



dRSK

Kommentar zu: Urteil: [5A_82/2025](#) vom 19. Juni 2025
Sachgebiet: Sachenrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: II. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: **Sachenrecht**

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

Anfechtbarkeit von Stockwerkeigentümerbeschlüssen

Autor / Autorin

Martina Frischkopf

**UNIVERSITÄT
LUZERN**

Redaktor / Redaktorin

Barbara Graham-Siegenthaler

**UNIVERSITÄT
LUZERN**

Der Beschwerdeführer hat mehrere Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft angefochten. Das Bundesgericht geht im Entscheid auf die Grundsätze der Anfechtbarkeit von Stockwerkeigentümerbeschlüssen ein, lässt jedoch die Frage der internen Verteilung von Prozesskosten weiterhin offen.

I. Sachverhalt

[1] Das zu Stockwerkeigentum ausgestaltete Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Nr. zzz umfasst 10 Wohnungen, 13 Bastelräume und 8 Einstellhallenplätze. Nicht alle Inhaber eines Sonderrechts an einem Bastelraum oder an einem Einstellhallenplatz sind zugleich Inhaber eines Sonderrechts an einer Wohnung [A.a.]

[2] Das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft enthält insbesondere folgende Bestimmungen [A.b.):

«Ziff. 4.2 Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

Es wird situativ abgestimmt, ob gemeinschaftliche Kosten nach Quoten oder durch 10 Parteien abgerechnet werden. Verursacht ein Stockwerkeigentümer durch sein Verhalten, die Art des Betriebs usw. vermehrt gemeinschaftliche Kosten, so hat er für die daraus erwachsenden Aufwendungen alleine aufzukommen. (...)

Die Kosten des Unterhalts, der Reparaturen und Erneuerungen von gemeinschaftlichen Teilen und Einrichtungen, die nur von einer Gruppe von Stockwerkeigentümern benützt werden, sind unter den Stockwerkeigentümern dieser Gruppe zu verteilen.

Ziff. 4.3 Heizungs- und Warmwasseranlage

Die Reparatur- und Erneuerungskosten der zentralen Heizungsanlage wie auch der Elektroboiler sind von allen Stockwerkeigentümern im Verhältnis des dafür bestimmten Verteilschlüssels zu tragen. (...)

Ziff. 4.4 Erneuerungsfonds

Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer treffenden Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser wird durch jährliche Beiträge geäufnet, deren Höhe durch Beschluss der Versammlung auf Antrag der Verwaltung festgesetzt wird. Die Beiträge werden im Verhältnis der Wertquoten aufgebracht.»

[3] Am 12. Juni 2021 fasste die Stockwerkeigentümerversammlung Beschluss über die Kosten für den «Mehraufwand bei Nichteinhaltung der Zahlungspflicht», den Nebenkostenverteilungsschlüssel, die Rechnung, den Erneuerungsfonds, den Revisorenbericht und die Decharge-Erteilung, das Budget 2021 sowie den «Abstellplatz Roller». Sämtliche Anträge wurden gegen die Stimme von A. angenommen [A.c.].

[4] Nach erfolglosem Schlichtungsversuch focht A die genannten Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung an und beantragte unter Kostenfolge deren Aufhebung. Das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West sowie das Kantonsgericht Basel-Landschaft wiesen seine Klage ab, soweit sie nicht gegenstandslos war [B.a. und B.b.]. A erhob Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht [C.].

II. Erwägungen des Bundesgerichts

[5] Das Bundesgericht hält fest, der Streit drehe sich hauptsächlich um die Frage, ob die Stockwerkeigentümergeinschaft die Beiträge der Stockwerkeigentümer an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung, wie an sich reglementarisch vorgesehen, anders als nach Massgabe der Wertquoten festsetzen durfte [E. 4].

[6] Mit einer ersten Rüge wirft der Beschwerdeführer der Vorinstanz vor, Ziff. 4.2 Abs. 1 des Reglements betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten gesetzeswidrig ausgelegt zu haben. Das Bundesgericht erinnert diesbezüglich zunächst an die Regelung von Art. 712h [ZGB](#) und weist darauf hin, dass es sich hierbei um *eine dispositive Vorschrift* handle. Allerdings müsse auch ein abweichender Kostenverteilungsschlüssel *den Grundsatz von Art. 712h Abs. 3 ZGB einhalten*. Die Reglementsbestimmung müsse zudem genügend klar sein [E. 4.1]. Die Auslegung des Reglements erfolge nach dem Vertrauensprinzip [E. 4.5.1]. Der Wortlaut der strittigen Reglementsbestimmung sehe vor, dass «situativ abgestimmt» werde, «ob gemeinschaftliche Kosten nach Quoten oder durch 10 Parteien abgerechnet würden». Damit weiche die Bestimmung von der gesetzlichen Ordnung ab, die eine Kostenverteilung allein nach Wertquoten vorschreibe. Als zusätzliche Variante sehe das Reglement eine Aufteilung unter den 10 Parteien vor. Anders als der Beschwerdeführer meine, stünden die beiden Varianten gemäss dem Wortlaut der Bestimmung nicht im Verhältnis von Regel und Ausnahme zueinander. Jede der beiden Varianten könne, wie sich aus der Stellung des Wortes «situativ» vor dem Nebensatz ergebe, gewählt werden, wenn die Situation es gebiete. Korrekt sei zwar, dass die Wahl nicht voraussetzungslos getroffen werden könne, doch führe das nicht dazu, dass stets die gesetzliche Regel vorzuziehen sei, wenn keine sachlichen Gründe für ein Abweichen davon vorliegen. Massgebend für beide Varianten seien die (aktuellen) Verhältnisse und die Umstände des Einzelfalls. Die Stockwerkeigentümergeinschaft verfüge damit über ein weites Ermessen, in das

nur mit Zurückhaltung einzugreifen sei; denn die Anfechtungsklage habe *nicht zum Zweck, die Angemessenheit und Zweckmässigkeit der Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft überprüfen* zu lassen [E. 4.5.2].

[7] Die strittige Bestimmung ist gemäss Bundesgericht zudem nicht unklar. *Eine Unklarheit* liege nicht schon dann vor, wenn die Stockwerkeigentümergeinschaft auf die Würdigung der Verhältnisse im Einzelfall verwiesen sei. Sowohl der Gegenstand der Regelung (gemeinschaftliche Kosten) als auch der Verteilschlüssel (Verteilung nach Quoten oder auf 10 Parteien) seien bestimmt. Dass die Stockwerkeigentümergeinschaft im Einzelfall über den Verteilschlüssel entscheide, sei schon deshalb nicht zu beanstanden, weil eine Stockwerkeigentümergeinschaft, die im Reglement keinen bestimmten Kostenschlüssel festgesetzt habe, von der gesetzlichen Ordnung gemäss Art. 712h Abs. 1 ZGB im Einzelfall mit einfachem Mehr abweichen könne (Art. 712m Abs. 1 Ziff. 4 ZGB). Wenn schon nach dem Gesetz eine Abweichung von Art. 712h Abs. 1 ZGB im Einzelfall zulässig sei, sei eine entsprechende Vorschrift im Reglement erst recht nicht zu beanstanden [E. 4.5.3].

[8] Da die Stockwerkeigentümergeinschaft körperschaftlich organisiert sei, gelte für ihre Beschlüsse – so das Bundesgericht weiter – *das Gleichbehandlungsgebot*. Allerdings dürfe die Freiheit der für einen Beschluss zuständigen Mehrheit durch das Anfechtungsrecht eines einzelnen Stockwerkeigentümers nicht leichthin beschränkt werden. Der Respekt vor dem Mehrheitsprinzip rufe vielmehr nach einer gewissen Zurückhaltung bei der Überprüfung solcher Beschlüsse. Unterscheidungen zwischen Stockwerkeigentümern seien zulässig und oftmals nötig. Eine Unterscheidung verstosse erst dann gegen das Gleichbehandlungsgebot, wenn es dafür *keinen sachlichen Grund gebe und die Ungleichbehandlung eine gewisse Erheblichkeit* erreiche. Anders als der Beschwerdeführer meine, bewirke der Umstand, dass der Stockwerkeigentümergeinschaft bei der Auswahl des Kostenverteilungsschlüssels ein Ermessen zukomme, für sich allein noch keine Ungleichbehandlung. Wie die Vorinstanz zu Recht festhalte, führe dieses Ermessen nur dazu, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft bei der Beschlussfassung im Einzelfall auch dem Gleichbehandlungsgebot Rechnung zu tragen habe. Erst bei der konkreten Kostenverteilung zeige sich somit, ob eine Ungleichbehandlung bewirkt werde [E. 4.5.4].

[9] In Zusammenhang mit der konkreten Verteilung verschiedener Kosten hält das Bundesgericht fest, der Beschwerdeführer hätte Tatsachen und Umstände zu behaupten und zu beweisen gehabt, aus denen sich ergebe, dass die Wahl des Kostenverteilungsschlüssels gesetzes- oder reglementswidrig vorgenommen worden sei, d.h. die Stockwerkeigentümersammlung bei der Wahl des Kostenverteilungsschlüssels ihr Ermessen missbraucht hätte. Soweit er sich auf den Gleichbehandlungsgrundsatz berufe, hätte der Beschwerdeführer aufzeigen müssen, dass die Regelung ihn oder eine bestimmte Kategorie von Stockwerkeigentümern im Vergleich zu den übrigen Stockwerkeigentümern ohne sachliche Gründe stärker belaste und damit benachteilige. Diese Ungleichbehandlung müsse sich zudem bei Anwendung der gesetzlichen Regelung vermeiden lassen sowie erheblich sein und damit nicht hingenommen werden können. Diesen Anforderungen werde der Beschwerdeführer nicht gerecht. Er begnüge sich mit dem Vorwurf, dass die Vorinstanz nicht aufzeige, dass sich ein Abweichen von der gesetzlichen Regelung aus sachlichen Gründen rechtfertige [E. 5].

[10] In der Folge befasst sich das Bundesgericht mit der Rüge des Beschwerdeführers, dass er sich an den Anwaltskosten der Stockwerkeigentümergeinschaft beteiligen müsse, die ihr in einem Verfahren gegen ihn entstanden seien [E. 6]. Das Bundesgericht führt aus, *zu den Kosten der Verwaltungstätigkeit würden auch die Kosten für die Führung von Gerichts- und Verwaltungsverfahren mit Beteiligung der Stockwerkeigentümergeinschaft gehören*. In der Lehre werde vereinzelt die Auffassung vertreten, die Prozesskosten, die aufgrund eines Anfechtungsprozesses gemäss Art. 712m Abs. 3 i.V.m. Art. 75 ZGB entstünden, würden keine gemeinschaftlichen Verwaltungskosten darstellen, weil die Verwaltungstätigkeit nicht im Interesse aller erfolge. Dieser Auffassung könne nicht gefolgt werden. Das Gesetz zähle in Art. 712h Abs. 2 ZGB nur einige der möglichen Kosten und Lasten der Stockwerkeigentümergeinschaft auf. Darunter seien allgemein sämtliche Kosten zu verstehen, die der Stockwerkeigentümergeinschaft bei der Ausübung ihrer gesetzlichen und reglementarischen Aufgaben anfallen. Der Stockwerkeigentümergeinschaft bzw. deren Verwaltung obliege auch die Umsetzung ihrer eigenen Beschlüsse gegen Dritte oder ihre eigenen Mitglieder. Solche Beschlüsse seien, unter Vorbehalt ihrer Nichtigkeit so lange verbindlich, als sie nicht erfolgreich angefochten worden seien.

Die Kosten, welche der Verwaltung in diesem Zusammenhang anfallen, seien den Kosten für die Verwaltungstätigkeit zuzurechnen. Dabei sei *unerheblich, wessen Interessen der Beschluss letztlich diene*. Das Mehrheitsprinzip bringe es mit sich, dass auch Beschlüsse, die das Verhältnis der Gemeinschaft zu Dritten betreffen, nicht immer dem objektiven und subjektiven Interesse sämtlicher Stockwerkeigentümer entsprechen würden. Es könne für die Charakterisierung der Kosten nicht darauf ankommen, ob die beteiligten Interessen das interne oder externe Verhältnis der Gemeinschaft betreffen. Im Anfechtungsprozess sei ausschliesslich die Stockwerkeigentümergeinschaft passivlegitimiert. Diese könne, wie es vorliegend geschehen sei, mit der Prozessführung die Verwaltung betrauen (Art. 712t Abs. 2 ZGB). Schon aus diesem Grund müsse es sich bei den Prozesskosten um «Kosten der Verwaltungstätigkeit» gemäss Art. 712h Abs. 2 Ziff. 2 ZGB handeln. Obsiege der Anfechtungskläger, richte sich seine Kostenforderung allein gegen die Gemeinschaft, die insoweit auch über eine beschränkte Handlungs-, Prozess- und Betreibungsfähigkeit sowie über eigenes Vermögen verfüge; eine persönliche Haftung der einzelnen Stockwerkeigentümer scheide aus. Folglich sei die Forderung aus dem gemeinsamen Vermögen zu erfüllen und durch Beiträge der Stockwerkeigentümer zu finanzieren [E. 6.3.1].

[11] Von der Natur der Kosten zu unterscheiden sei, wer diese Kosten im internen Verhältnis letztlich zu tragen habe und ob es eine rechtliche Handhabe gebe, diese in Abweichung von den vorstehenden Grundsätzen zu verteilen. Anders als der Beschwerdeführer behaupte, drehe sich die Diskussion in der Lehre hauptsächlich um die Frage, *ob der Stockwerkeigentümer, der im Anfechtungsprozess obsiege, trotzdem an den Kosten der unterliegenden Stockwerkeigentümergeinschaft beteiligt werden könne*. Diese Frage habe das Bundesgericht bisher offengelassen und sie könne weiterhin offenbleiben. Denn in der Lehre sei unbestritten, dass der unterliegende Stockwerkeigentümer die Prozesskosten zu tragen bzw. an sie beizutragen habe. Inwiefern das Gleichbehandlungsgebot verletzt oder es stossend sein sollte, wenn er als unterliegende Partei an den Prozesskosten mitbeteiligt werde, erkläre der Beschwerdeführer nicht näher. Im fraglichen Schlichtungsverfahren habe der Beschwerdeführer keine Parteientschädigung bezahlen müssen, weshalb es nicht zu beanstanden sei, wenn er wenigstens teilweise an den von ihm verursachten Kosten beteiligt werde. Mit seiner bloss appellatorischen Kritik vermöge der Beschwerdeführer keine Bundesrechtsverletzung aufzuzeigen [E. 6.3.2].

[12] Sodann ist gemäss den Erwägungen die Aufteilung des Erneuerungsfonds in einen Teil «Garage» und einen Teil «Bastelräume/Wohnungen» strittig [E. 7]. Der Beschwerdeführer habe vorgebracht, die Garage, die Bastelräume und die Wohnung würden alle Teile desselben Gebäudes bilden sowie baulich und funktional unabgrenzbar miteinander verbunden sein. Der jeweilige Fonds könne nicht eindeutig definierten Gebäudeteilen zugeordnet werden, die Aufteilung sei bei gemischter Nutzung ohnehin «heikel» und zudem im Reglement nicht vorgesehen [E. 7.2]. Das Bundesgericht stellt unter anderem fest, der Beschwerdeführer sei vom Sachverhalt abgewichen, den die Vorinstanz festgestellt habe, ohne eine hinreichende Sachverhaltsrüge zu erheben. Der Erneuerungsfonds könne ohne Weiteres erst durch einen nachträglichen Beschluss, d.h. eine Reglementsänderung, begründet und ausgestaltet werden (Art. 712m Abs. 1 Ziff. 5 ZGB). Dass der Beschluss im Reglement gemäss den Angaben des Beschwerdeführers angeblich nicht nachgetragen worden sei, ändere nichts an dessen Zulässigkeit. Ebenso wenig sei es ausgeschlossen, für ein einzelnes Gebäude für jede Nutzungsart einen gesonderten Erneuerungsfonds zu schaffen. Inwiefern dies angeblich «heikel» oder «problematisch» sein sollte, lege der Beschwerdeführer nicht dar [E. 7.3].

[13] Dass die Stockwerkeigentümergeinschaft beschlossen habe, eine Dachreparatur dem Erneuerungsfonds zu belasten, ohne zu entscheiden, welchem der beiden Erneuerungsfonds die Kosten belastet würden, sei ebenfalls nicht zu beanstanden. Nicht nur fehle es diesbezüglich an einer genügenden Sachverhaltsrüge, ein solcher Beschluss könne auch durchaus erst zu einem späteren Zeitpunkt gefasst werden, z.B. wenn sämtliche Rechnungen vorliegen [E. 8]. Die vorinstanzlichen Ausführungen zum Revisionsbericht sind gemäss Bundesgericht ebenfalls nicht zu beanstanden [E. 9].

[14] Schliesslich setzt sich das Bundesgericht mit der Rüge im Zusammenhang mit dem Beschluss auseinander, dass die Stockwerkeigentümer, die ihre Pflichten missachten, zur Bezahlung besonderer Pauschalen an die Verwaltung für den Mehraufwand verpflichtet werden sollen [E. 10]. Nach Auffassung des Beschwerdeführers

würden damit «legitime Verhaltensweisen» pönalisiert, da man sich gegen seiner Meinung nach unzulässige Forderungen wehren und Beschlüsse anfechten dürfe. Gemäss den bundesgerichtlichen Erwägungen setzt sich der Beschwerdeführer auch hier nicht mit den vorinstanzlichen Feststellungen auseinander und erklärt nicht, warum die Regelung, z.B. die Pauschale für Mahngebühren, auch auf «unbescholtene», d.h. nicht säumige Stockwerkeigentümer Anwendung finden soll. Soweit er sinngemäss meine, auch der Stockwerkeigentümer, der sich ohne jeden Grund wehre, müsse in der Ausübung seiner gesetzlichen und statutarischen Abwehrrechte geschützt werden, setze er sich mit den weiteren Ausführungen der Vorinstanz nicht auseinander. Diese erblicke eine statutarische Grundlage für den beschlossenen Gebührentarif in Ziff. 4.2 Abs. 2 des Reglements. Danach können einem Stockwerkeigentümer die Kosten, die er durch sein Verhalten «vermehrt» verursache, auferlegt werden [E. 10.2].

[15] Das Bundesgericht wies die Beschwerde somit ab, soweit auf sie einzutreten war [E. 11].

III. Kommentar

[16] Im Entscheid befasste sich das Bundesgericht mit mehreren Rügen im Zusammenhang mit Stockwerkeigentümerbeschlüssen. Es erinnerte dabei an seine Rechtsprechung, wonach im Falle einer Anfechtungsklage gegen Stockwerkeigentümerbeschlüsse nicht die Angemessenheit oder Zweckmässigkeit eines Beschlusses überprüft wird, sondern grundsätzlich lediglich die Einhaltung des Gesetzes und des Reglements (BGE [131 III 459](#) ff. (461) E. 5.1; Urteile des BGer [5A_100/2020](#) vom 15. August 2023 E. 2, nicht publ. in BGE [149 III 393](#); [5A_314/2018](#) vom 27. Juli 2018 E. 2.2.2). Zu den Verletzungen des Gesetzes zählen dabei insbesondere auch Verstösse gegen das Gleichheitsgebot und das Rechtsmissbrauchsverbot. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung verstösst eine Unterscheidung zwischen den Stockwerkeigentümern erst dann gegen das Gleichbehandlungsgebot, wenn es dafür a) *keinen sachlichen Grund gibt und b) die Ungleichbehandlung eine gewisse Erheblichkeit* erreicht. An sich sei aufgrund der Vertragsfreiheit und des Mehrheitsprinzips im Stockwerkeigentum eine Ungleichbehandlung nur restriktiv anzunehmen.

[17] Die Anforderungen, um einen Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft wegen Ungleichbehandlung erfolgreich anzufechten, sind folglich hoch. Die Argumentation des Beschwerdeführers genügte diesen Anforderungen nicht. Allein der Umstand, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft gemäss Reglement jeweils im Einzelfall über den anwendbaren Kostenverteilschlüssel entscheiden kann, vermag gewiss noch keine Ungleichbehandlung zu begründen. Vielmehr kann, wie das Bundesgericht zu Recht festhält, erst im Einzelfall beurteilt werden, ob die konkrete Wahl des Kostenverteilungsschlüssels eine Ungleichbehandlung der Stockwerkeigentümer bewirkt. Mit seinem Argument, es liege im Zusammenhang mit den konkreten Beschlüssen jeweils kein sachlicher Grund für eine vom Gesetz abweichende Kostenverteilung vor, verkannte der Beschwerdeführer die Autonomie der Gemeinschaft. Sodann ist hinsichtlich seines Einwands, wonach bei jeder Ungleichbehandlung und nicht nur bei solchen von einer gewissen Intensität ein Vorgehen möglich sein sollte, festzuhalten, dass eine absolute Gleichbehandlung in der Praxis kaum je erreichbar ist. Aus Gründen der Praktikabilität und Verwaltungsökonomie ist eine gewisse Toleranz hinzunehmen; andernfalls würde jede noch so geringfügige Abweichung zu einer Anfechtbarkeit führen und damit die Funktionsfähigkeit der Gemeinschaft und die Rechtssicherheit ernsthaft beeinträchtigen. Die Rechtsprechung erachtet daher zu Recht eine Anfechtbarkeit nur bei einer Ungleichbehandlung von einer gewissen Intensität als zulässig.

[18] Im Zusammenhang mit der Kostenverteilung bestätigte das Bundesgericht im vorliegenden Entscheid, dass die Stockwerkeigentümerversammlung von der in Art. 712h Abs. 1 ZGB vorgesehenen Kostenverteilung mit einfachem Mehr abweichen kann, wenn sich diese nach dem Gesetz, richtet. Demgegenüber können dem Entscheid keine Ausführungen entnommen werden, wie es sich mit der Abweichung von einer im Reglement festgelegten Kostenverteilung verhält. Gemäss Rechtsprechung des Walliser Kantonsgerichts und der Lehre kann auch hiervon im Einzelfall (oder als künftiger Regelfall) abgewichen werden und zwar mit jenem Quorum, welches es für die Abänderung des Reglements im Allgemeinen bedarf (Urteil des Walliser Kantonsgerichts vom 23. Mai 2007 E. 3b, in: ZWR 2008, S. 170 ff.; MEIER-HAYOZ ARTHUR/REY HEINZ, Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Band IV: Das Sachenrecht, 1. Abteilung: Das Eigentum, 5. Teilband: Grundeigentum IV: Das

Stockwerkeigentum, Art. 712a–712t ZGB, Bern 1988, N 27 zu Art. 712h ZGB; WERMELINGER AMÉDÉO, Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht (Zürcher Kommentar), Teilband IV/1c: Das Stockwerkeigentum, Art. 712a–712t ZGB, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2019, N 26 zu Art. 712h ZGB). Dies ist grundsätzlich das qualifizierte Mehr (Art. 712g Abs. 3 ZGB).

[19] Von Interesse ist sodann vor allem die Rüge des Beschwerdeführers betreffend Verteilung der Anwaltskosten der Stockwerkeigentümergeinschaft. Das Bundesgericht hielt klarstellend fest, dass es sich bei solchen Kosten für die Führung von Gerichts- und Verwaltungsverfahren um gemeinschaftliche Kosten handelt. Dem ist grundsätzlich zuzustimmen. Die Stockwerkeigentümergeinschaft tritt in einem Anfechtungsprozess als Partei auf (vgl. Art. 712l Abs. 2 ZGB). Entsprechend obliegen auch ihr die allenfalls damit verbundenen Gerichtskosten. Für die Auferlegung dieser Kosten auf die Stockwerkeigentümer, welche gerade nicht als Partei in das Verfahren involviert sind, fehlt im Aussenverhältnis eine Rechtsgrundlage (vgl. aber zu einer abweichenden kantonalen Kostenverteilung Urteil des BGer [5A_198/2014](#) vom 19. November 2014 E. 11.3).

[20] Die Verwaltungstätigkeit der Stockwerkeigentümergeinschaft hat sich nach den Interessen aller Stockwerkeigentümer, mithin nach dem gemeinsamen Interesse schlechthin, zu richten (KOHLER DANIELA, Nachbarrecht im Innenverhältnis der Stockwerkeigentümer, Diss., Luzern 2016, Nr. 44; MEIER-HAYOZ ARTHUR/REY HEINZ, a.a.O., N 18 zu Art. 712l ZGB; RASCHEIN URS, Die Rechtsausübung der Stockwerkeigentümergeinschaft mit besonderer Berücksichtigung von Gewährleistungsansprüchen und des Sonderfalles Aparthotel, Diss. Zürich, Entlebuch 1996, S. 47). Ob eine Verwaltungstätigkeit im gemeinsamen Interesse liegt, bestimmt sich in erster Linie nach dem Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung. Beispielsweise liegen im Falle eines Beschlusses von baulichen Massnahmen sämtliche damit verbundenen Handlungen im gemeinsamen Interesse, unabhängig davon, ob die spezifische bauliche Massnahme tatsächlich sinnvoll und erforderlich ist. Der in der Lehre teilweise vertretenen Auffassung, wonach die Interessen der Gemeinschaft und diejenigen des klagenden Stockwerkeigentümers diametral auseinanderklaffen würden, weshalb es sich nicht um Verwaltungskosten i.S.v. Art. 712h Abs. 1 ZGB handeln könne, kann vor diesem Hintergrund nicht gefolgt werden (ZGRAGGEN CORNELIO, Kostenverteilung und Haftung für Beiträge im Stockwerkeigentum, Diss., Zürich/Basel/Genf 2020, Nr. 1079).

[21] Die Verteidigung des Beschlusses in einem Anfechtungsprozess dient der Wahrung der Autonomie der Gemeinschaft sowie der Durchsetzung des gemeinschaftlichen Willens, wie er in der Versammlung beschlossen wurde. Ein Stockwerkeigentümerbeschluss ist unter Vorbehalt der Nichtigkeit bis zu einer rechtskräftigen Aufhebung gültig. Erst mit dem rechtskräftigen Urteil wird der Beschluss aufgehoben. Sofern niemand den Beschluss erfolgreich anfechtet, bleibt dieser gültig und durchsetzbar (Urteile des BGer [5D_182/2017](#) vom 31. Oktober 2018 E. 3.2; [5A_482/2014](#) vom 14. Januar 2015 E. 5; Entscheid des Zürcher Obergerichts LB200051-O/U vom 8. April 2021 E. 7.4; WERMELINGER AMÉDÉO, a.a.O., N 206 zu Art. 712m ZGB). Es ist die Aufgabe der Stockwerkeigentümergeinschaft, ihre Beschlüsse um- bzw. durchzusetzen und somit bei Bedarf auch vor Gericht zu verteidigen. Dies dient der Wahrung des gemeinschaftlichen Willens, wie er in der Versammlung beschlossen wurde, und somit dem Mehrheitsprinzip. Sollte sich ein Beschluss tatsächlich als rechtswidrig erweisen und aufgehoben werden, entfällt mit dem rechtskräftigen Urteil nach der hier vertretenen Auffassung auch das Interesse der Stockwerkeigentümergeinschaft an dessen Verteidigung. Die bis dahin entstandenen Kosten bleiben jedoch Verwaltungskosten, zumal sie im Urteilsdispositiv der verfahrensbeteiligten Gemeinschaft auferlegt werden.

[22] In der Praxis stellt sich immer wieder die Frage nach der Kostenverteilung im internen Verhältnis. Bedauerlicherweise äusserte sich das Bundesgericht auch im vorliegenden Entscheid nicht dazu, sodass hinsichtlich dieser Rechtsfrage weiterhin Unklarheit besteht. Die Frage, ob sich der obsiegende Stockwerkeigentümer im internen Verhältnis an den Prozesskosten zu beteiligen hat, ist in der Literatur umstritten. Nach der einen Auffassung hat sich der Stockwerkeigentümer genauso wie die übrigen Stockwerkeigentümer an den Kosten zu beteiligen, da es in keiner internen gesetzlichen Regelung von juristischen Personen den Grundsatz gebe, dass ein prozessierendes Mitglied besserzustellen wäre als ein anderes (WERMELINGER

AMÉDÉO, a.a.O., N 99 zu 712h ZGB). Ebenso wird festgehalten, dass der obsiegende Stockwerkeigentümer als Mitglied der Versammlung an der Mehrheitsbildung im Vorfeld der Beschlussfassung teilhaben konnte. Er trage daher eine gewisse Mitverantwortung, da er es anlässlich der Versammlung nicht geschafft habe, die anderen Stockwerkeigentümer von seinem Standpunkt zu überzeugen (WERMELINGER AMÉDÉO, a.a.O., N 99 zu Art. 712h ZGB). Zudem sei fraglich, weshalb der prozessierende Stockwerkeigentümer von der Kostentragung zu befreien sei, nicht aber auch diejenigen Stockwerkeigentümer, welche an der Versammlung gleich gestimmt hätten wie er (WERMELINGER AMÉDÉO, a.a.O., N 99 zu Art. 712h ZGB). Nach anderer Lehrmeinung gilt Art. 712h Abs. 3 ZGB analog. Art. 712h Abs. 1 ZGB sei nicht anzuwenden, wenn ein Stockwerkeigentümer im Prozess gegen die Gemeinschaft obsiege und das Gericht letzterer die Prozesskosten auferlege. Diesfalls seien die Prozesskosten ohne Beteiligung des obsiegenden Stockwerkeigentümers durch die unterliegenden Stockwerkeigentümer zu tragen (REY HEINZ/MAETZKE LUKAS, Schweizerisches Stockwerkeigentum, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2009, Nr. 580 f.).

[23] Dem Grundsatz nach sind die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Wertquoten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer zu verteilen. Art. 712h Abs. 1 ZGB ist jedoch dispositiver Natur (statt vieler BGE [149 III 393](#) E. 3.1; [128 III 260](#) E. 2b; [117 II 251](#) E. 5b). Entsprechend kann die Stockwerkeigentümerversammlung davon abweichen und eine Reglementsbestimmung vorsehen, welche explizit die Verteilung von Verfahrenskosten regelt. Solche Regelungen finden sich in der Praxis jedoch kaum (WERMELINGER AMÉDÉO/TENCHIO LUCA, Die Verteilung von Verfahrenskosten im Stockwerkeigentum – immer noch David gegen Goliath, in: Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2020, 2020, S. 206). Enthält die Gemeinschaftsordnung für diesen Fall keine Regelung – was dem Regelfall entsprechen dürfte – könnte einzig Art. 712h Abs. 3 ZGB Abhilfe schaffen. Demnach ist bei der Verteilung der Kosten zu berücksichtigen, wenn bestimmte gemeinschaftliche Bauteile, Anlagen oder Einrichtungen einzelnen Stockwerkeigentümer nicht oder nur in ganz geringem Masse dienen. Entscheidend ist somit die Frage, ob sich Art. 712h Abs. 3 ZGB lediglich auf körperliche Gebäudeteile bezieht, wie dies der Wortlaut zum Ausdruck bringt, oder auch auf weitere Kosten, namentlich Betriebskosten der Gemeinschaft, die Prozesskosten, die Entschädigung des Hauswartes usw. Anwendung findet. Weder der Gesetzgeber noch die eidgenössischen Räte haben sich während der parlamentarischen Debatte zur Formulierung geäußert. Es ist daher nicht sicher, ob die vermeintlich klare Wortwahl tatsächlich eine bewusste Unterscheidung zwischen den gemeinschaftlichen Kosten und Lasten einerseits und den von Art. 712h Abs. 3 ZGB aufgeführten gemeinschaftlichen Teilen andererseits eingeführt hat (WERMELINGER AMÉDÉO, a.a.O., N 72 zu Art. 712h ZGB). Das Bundesgericht hat die Frage bislang ebenfalls offengelassen (vgl. Urteil [5A_357/2022](#) vom 08.11.2023 E. 5.1.3.9). Sinn und Zweck von Art. 712h Abs. 3 ZGB liegen in seinem Ausnahmecharakter zu Abs. 1. Er gilt als eine Art «gesetzgeberische Notbremse» für jene Fälle, in welchen die Anwendung des ordentlichen Verteilschlüssels schlichtweg unbillig erscheint. Sie stellt somit eine Schutzbestimmung für den einzelnen Stockwerkeigentümer dar. Sie erlaubt ihm, sich von der Beteiligung an bestimmten Kosten ganz oder zumindest teilweise zu befreien, wenn ihn eine wertquotenproportionale Aufteilung im Vergleich zum Nutzen, den er daraus zieht, zu stark benachteiligen würde (WERMELINGER AMÉDÉO, a.a.O., N 70 zu Art. 712h ZGB). Nach der hier vertretenen Auffassung ist diese Bestimmung über ihren Wortlaut hinaus auch auf jene Fälle anzuwenden, in denen nicht die Kosten für körperliche Gebäudeteile betroffen sind, sondern andere Verwaltungskosten. Es ist davon auszugehen, dass Abs. 3 eine Ausnahmebestimmung zum Grundsatz von Abs. 1 darstellt, welcher sämtliche Verwaltungskosten betrifft. Sie dient dazu, im Einzelfall eine starke Benachteiligung bzw. eine stossende Kostenverteilung zu verhindern. Solche Fälle mögen in der Regel Kosten für körperliche Gebäudeteile betreffen, ihren Anwendungsbereich hierauf zu beschränken, erscheint jedoch willkürlich. Vielmehr soll diese «Notbremse» im Einzelfall auch für weitere Verwaltungskosten gelten. Ihre Voraussetzungen sind indessen restriktiv auszulegen. Ihre Anwendung soll den Ausnahmefall darstellen und für Fälle vorbehalten sein, in denen der ordentliche Kostenverteilungsschlüssel zu offensichtlich unhaltbaren Ergebnissen führen würde. Wenn ein Stockwerkeigentümer den Aufwand sowie das Prozessrisiko auf sich genommen hat, einen Beschluss der Gemeinschaft anzufechten und mit der Anfechtungsklage obsiegt, sodass die Gemeinschaft die Verfahrenskosten zu tragen hat, liegt grundsätzlich ein solcher Fall vor, sodass bei der internen Kostenverteilung Art. 712h Abs. 3 ZGB Rechnung zu tragen ist. Der entsprechende Stockwerkeigentümer hat sich nicht an den entsprechenden Kosten zu beteiligen. Es ist nicht als

stossend zu erachten, dass die Kostenbefreiung nicht auch auf jene Stockwerkeigentümer ausgedehnt wird, die zwar ebenfalls gegen den aufgehobenen Beschluss gestimmt, diesen aber letztlich akzeptiert haben. Indem sie auf eine Anfechtung mit den gesetzlichen Rechtsmitteln verzichtet haben, nahmen sie dessen Bestand und Vollzug durch die Gemeinschaft in Kauf.

[24] In der Praxis ist darauf zu achten, dass im Falle eines Vergleichs zwischen der Stockwerkeigentümergeinschaft und dem anfechtenden Stockwerkeigentümer nicht nur die externe, sondern auch die interne Kostenverteilung ausdrücklich in der Vereinbarung geregelt werden, um spätere Auseinandersetzungen von vornherein zu vermeiden.

Zitiervorschlag: Martina Frischkopf, Anfechtbarkeit von Stockwerkeigentümerbeschlüssen, in: dRSK, publiziert am 01. Januar 1970

ISSN 1663-9995. Editions Weblaw



EDITIONS WEBLAW

Weblaw AG | Schwarztorstrasse 22 | 3007 Bern

T +41 31 380 57 77 info@weblaw.ch

