



Kommentar zu: Urteil: [5A_474/2017](#) vom 8. März 2018
Sachgebiet: Sachenrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: II. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Sachenrecht

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

Stockwerkeigentum: Beschlussquorum bei Begründung eines ausschliesslichen Nutzungsrechts

Autor / Autorin

Barbara Graham-Siegenthaler



Redaktor / Redaktorin

Christina Schmid-Tschirren



Für den Erlass und die Abänderung eines STWE-Reglements bedarf es eines Beschlusses der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte der Anteile besitzt. Eine Änderung von Bestimmungen der Nutzungs- und Verwaltungsordnung über die Zuteilung ausschliesslicher Nutzungsrechte bedarf zusätzlich der Zustimmung des direkt betroffenen Miteigentümers. Dieses Vetorecht kommt nur zur Anwendung, wenn ein bereits bestehendes Sondernutzungsrecht geändert oder aufgehoben wird. Auf andere Fälle, die für den Stockwerkeigentümer eine ähnliche Bedeutung haben können, findet das Vetorecht keine Anwendung. So verneinte das Bundesgericht im Entscheid [5A_474/2017](#) ein Vetorecht bei der Begründung eines neuen Sondernutzungsrechts.

Zusammenfassung des Urteils

[1] Der Entscheid des Bundesgerichts [5A_474/2017](#) vom 8. März 2018 betraf ein neues Reglement einer Stockwerkeigentümergeinschaft, welches mit dem doppelten Mehr an Köpfen und Anteilen verabschiedet worden war, wobei vor Bundesgericht strittig war, ob Einstimmigkeit verlangt gewesen wäre. Das Bundesgericht erinnert zunächst daran, dass von Gesetzes wegen die Stockwerkeigentümergeinschaft ihre Beschlüsse grundsätzlich mit einem Mehr gemäss Art. 67 Abs. 1 i.V.m. Art. 712m Abs. 2 [ZGB](#) fällt, es sei denn, es werde das qualifizierte Mehr nach Köpfen und Anteilen bzw. Wertquoten oder sogar ein einstimmiger Beschluss verlangt (vgl. [BGE 143 III 573](#) E. 4.2.3). Das Erfordernis der Einstimmigkeit führt zu einem umfassenden Minderheitenschutz, indem jedem Mitglied ein Vetorecht zukommt (E. 2.1). Wird eine zwingende Bestimmung über die Einstimmigkeit bzw. des Vetorechts verletzt, ist zu prüfen, ob der Beschluss anfechtbar oder sogar nichtig ist. Dies ergibt sich aufgrund von Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 75 [ZGB](#) (E. 2.2 unter Hinweis auf [BGE 143 III 537](#) E. 4.2).

[2] Die Brüder A., C. und D. waren Stockwerkeigentümer je einer Stockwerkeigentumseinheit in einem Dreifamilienhaus. Anlässlich der Versammlung der Stockwerkeigentümer wurde über ein neues Reglement abgestimmt. A. stimmte als Einziger dagegen. Das neue Reglement sah u.a. vor, dass ein Sondernutzungsrecht am bisher gemeinschaftlich genutzten Garten begründet werden sollte. A. stellte sich auf den Standpunkt, er habe als direkt betroffener Stockwerkeigentümer i.S.v. Art. 712g Abs. 4 [ZGB](#) zu gelten, da er nach bisherigem

Reglement zur Mitbenützung des Gartens und dessen Einrichtungen befugt sei, was nach neuem Reglement dann nicht mehr der Fall wäre.

[3] Das Bundesgericht kam zum Schluss, dass für die Begründung eines Sondernutzungsrechts an gemeinschaftlichen Teilen von Gesetzes wegen das Beschlussquorum nach Köpfen und Anteilen gemäss Art. 712g Abs. 3 ZGB gelte. Nur die Änderung oder Aufhebung eines reglementarischen Sondernutzungsrechts bedürfe neben dem erwähnten Beschlussquorum zudem die Zustimmung des direkt betroffenen Stockwerkeigentümers (E. 3.1.3). Da A. jedoch über kein solches Sondernutzungsrecht verfügte, bestand kein Raum für die Anwendung des Vetorechts i.S.v. Art. 712g Abs. 4 ZGB (E. 3.1.3).

Kommentar

[4] Die Bestimmung in Abs. 4 von Art. 712g wurde aufgrund der Revision vom 11. Dezember 2009 (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht), welche seit dem 1. Januar 2012 in Kraft ist, in das Gesetz eingefügt. Eine analoge Bestimmung wurde beim Miteigentumsrecht eingefügt, und zwar in Art. 647 Abs. 1bis ZGB, wo es heisst: «Eine Änderung von Bestimmungen der Nutzungs- und Verwaltungsordnung über die Zuteilung ausschliesslicher Nutzungsrechte bedarf zudem der Zustimmung der direkt betroffenen Miteigentümer.»

[5] Der Erlass einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung bedarf beim Miteigentumsrecht der Einstimmigkeit der Miteigentümer. Dies galt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu aArt. 647 Abs. 1 ZGB zwingend auch für nachträgliche Änderungen (vgl. [BGE 103 Ib 76](#) ff. (81), E. 3). Seit dem 1. Januar 2012 stellt dieses Einstimmigkeitserfordernis für nachträgliche Änderungen nur noch dispositives Recht dar. Die Miteigentümer können in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung vorsehen, dass diese mit Zustimmung der Mehrheit nachträglich abgeändert werden kann (Art. 747 Abs. 1 in fine ZGB). Dabei muss diese ursprüngliche Nutzungs- und Verwaltungsordnung einstimmig verabschiedet werden. Anschliessend kommt dann das Mehrheitsprinzip zur Anwendung (vgl. Botschaft Register-Schuldbrief, [BBI 2007](#), S. 5302; vgl. dazu STEPHANIE HRUBESCH-MILLAUER/BARBARA GRAHAM-SIEGENTHALER/VITO ROBERTO, Sachenrecht, 5. A., Bern 2017, Rz 04.208 m.H.; JÖRG SCHMID/BETTINA HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, 5. A., Zürich/Basel/Genf 2017, N 747 m.H.).

[6] Die Miteigentümer können in ihrem Reglement vorsehen, dass mit einem Miteigentumsanteil das Vorrecht verknüpft ist, bestimmte gemeinschaftliche Teile oder die gemeinschaftliche Bodenfläche (z.B. für einen Gartensitzplatz oder einen Parkplatz) ausschliesslich zu nutzen und zu verwalten. Eine Änderung der Bestimmungen über die Zuteilung solcher ausschliesslicher Nutzungsrechte erfolgte auf den 1. Januar 2012. Gemäss Art. 647 Abs. 1bis ZGB bedarf es hierfür zusätzlich einer Zustimmung des direkt betroffenen Miteigentümers (vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, 5. A., Zürich/Basel/Genf 2017, N 747a m.H.).

[7] Eine entsprechende Regelung kennt das Stockwerkeigentumsrecht. Massgebend ist dabei Art. 712g Abs. 4 ZGB. Danach bedarf die Änderung der reglementarischen Zuteilung von ausschliesslichen Nutzungsrechten seit dem 1. Januar 2012 über das in Art. 712g Abs. 3 ZGB statuierte Quorum hinaus der Zustimmung des direkt betroffenen Stockwerkeigentümers. Diese Vorschrift entspricht der analogen Regelung im Miteigentumsrecht (Art. 647 Abs. 1bis ZGB; vgl. Botschaft Register-Schuldbrief, [BBI 2007](#), S. 5302 bzw. 5309; im Einzelnen dazu AMÉDÉO WERMELINGER, Kommentar zum Schweizerischen Zivilrecht (Zürcher Kommentar), Teilband IV/1c: Das Stockwerkeigentum, Art. 712a–712t ZGB, Zürich/Basel/Genf 2010, N 167 ff. zu Art. 712g ZGB). Für den Erlass und die Abänderung eines STWE-Reglements bedarf es eines Beschlusses der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte der Anteile besitzt. Die Änderung der Zuteilung ausschliesslicher Nutzungsrechte erfordert zusätzlich die Zustimmung des direkt betroffenen Stockwerkeigentümers (Art. 712g Abs. 4 ZGB; i.K. seit dem 1. Januar 2012; vgl. dazu bereits das Urteil des Bundesgerichts [5D_82/2015](#) vom 29. Februar 2016). Das Bundesgericht hat diese Leseart noch einmal klar bestätigt, wonach einzig bei einem bereits bestehenden ausschliesslichen Nutzungsrecht zugunsten eines Stockwerkeigentümers diesem ein Vetorecht zukommt, wenn bezüglich seines Nutzungsrechts eine Änderung erfolgt. Es genügt nicht, dass bezüglich gemeinschaftlicher Teile (erstmalig) ein solches ausschliessliches Nutzungsrecht zugunsten eines einzelnen eingeräumt wird, um dessen Vetorecht «auszulösen». In diesem Fall bleibt es bei der Quorumbestimmung von Art. 712g Abs. 3 ZGB.

Prof. Dr. iur. LL.M, BARBARA GRAHAM-SIEGENTHALER, Rechtsanwältin, Ordinaria für Schweizerisches und Internationales Privatrecht sowie Privatrechtsvergleichung, Universität Luzern.

Zitiervorschlag: Barbara Graham-Siegenthaler, Stockwerkeigentum: Beschlussquorum bei Begründung eines ausschliesslichen Nutzungsrechts, in: dRSK, publiziert am 21. November 2018

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

www.weblaw.ch