



Kommentar zu: Urteil: [5A\\_340/2017](#) vom 11. Dezember 2018, zur Publikation vorgesehen

Sachgebiet: Sachenrecht

Gericht: Bundesgericht

Spruchkörper: II. zivilrechtliche Abteilung

dRSK-Rechtsgebiet: Sachenrecht

[De](#) | [Fr](#) | [It](#) |

## Passivlegitimation der Stockwerkeigentümergeinschaft bei einer actio negatoria

### Autor / Autorin

Enea Laube

### Redaktor / Redaktorin

Christina Schmid-Tschirren



Barbara Graham-Siegenthaler



*Geht die Störung eines Sonderrechts von einem gemeinschaftlichen Teil aus, sind bei einer Eigentumsfreiheitsklage die einzelnen Stockwerkeigentümer kraft ihrer (Mit-) Eigentümerstellung am Grundstück als Zustandsstörer passivlegitimiert, nicht die Stockwerkeigentümergeinschaft.*

### Zusammenfassung des Urteils

[1] Gegenstand des Urteils [5A\\_340/2017](#) vom 11. Dezember 2018 stellte die Positionierung einer Brücke auf dem Flachdach einer in Stockwerkeigentum aufgeteilten Wohnliegenschaft dar. Der Standort der genannten Brücke wurde im März 2014 versetzt und schliesslich an einer ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung im Februar 2015 beschlossen, die Brücke an jenem Standort zu belassen. Dieser Beschluss wurde angefochten und bildete Gegenstand eines hängigen erstinstanzlichen Verfahrens.

[2] Die Stockwerkeigentümer einer Einheit, deren mittels Oberlicht erhelltes Atrium schräg unter der neu positionierten Brücke lag, erhoben – bereits vor besagtem Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung – eine Eigentumsfreiheitsklage, mittels welcher sie die Rückversetzung der Brücke begehrten. Diese Klage, die insbesondere die Stockwerkeigentümergeinschaft ins Recht fasste, wurde von den Vorinstanzen nicht geschützt.

[3] Das Bundesgericht stellte in seiner Entscheid vorab fest, dass die materiellen Voraussetzungen für eine *actio negatoria* i.S.v. Art. 641 Abs. 2 [ZGB](#) nicht vorzuliegen scheinen. Die Beschwerdeführer würden Anstoss daran nehmen, dass Personen, welche für Unterhaltsarbeiten die Brücke begehen müssten, Einsicht in ihre Wohnung nehmen könnten. Es fehle entsprechend an einem *direkten Eingriff in die Substanz*, was bei anderen immateriellen Einwirkungen wie starkem Lichtentzug oder grossem Lärm durchaus der Fall sei könne. Vorliegend könnten die Beschwerdeführer ihr Eigentums- bzw. Sonderrecht nämlich gerade frei und ohne Behinderung der Gemeinschaft

ausüben. Im Vordergrund stehe aber ohnehin, dass die eingeklagten Parteien vorliegend *nicht passivlegitimiert* seien (E. 3.2.).

[4] Das höchste schweizerische Gericht führt aus, dass sich eine *actio negatoria* sowie Abwehransprüche aus dem Nachbarrecht oder dem Besitzschutz grundsätzlich gegen den Störer richten würden, wobei dieser sowohl ein Verhaltens- als auch Zustandsstörer sein könne (E. 4.1.). Nach diesen generellen Ausführungen sprach das Bundesgericht zunächst der H. AG, die dem ausführenden Unternehmen letztendlich den Auftrag zur Verschiebung der Brücke erteilte, die Störereigenschaft und somit auch die Passivlegitimation ab (E. 4.2.).

[5] Verbleibend hatten sich die Lausanner Richter mit der Passivlegitimation der eingeklagten Stockwerkeigentümergeinschaft zu befassen. Diesbezüglich führen sie zunächst aus, dass beim Stockwerkeigentum zwischen der Gesamtheit der Stockwerkeigentümer *als Miteigentümer* des Grundstücks und der Stockwerkeigentümergeinschaft *als Verwaltungsgemeinschaft* zu unterscheiden sei. Die einzelnen Stockwerkeigentümer würden in Angelegenheiten, die Bereiche des Eigentums betreffen, über welche nur mit Wirkung für alle entschieden werden kann, sowohl aktiv- als auch passivseitig eine notwendige Streitgenossenschaft bilden. Diese sei als solche nicht verselbstständigt, so dass nicht ihr, sondern den einzelnen Streitgenossen Partei- und Prozessfähigkeit zukomme. Die Stockwerkeigentümergeinschaft stelle hingegen eine Rechtsgemeinschaft dar, die zur gemeinschaftlichen Verwaltung des Stockwerkeigentums berufen sei. Als solche Verwaltungsgemeinschaft sei sie von Gesetzes wegen zivilrechtlich und vor allem prozessual verselbstständigt; es komme ihr insbesondere die Partei- und Prozessfähigkeit zu, indem sie *im Zusammenhang mit der Verwaltungstätigkeit* in eigenem Namen klagen und beklagt werden könne (Art. 712I Abs. 2 ZGB). Diese Verselbstständigung käme der Stockwerkeigentümergeinschaft aber ausschliesslich als Verwaltungsgemeinschaft, nicht aber als Eigentümergeinschaft zu (E. 4.3.3.).

[6] Unbestrittenermassen falle der Entscheid über die Position der Brücke vorliegend in den Kompetenzbereich der Stockwerkeigentümergeinschaft, zumal es sich dabei um einen gemeinsamen, nicht sonderrechtsfähigen Bauteil handle (vgl. Art. 712b Abs. 2 Ziff. 2 ZGB). Von der blossen Beschlusskompetenz zu unterscheiden seien jedoch allfällige Handlungspflichten der Gemeinschaft. Vorliegend sei gerade nicht ersichtlich, gestützt auf welchen Rechtssatz die Stockwerkeigentümergeinschaft eine «allgemeine Handlungspflicht zur Rückversetzung der Brücke an den ursprünglichen Ort» treffen sollte. Die Position der Brücke würde keine Gemeinschaftsinteressen beeinträchtigen, und zur Wahrung von Partikulärinteressen sei die Gemeinschaft nicht aufgerufen, umso weniger als je nach Position der Brücke zwangsläufig der eine oder andere Stockwerkeigentümer beim Oberlicht eine gewisse Beeinträchtigung erfahren würde (E. 4.3.5.).

[7] Das Bundesgericht führte weiter aus, dass die Beschwerdeführer die Beschlussfassung der Stockwerkeigentümersammlung über die Position der Brücke angefochten haben, wobei im Urteilszeitpunkt unbekannt war, in welchem Stadium sich dieses Verfahren befand bzw. welchen Ausgang es genommen hat. Da eine solche Anfechtungsklage aber kassatorischer Natur sei – der Stockwerkeigentümergeinschaft im Rahmen eines betreffenden Urteils mithin keine Pflichten oder Handlungen auferlegt werden könnten –, sei es denkbar, dass einem Stockwerkeigentümer mit der blossen Aufhebung des angefochtenen Beschlusses nicht gedient sei. Insofern würde es sich vorliegend analog wie im Urteil [5P.225/2006](#) vom 2. Oktober 2006 E. 2.2 verhalten. In diesem wurden die einzelnen Stockwerkeigentümer kraft ihrer (Mit-) Eigentümerstellung am Grundstück – nicht etwa die Stockwerkeigentümergeinschaft – im Rahmen einer Immissionsklage als Zustandsstörer qualifiziert, nachdem die Gemeinschaft in zwei Beschlüssen den Rückschnitt eines hoch und dicht gewachsenen Baumes verweigerte, dessen Sonnenlichtabsorption zu Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung des klagenden Stockwerkeigentümers führte (E. 4.3.6.).

[8] Mangels Passivlegitimation der eingeklagten Beschwerdegegner wies das Bundesgericht die Beschwerde, soweit es darauf eintrat, entsprechend ab (E. 4.4.).

## **Kommentar**

[9] Interessant scheint im vorliegenden Urteil vor allem die Bezugnahme des Bundesgerichts auf seinen früheren Entscheid [5P.225/2006](#) vom 2. Oktober 2006. Dieser scheint bisher dahingehend verstanden zu werden, wonach ein Stockwerkeigentümer eine (nachbarrechtliche) Klage gegen die Stockwerkeigentümergeinschaft zu richten

hat, wenn die Störung seines Sonderrechts von einem gemeinschaftlichen Teil ausgeht (vgl. E. 4.3.3.; VALENTIN PICCININ, La propriété par étages en procès, Diss. Freiburg 2015, Nr. 180 u. 183; DANIELA KOHLER, Nachbarrecht im Innenverhältnis der Stockwerkeigentümer, Diss. Luzern 2016, Nr. 525, DAMIAN P. STOCKER, Die Rechtsfähigkeit der Stockwerkeigentümergeinschaft (StWEG) – Wann muss die StWEG klagen bzw. beklagt werden und wann die Stockwerkeigentümer?, in: Amédéo Wermelinger, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2016, Zürich 2016, S. 140). Diese Annahme ist wohl darauf zurückzuführen, dass im Rubrum des besagten Entscheides verwirrenderweise die Stockwerkeigentümergeinschaft als Beklagte aufgeführt wurde. Im vorliegenden Urteil präzisiert das Bundesgericht den früheren Entscheid jedoch insofern, als dass es klarstellt, dass wo eine Störung von einem gemeinschaftlichen Teil ausgeht, die einzelnen Stockwerkeigentümer kraft ihrer (Mit-) Eigentümerstellung als Zustandsstörer figurieren, nicht die Stockwerkeigentümergeinschaft (E. 4.3.6.). Dies deutete das Bundesgericht im Übrigen bereits in seinem früheren Entscheid hinsichtlich der von den Beschwerdeführern erhobenen Besitzeschutzklage an, indem es darauf hinwies, dass die ins Recht gefasste Stockwerkeigentümergeinschaft mangels Eigentümerstellung am Grundstück wohl nicht als Zustandsstörerin gelten könne, sondern nur die einzelnen Stockwerkeigentümer (Urteil [5A\\_126/2015](#) vom 14. April 2015 E. 2; vgl. JÖRG SCHWARZ, Aktuelle Rechtsprechung zum Stockwerkeigentum, in: Amédéo Wermelinger, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2016, Zürich 2016, S. 120). Dem vorliegenden Entscheid kann aber entnommen werden, dass eine Stockwerkeigentümergeinschaft immerhin als «*Verhaltensstörerin ex negativo*» in Frage kommen kann, wo sie ihrer Handlungspflicht hinsichtlich der Beseitigung eines störenden Zustandes nicht nachkommt (vgl. E. 4.3.5.).

ENEA LAUBE, BLaw, Universität Luzern.

**Zitiervorschlag:** Enea Laube, Passivlegitimation der Stockwerkeigentümergeinschaft bei einer actio negatoria, in: dRSK, publiziert am 11. Juni 2019

ISSN 1663-9995. Editions Weblaw

**EDITIONS WEBLAW**

Weblaw AG | Cybersquare | Laupenstrasse 1 | 3008 Bern

T +41 31 380 57 77 | F +41 31 380 57 78 | [info@weblaw.ch](mailto:info@weblaw.ch)

[www.weblaw.ch](http://www.weblaw.ch)