehreren voneinander unabhängigen Gebäudeteilen zusammensetze. Das Bezirksgericht hat seine Sachverhaltsfeststellungen aufgrund der aktenkundigen Pläne getroffen und das Obergericht hat diese übernommen. Abgesehen davon geht die Beschwerdeführerin offenbar selbst von der Richtigkeit der Feststellungen aus, ansonsten sie nicht anfügen würde, die Beschwerdegegner erhielten im Gegenzug auf Niveau 1 eine zusätzliche Fläche, die von allen Stockwerkeigentümern genutzt werden könne, ohne dass sie hierfür zusätzliche Kosten übernehmen müssten. Allerdings macht sie auf der Folgeseite (Beschwerde S. 11 oben) wiederum geltend, entgegen den willkürlichen Feststellungen im obergerichtlichen Urteil habe sie berufsungsweise nicht behauptet, dass gemeinschaftliche Flächen entstehen würden, die alle Stockwerkeigentümer benützen dürften, sondern sie habe vielmehr vorgetragen, dass diese Flächen nur von den Eigentümern der neuen Wohneinheiten benutzt werden dürften.

Auf diese Ausführungen lässt sich kein Reim machen und noch weniger lässt sich damit eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung aufzeigen. Schon das Obergericht hat der Beschwerdeführerin vorgehalten, sie erhebe gegen die bezirksgerichtliche Sachverhaltsfeststellung nur pauschale Einwände, ohne dass sie dartäte, welche konkreten Feststellungen zur Umteilung von Flächen auf den einzelnen Niveaus nicht korrekt sein sollten, und abgesehen davon führe sie selbst aus, es seien auf Niveau 2, 3 und 4 bisher im Sonderrecht stehende Flächen zu gemeinschaftlichen Flächen geworden, es sei auf Niveau 1 eine Fläche im Sondernutzungsrecht zur Hälfte gemeinschaftlich und zur Hälfte zu Sonderrecht geworden und es sei auf Niveau 2 eine bisher im Sondernutzungsrecht stehende Fläche teils zu Sonderrecht und teils zu einer gemeinschaftlichen Fläche geworden (angefochtenes Urteil S. 8 Mitte).

Appellatorisch bleibt das abschliessende (teils schon vorgetragene, dazu oben) Vorbringen, die Vorinstanz missverstehe den modularen Aufbau der Wohnbaukästen und die übliche Terminologie "gemeinschaftliche Flächen", "Flächen im Sonderrecht" und "Flächen im Sondernutzungsrecht" führe vorliegend in die Irre. Wenn die Beschwerdeführerin damit - was allerdings nicht mehr die Sachverhaltsfeststellung, sondern bereits die Rechtsanwendung betreffen würde - meinen sollte, die Liegenschaft stehe aufgrund ihrer baulichen Besonderheiten ausserhalb des Sachenrechtes, wie es im ZGB geregelt ist, so wäre sie es, die irrt, und nicht das Obergericht.

5.

In rechtlicher Hinsicht legt die Beschwerdeführerin nicht in nachvollziehbarer Weise dar, inwiefern das Obergericht bundesrechtswidrig entschieden haben soll im Kontext mit der (unter Zitierung der einschlägigen Literatur und Rechtsprechung erfolgenden) Kernerwägung, die räumliche Aufteilung der Stockwerkeinheiten, die Umwandlung von gemeinschaftlichen Teilen bzw. Flächen in Sonderrecht und umgekehrt sowie die Festsetzung der Wertquoten seien Grundakte, welche gesetzlich (und vorliegend auch reglementarisch) der Einstimmigkeit bedürften. Die Beschwerdeführerin unterscheidet in ihren über grosse Strecken verwirrt gehaltenen Ausführungen nicht zwischen Sachverhalt und Rechtlichem und versucht, eine Rechtsverletzung durch stets neue Sachverhaltsbehauptungen herbeizureden, indem sie wiederholt behauptet, es würden gar keine Flächen umgeteilt. Darauf ist nicht weiter einzugehen, nachdem sie diesbezüglich nicht im Ansatz eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung aufzuzeigen vermochte (da-zu E. 4). Sie müsste sich vielmehr zu den sachenrechtlichen Erwägungen des angefochtenen Entscheides äussern (dazu E. 3), was sie höchstens indirekt tut:

Wie schon im kantonalen Verfahren bringt die Beschwerdeführerin vor, dass für die Beschwerdegegner keinerlei finanzielle Belastung entstehe, weil deren Wertquote bzw. der Kostenverteilungsschlüssel gleich bleibe und sie deshalb keine höheren Nebenkosten hätten; insofern gehe ihnen jegliches Rechtsschutzinteresse ab. Damit versucht die Beschwerdeführerin zum einen, die obergerichtliche Kernerwägung zu umgehen, wonach die Umwandlung von Sonderrechtsteilen in gemeinschaftliche Teile oder umgekehrt eine Verfügung über die Sache im Sinn von Art. 648 Abs. 2 ZGB bedeute und eine Änderung des Begründungsaktes erfordere, was einen einstimmigen Beschluss bedinge; mit diesen beiden Begründungslinien setzt sie sich denn auch nirgends direkt auseinander. Zum anderen versucht sie mit ihrem Verweis auf die Kostenfrage auch, die obergerichtliche Erwägung zu überspielen, wonach durch die Aufteilung zehn neue Kopfstimmen entstehen würden, was einen erheblichen Einfluss auf die Stimmrechte habe. Die Beschwerdeführerin setzt sich nicht mit dem zentralen Grundprinzip des Kopfstimmrechts (dazu WERMELINGER, Züricher Kommentar, N. 126 und 152 zu Art. 712m ZGB sowie N. 3 zu Art. 712o ZGB) auseinander, wenn sie ausweichend vorbringt, die Wertquoten und damit die wertquotenmässige Abstimmungsmacht der Beschwerdegegner bleibe unberührt.

Ferner scheint die Beschwerdeführerin weiterhin zu behaupten, dass Sondernutzungsflächen gar nicht als gemeinschaftliche Flächen zu gelten hätten und sich deshalb für die Beschwerdegegner nichts ändere, wenn solche neu zu Sonderrechtsflächen würden. Wie jedoch das Obergericht zutreffend festgehalten hat, können Sondernutzungsrechte nur an gemeinschaftlichen Teilen begründet werden; dadurch entsteht ein exklusives Nutzungsrecht, welches indes nichts daran ändert, dass die betreffenden Flächen bzw. Bauteile gemeinschaftlich bleiben (BGE 141 III 357 E. 3.2). Aus diesem Grund liegt nach den zutreffenden und bereits mehrfach erwähnten Erwägungen des Obergerichts denn auch eine Verfügung über die Sache vor, wenn an solchen Flächen bzw. Räumen neu Sonderrecht begründet wird - zum Sonderrecht und den gemeinschaftlich bleibenden Bauteilen als Gegenpole vgl. Art. 712a Abs. 1 und Art. 712b Abs. 1 gegenüber Abs. 2 und 3 ZGB -, und bedarf es hierfür einer Änderung des Begründungsaktes, für welche die Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer erforderlich ist.

Vor dem Hintergrund des bereits Gesagten brauchen die verwirrlichen Ausführungen zum angeblichen Reglements Inhalt - es geht um die vierte Begründungslinie im angefochtenen Entscheid und dabei um Ziff. 38 des Stockwerkeigentümerreglementes, wonach "Einstimmigkeit erforderlich ist für [...] Änderungen der Wertquoten [...] sowie für Reglementsänderungen, welche die zu Sonderrecht oder Sondernutzungsrecht ausgeschiedenen Teile der Liegenschaft betreffen" -, welcher vom Obergericht angeblich falsch interpretiert worden sein soll, nicht im Einzelnen entschlüsselt zu werden.

6.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit auf sie einzutreten ist. Die Gerichtskosten sind der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Da keine Vernehmlassungen eingeholt worden sind, ist der Gegenpartei kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit auf sie einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, mitgeteilt.

Lausanne, 7. Februar 2024

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Herrmann

Der Gerichtsschreiber: Möckli