

Stockwerkeigentum und Miteigentum – eine schwierige Partnerschaft!?

Fachkammer Stockwerkeigentum

Herbstanlass

3. November 2016



Agenda I

- I. Einleitung
- II. Bestimmungen des Miteigentums und des Stockwerkeigentums
- III. Wichtigste Formen des Miteigentums beim Stockwerkeigentum
 - A. Am Stockwerkanteil
 - B. Das Anmerkungsgrundstück

Agenda II

IV. Bewirtschaftung

A. Miteigentum am Stockwerkanteil

B. Anmerkungsgrundstück

V. Zwei neuere Urteile

A. BGE 141 III 357

B. Bger 5A_898/2015 (wird veröffentlicht)

VI. Folgerungen

Spruch I

Abstinenzler sind Leute, die vom Verzichten
nicht genug bekommen können...

Otto Waalkes

Teil I

Einleitung



Problematik

- Liver: Miteigentum ist der Stamm und Stockwerkeigentum sind die Äste
- Diese beiden Institutionen des Privatrechts sind somit **organisch verbunden**
- **ABER:** Miteigentum \neq Stockwerkeigentum

Probleme der Praxis

- Stockwerkeigentum für sich allein **bereits komplex**
- Das Miteinander Stockwerkeigentum / Miteigentum macht es **nicht einfacher**
- Wird in der Praxis oft unterschätzt (Strukturen!)

Zielsetzungen

- Zusammenspiel und Abhängigkeiten aufzeigen
- Sensibilität und Kenntnisstand verbessern
- **ABER:** nicht möglich alle Probleme zu lösen und zu beantworten

Teil II

Bestimmungen des Miteigentums und des Stockwerkeigentums

Spruch II

Vegetarier leben nicht länger,
sie sehen nur älter aus

Otto Waalkes

Gegenseitige Anwendbarkeit?

- Miteigentum ist hauptsächlich in Art. 646 ff. ZGB geregelt
- Stockwerkeigentum ist hauptsächlich in Art. 712a ff. ZGB geregelt
- Da **Stockwerkeigentum besonders ausgestaltetes Miteigentum ist**, stellt sich folgende Frage: sind all diese Bestimmungen auf beide Institutionen anwendbar?

Miteigentum bei Stockwerkeigentum I

- Die Bestimmungen des Miteigentums sind auf Stockwerkeigentum anwendbar, **soweit Art. 712a ff. ZGB keine besonderen Bestimmungen enthalten!**
- Im Einzelnen auf Stockwerkeigentum anwendbar:
 - **Art. 646 Abs. 3 ZGB**: siehe aber Art. 681b ff. ZGB im Vergleich mit Art. 712c ZGB
 - **Art. 647 Abs. 2 ZGB**: uneinschränkbare Rechte!

Miteigentum bei Stockwerkeigentum II

- **Art. 647a ZGB**: gewöhnliche Verwaltungshandlungen falls kein Verwalter!
- **Art. 647b ZGB**: Nutzungsänderung nur auf gemeinschaftliche Teile?
- **Art. 647c – 647e ZGB**: bauliche Massnahmen nur auf gemeinschaftliche Teile (Art. 712a ZGB für Innenausbau und Unterhalt Sonderrecht!)
- **Art. 648 Abs. 1 ZGB**: Benützung nur auf gemeinschaftliche Teile, bei denen keine Sondernutzung besteht (sonst Art. 712a ZGB!)

Miteigentum bei Stockwerkeigentum III

- **Art. 648 Abs. 2 ZGB**: Verfügung nur teilweise (Art. 712f ZGB geht für die Auflösung vor...)
- **Art. 648 Abs. 3 ZGB**: Einschränkung Belastung Stammgrundstück
- **Art. 649 Abs. 2 ZGB**: Rückgriff für zu viel bezahlte gemeinschaftliche Kosten und Lasten
- **Art. 649a ZGB**: Geltung Gemeinschaftsordnung
- **Art. 649b – c ZGB**: Ausschluss aus der Stockwerkeigentümergeinschaft

Miteigentum bei Stockwerkeigentum IV

- Feststellung: **viele Bestimmungen des Miteigentums** sind auf Stockwerkeigentum **anwendbar**
- Man muss jedoch sehr sorgfältig überprüfen was anwendbar ist und in welchem Umfang: **Kein Automatismus!**

Stockwerkeigentum bei Miteigentum?

- **Keine Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft** (\neq Art. 712l ZGB): diese kann also als solche keine Prozesse führen und nicht beklagt werden! Immer die einzelnen Personen...
- **Anfechtungsklage gegen Beschlüsse?** Art. 712m Abs. 2 ZGB ist nicht die Rechtsgrundlage. Dennoch von Bundesgericht akzeptiert...
- Regel: **Keine Anwendbarkeit**.... Probleme da Mangel an Regelungen beim Miteigentum!!!

Teil III

Wichtigste Formen des Miteigentums beim Stockwerkeigentum

A.

Am Stockwerkanteil

Spruch III

Meistens lebt man über seine Verhältnisse,
wenn man welche hat

Otto Waalkes

Ehegatten

- Häufigste Form des Miteigentums beim Stockwerkeigentum am Wohnraum
- In der Regel Miteigentümer je zur Hälfte
- Achtung: Andere Formen möglich und zulässig...

Einstellhalle I

- Für Autoeinstellhallen (oft unterirdisch) können **verschiedene Lösungen** gefunden werden (gemeinschaftlicher Teil mit Sondernutzung, mit Dienstbarkeiten usw.)
- Man kann die Autoeinstellhalle auch als Stockwerkanteil ausscheiden und Miteigentum daran begründen
- Auch hier, **verschiedene Formen**:
 - Unselbständiges Miteigentum: Verknüpfung mit den Stockwerkeigentumsanteilen
 - Selbständiges Miteigentum (mit Dritteigentümern)

Einstellhalle II

- Ausgestaltung:
 - Gesetzliches **Vorkaufsrecht** gelöscht oder aufgehoben (siehe auch Art. 655a Abs. 2 ZGB)?
 - Ein Parkplatz = ein Anteil oder mehrere Parkplätze = ein Anteil (ausschliessliches Benützungsrecht gemäss Art. 647 Abs. 1bis ZGB)
 - **Zuteilung Parkplatz** durch Reglement, ausnahmsweise durch Dienstbarkeit

Weitere

- **Hauswartswohnung:** Ausnahme...
- **Timesharing:**
 - Bis zu 50 Miteigentümer am Stockwerkanteil
 - Verteilung von Ferienwochen...
 - Rechtlich nicht unproblematisch...
- **Wellness, Schwimmbad usw.:** Z.B bei einer Gesamtanlage mit Hotel und Wohnungen (bewirtschaftet durch das Hotel...)

B.

Das Anmerkungsgrundstück

Spruch IV

In Vielem gleicht das Schwein einem anderen unbehaarten Säugetier, welches sich auch darin spezialisiert hat, Scheisse zu bauen und danach genüsslich darin zu baden...

Freie Übersetzung: Pierre Desproges,
französischer Humorist

Unselbständiges Miteigentum I

- Zwei Grundstücke werden miteinander verknüpft: Es gibt ein **herrschendes und ein beherrschtes Grundstück** (das sogenannte Anmerkungsgrundstück)
- Sehr oft kommt es vor (z.B. für Strassen, Wege, Spielplätze usw.), dass mehrere Grundstücke ein einzelnes Grundstück mit **gemeinschaftlichen Anlagen** beherrschen
- Ausnahmsweise kann **Stockwerkanteil = beherrschtes Grundstück** sein...

Unselbständiges Miteigentum II

- In einem solchen Fall spricht man von unselbständigem Miteigentum
- Wenn **namentlich ein Stockwerkeigentum** als herrschendes Grundstück eines solchen Anmerkungsgrundstück im Grundbuch eingetragen wird, verknüpft man quasi andersrum Stockwerkeigentum mit Miteigentum

Stammgrundstück als herrschendes Grundstück I

- Wenn die Verbindung zum Anmerkungsgrundstück bereits **vor Begründung des Stockwerkeigentums** besteht, dann ist und bleibt oft das Stammgrundstück als herrschendes Grundstück eingetragen



Stammgrundstück als herrschendes Grundstück II

- Die Eintragung kann jedoch auch **danach** explizit zugunsten des Stammgrundstücks erfolgen:
 - Art. 648 Abs. 3 ZGB im Prinzip kein Hindernis
 - ABER in der Regel müssen **alle Stockwerkeigentümer einverstanden** sein (Art. 648 Abs. 2 ZGB)

Stockwerkanteil als herrschendes Grundstück

- Die Stockwerkanteile können jedoch auch einzeln als herrschende Grundstücke ins Grundbuch eingetragen werden
- Risiko: sehr **hohe Anzahl herrschender Grundstücke und überproportionale Vertretung** der Stockwerkeigentümer gegenüber von Einzeleigentümern eines Quartiers in der Versammlung der Miteigentümer des Anmerkungsgrundstücks

«Unteranmerkungsgrundstück»

- Ein Anmerkungsgrundstück kann **seinerseits als herrschendes Grundstück** eines anderen Grundstücks im Grundbuch eingetragen sein
- Wenn die Anmerkungsgrundstücke beider Ebenen im Miteigentum sind, dann gibt es neben der Verknüpfung Stockwerkeigentum  Miteigentum noch eine Verknüpfung Miteigentum  Miteigentum

Teil IV

Bewirtschaftung

A.

Miteigentum am Stockwerkanteil

Spruch V

Gestern haben wir in unserer Zeitung infolge eines kleinen technischen Fehlers fälschlicherweise tödliche Pilze als geniessbar abgebildet. Unsere überlebenden Leser werden den Fehler von selbst korrigiert haben...

Freie Übersetzung: Pierre Desproges,
französischer Humorist

Teilnahme an der Versammlung

- An der Stockwerkeigentümersversammlung können grundsätzlich **alle Miteigentümer** des Stockwerkanteils teilnehmen, soweit das Reglement keine Einschränkung enthält
- Sie gelten als korrekt vertreten wenn nur einer oder mehrere Miteigentümer anwesend sind
- In der Regel kann man vom einzelnen Miteigentümer **keine Vollmacht verlangen!**

Beschlussfassung I

- Bei der Beschlussfassung in der Versammlung sind **zwei Ebenen strikte zu trennen**:
 - **Entscheid betreffend Stockwerkanteil** im Miteigentum (z.B. neue Beleuchtung oder Malerarbeiten in der Autoeinstellhalle)
 - **Entscheid betreffend Stockwerkeigentum** (z.B. Sanierung der gemeinschaftlichen Decke der Einstellhalle)

Beschlussfassung II

- Im ersten Fall beschliesst die Miteigentümergeinschaft am Stockwerkanteil im zweiten die Stockwerkeigentümergeinschaft
- Der **Verwalter muss** diese Ebenen **auseinanderhalten** und den richtigen Beschlusssträger entscheiden lassen

Beschlussfassung III

- Selbst wenn alle Stockwerkeigentümer mit den Miteigentümer identisch sind, dürfen die **Wertquotenanteile nicht verdichtet** werden
- Beispiel:
 - Wohnung 130/1000, Garagenplatz umgerechnet 2/1000
 - **≠ Total à 132/1000** für den Stockwerkeigentümer
- Anteil der Autoeinstellhalle im Miteigentum hat immer eine **separate (Kopf-)Stimme**, die separat berechnet wird selbst wenn dieselben (Stockwerk-)Eigentümer betroffen sind...

«interne» Versammlung?

- Theoretisch: die Miteigentümergeinschaft sollte vorher eine Versammlung abhalten und dann entscheiden, wie sie in der Stockwerkeigentümersversammlung abstimmen will
- Art. 712o Abs. 1 ZGB: für die Versammlung bestimmen die Miteigentümer einen Vertreter, der **eine Kopfstimme** für sie ausübt
- Wird oft vernachlässigt...

«interne» Kosten/Entscheide

- Die «internen Entscheide» der Miteigentümer an einem Stockwerkanteil erfolgen ausschliesslich **nach Art. 646 ff. ZGB** und nach einem allfälligen **Miteigentümerreglement (≠ Reglement Stockwerkeigentum...)**
- Gewisse **Kosten** müssen **«intern» getragen** werden (z.B. Ersatz Beleuchtung) und dürfen nicht in die Buchhaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft verbucht werden
- Wird oft vernachlässigt...

Beachtung der Struktur...

- Stockwerkanteil und Stockwerkeigentum sind je separate Rechtsobjekte
- Wenn die Rechtsform eines Miteigentums an einem Stockwerkanteil gewählt wird, hat dies **strukturelle Konsequenzen**
- Die **Selbständigkeit des Stockwerkanteils** (selbst im Miteigentum) muss stets beachtet werden

B.

Das Anmerkungsgrundstück

Spruch VI

Es ist besser zu schweigen und als Spinner zu gelten, als zu sprechen und diesbezüglich keinen Zweifel mehr offen zu lassen...

Freie Übersetzung: Pierre Desproges,
französischer Humorist

Beim Stammgrundstück I

- Wird das Stammgrundstück als herrschendes im Grundbuch aufgeführt, sind dennoch **materiellrechtlich** die Stockwerkeigentümer = Miteigentümer... (Rechtsstruktur des Miteigentums)
- Formal gesehen wird jedoch **die Stockwerkeigentümergeinschaft** die Miteigentümer in der Versammlung des Anmerkungsgrundstücks vertreten

Beim Stammgrundstück II

- Logische Konsequenz unter Vorbehalt
Reglement:
 - das **Stockwerkeigentum** hat **nur eine Kopfstimme**
 - muss einen **Vertreter** bestimmen (in der Regel Verwalter)
 - sollte die Entscheide des Anmerkungsgrundstücks in der Stockwerkeigentümerversammlung **vorbesprechen/entscheiden**
 - Kosten der Verwaltung des Anmerkungsgrundstücks fließen in die **Rechnung der Stockwerkeigentümergeinschaft**

Beim Stammgrundstück III

- Problematisch: **Verfügungshandlungen** über das Anmerkungsgrundstück... Alle Stockwerkeigentümer müssen einverstanden sein?!?!?

Beim Stockwerkanteil

- **Jeder Stockwerkeigentümer** verfügt über **eine Stimme**
- Er muss seinen **Kostenanteil selbst tragen**
(fließt nicht in die Gemeinschaftsrechnung)
- Kann durch den Verwalter nur über einen separaten Auftrag vertreten werden...

Beim «Unteranmerkungsgrundstück»

- Die Vertretung des Anmerkungsgrundstücks in der Versammlung des Unteranmerkungsgrundstücks muss durch die **Versammlung des Anmerkungsgrundstücks** beschlossen werden
- Die Kosten des Unteranmerkungsgrundstücks fließen anteilmässig in die **Buchhaltung des Anmerkungsgrundstücks**
- Komplexität sehr hoch...

Teil V

Zwei neuere Urteile

A.

BGE 141 III 357

Spruch VII

Ein Occasionswagen ist ein Fahrzeug, bei welchem
alle Teile Lärm machen, ausser die Hupe.

Freie Übersetzung Pierre Dac,
französischer Humorist

Sachverhalt

- Zwei sondernutzungsberechtigte Eigentümer verlangen von der Gemeinschaft, dass diese einen Belag auf der Dachterrasse verlegt und bezahlt (gegenwärtig nur Kies...)
- Sie meinen: So ist das Dach unbrauchbar, also handelt es sich um notwendige Massnahmen Art. 647c ZGB); Mehrheit nicht einverstanden!
- Die Kläger wenden sich an den Richter (Anwendung von Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB)

Entscheid

- BG sagt nein, die baulichen Massnahmen sind für die Gemeinschaft weder notwendig noch nützlich
- Wenn nur **Partikularinteressen** der einzelnen Stockwerkeigentümer betroffen sind, handelt es sich **allgemein um luxuriöse bauliche Massnahmen**

Beurteilung

- Kommentar im Jusletter: nicht einverstanden!
- Es gibt solche Fälle, bei welchen die Notwendigkeit besteht
- Art. 647c ff. ZGB müssen analog Anwendung finden
- Ziel: Vermeiden, dass **Querulanten alles verhindern** können
- **Art. 647c ff. ZGB beachten die Interessen** der nicht-bauwilligen genügend

B.

BGER 5A_898/2015
(Veröffentlichung vorgesehen)

Spruch VIII

Manchmal ist es besser, nicht zu wissen, was man sagt, als zu sagen, was man nicht weiss...

Freie Übersetzung Pierre Dac,
französischer Humorist

Sachverhalt

- Eine Dienstbarkeit ist zugunsten des Stammgrundstücks eingetragen (max. Baumhöhe beim Nachbarn = 5 Meter)
- Gemeinschaft klagt den belasteten Eigentümer ein
- Dieser wehrt sich: Die **Gemeinschaft sei nicht aktivlegitimiert!**

Entscheid I

- Gemeinschaft ist nicht eingetragen, sondern Stammgrundstück
- Um zu handeln, muss die Gemeinschaft sowohl die Rechtsfähigkeit als auch die Aktivlegitimierung haben
- Das hängt davon ab, ob vorliegend der **Prozess in die Verwaltungstätigkeit** fällt

Entscheid II

- Hier: Die Dienstbarkeit hat **eine finanzielle Auswirkung (Einhaltung = vermögenswirksam für das gesamte Stockwerkeigentum)**
- Zur Verwaltungstätigkeit gehört auch der **Schutz des Objektwertes**
- Selbst wenn die Gemeinschaft also formell nicht berechtigt ist, kann sie vorliegend die Beachtung der Dienstbarkeit einfordern

Beurteilung

- Urteil zu begrüßen, da überspitzter Formalismus bekämpft wird und unnötige Streitgenossenschaften vermieden werden
- **Achtung:** Entscheid ist nicht von allgemeiner Tragweite (jeder Einzelfall ist zu überprüfen)
- Verwalter muss überlegen, ob der Inhalt der Dienstbarkeit in die Verwaltungstätigkeit fällt...

Teil VI

Folgerungen

Spruch IX

Die Zukunft ist nichts anderes als die
Vergangenheit in Vorbereitung...

Freie Übersetzung Pierre Dac,
französischer Humorist

Komplexität

- Verwalter merken täglich, dass das Stockwerkeigentum eine komplexe Materie ist (fachlich und emotional...)
- Wird Stockwerkeigentum mit Miteigentum verbunden, **steigert sich die Komplexität**
- Noch komplexer wird es, wenn noch zusätzliche Abhängigkeiten geschaffen werden (z.B. Unteranmerkungsgrundstück...)

Auftrag des Verwalters...

- Der Verwalter muss:
 - die **Struktur** des Stockwerkeigentums **kennen**
 - er muss daraus die **korrekten Schlüsse** ziehen
 - diese müssen dann zu den **richtigen Formen der Verwaltung führen** (insbesondere bei Beschlussfassung und Kostenverteilung)
- **Risiko**: Ansonsten Möglichkeit von nichtigen oder anfechtbaren Beschlüssen

De lege ferenda?

- Gesetzgeberischer Handlungsbedarf?
- Beim **Stockwerkeigentum allgemein: ja!**
- Hier sehr schwierig! Wichtiger wäre, die Strukturen einfach zu halten...
- Deshalb: **Verwalter** muss **bei der Begründung** ein Wort mitreden können...

Danke für die Aufmerksamkeit...

Noch Fragen?

