



dRSK

Kommentar zu: Urteil: [5A_89/2021](#) vom 29. August 2022
Sachgebiet: Sachenrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: II. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Sachenrecht

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

Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümerversammlung

Autor / Autorin

Cécile Maag

**UNIVERSITÄT
LUZERN**

Redaktor / Redaktorin

Barbara Graham-Siegenthaler

**UNIVERSITÄT
LUZERN**

Christina Schmid-Tschirren

u^b

UNIVERSITÄT
LUZERN

Ein Beschluss einer Stockwerkeigentümergeinschaft über die Jahresrechnung aus dem Jahr 2013 gab Anlass zu Streit. Mehrere Stockwerkeigentümer obsiegten vor Zürcher Obergericht mit der Klage gegen die Stockwerkeigentümergeinschaft. Die Stockwerkeigentümergeinschaft als Beschwerdeführerin verlangte vor Bundesgericht vergeblich, dass die Stockwerkeigentümer sich an den Prozesskosten zu beteiligen hätten und dass die Aufhebung der Jahresrechnung 2013 durch das Obergericht überprüft werde, auf welche Frage das Bundesgericht bereits nicht eintrat. Auch die Rüge der Stockwerkeigentümergeinschaft, dass die Vorinstanz das rechtliche Gehör verletzt hätte, indem das Obergericht die Stockwerkeigentümergeinschaft nicht auf die unverständliche Rechtsschrift hingewiesen habe, wurde vom Bundesgericht verneint. Die Frage der Kostenverlegung unter den Eigentümern musste bislang vom Bundesgericht noch nie geklärt werden und konnte sodann auch im vorliegenden Entscheid offengelassen werden. Das vorliegende Urteil bringt insofern eine gewisse Klärung, als dass mit Blick auf vergleichsweise getroffene Regelungen zu Kostenverlegungen einige wichtige Fragen geklärt werden konnten.

I. Sachverhalt

[1] Stockwerkeigentümer B.B., C.B., D.D. und E.D. (Beschwerdegegner) zeigten sich im Rahmen der Stockwerkeigentümerversammlung im März 2014 mit der Beschlussfassung über den Verteilschlüssel für die Kostenauflegung sowie die Jahresrechnung 2013 nicht zufrieden und erhoben daraufhin Klage gegen die Stockwerkeigentümergeinschaft (Beschwerdeführerin) und verlangten, die Beschlüsse betreffend Verteilschlüssel der Kosten sowie Genehmigung der Jahresrechnung 2013 seien aufzuheben. Das angerufene Bezirksgericht Horgen hiess die Klage im Dezember 2019 gut und hob diverse Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft auf (Verteilschlüssel nach Wohnungsflächen für eine Eingangshalle der Wohnung F sowie einen Zwischenraum bei der Wohnung D, teilweise Kostenauflegung für Eigentümer B. und D.

betreffend die Jahresrechnung 2013), wies die Kosten des Schlichtungsverfahrens den Stockwerkeigentümern B.B., C.B., D.D. und E.D. zu und die Kosten des Gerichtsverfahrens der Stockwerkeigentümerversammlung.

[2] Die Stockwerkeigentümerversammlung zeigte sich ob diesem erstinstanzlichen Entscheid nicht zufrieden und erhob Berufung mit dem Begehren um teilweise Aufhebung des Entscheids des Bezirksgerichts Horgen, was vom Obergericht des Kantons Zürich mit Urteil vom 16. Dezember 2020 abgewiesen wurde, soweit darauf eingetreten werden konnte.

[3] Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 1. Februar 2021 gelangte die Stockwerkeigentümerversammlung daraufhin an das Bundesgericht und ersuchte um Abweisung der Klage der Stockwerkeigentümer, soweit es nicht die Aufhebung der Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung betreffend die Verteilung der Nebenkosten in Bezug auf die Eingangshalle F. und den Zwischenraum D. sowie die den Stockwerkeigentümern angelasteten Kosten betraf und die Sache nicht zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen wurde.

II. Erwägungen des Bundesgerichts

[4] Noch bevor sich das Bundesgericht mit den materiellen Rügen der Stockwerkeigentümerversammlung auseinandersetzt, verweist es auf die grundsätzlichen Anforderungen einer Beschwerde in Zivilsachen zuhanden des Bundesgerichts, mitunter die grundsätzlich reine Überprüfung von Rechtsverletzungen und lediglich sehr eingeschränkte Kognition des höchsten Gerichts bei der Sachverhaltsfeststellung. Schliesslich – und entgegen den Einwendungen der Beschwerdegegner – stellt es fest, dass die Beschwerde der Stockwerkeigentümerversammlung den Anforderungen für ein Eintreten auf die Beschwerde genügt (E. 1–2).

[5] Die Beschwerdeführerin rügte, dass das Obergericht des Kantons Zürich sich mit der Frage der Kostenverteilung hätte auseinandersetzen (d.h. auf die Berufung in diesem Punkt hätte eintreten) müssen, dies aber unterlassen habe. Zur Begründung gab das Obergericht Zürich an, die Berufungsschrift der Stockwerkeigentümergeinschaft sei diesbezüglich nicht verständlich gewesen. Die Beschwerdeführerin monierte vor Bundesgericht, dass die Vorinstanz ihren Anspruch auf rechtliches Gehör i.S.v. Art. 29 Abs. 2 [BV](#) sowie das Verbot der Rechtsverweigerung nach Art. 29 Abs. 1 [BV](#) verletzt habe, indem es auf die Berufung in diesen Punkten nicht eintretet (E. 3.1–3.2).

[6] Das Bundesgericht erinnert vorab an die Pflicht zur Begründung einer Berufung nach Art. 311 Abs. 1 [ZPO](#), wonach eine pauschale Auseinandersetzung mit dem angefochtenen, erstinstanzlichen Entscheid oder eine allgemein gehaltene Kritik desselben nach Art. 311 Abs. 1 [ZPO](#) nicht ausreicht. Konkret, so das Bundesgericht, hat die Berufungsklägerin im Rahmen der Berufung aufzuzeigen, inwiefern der erstinstanzliche Entscheid das Recht unrichtig anwendet oder den Sachverhalt unrichtig festgestellt hat und der Entscheid der ersten Instanz nicht aufrechterhalten werden darf (E. 3.3).

[7] Angewandt auf den dem Bundesgericht vorgelegten Fall hielt das Bundesgericht alsdann fest, dass sich die Beschwerdeführerin täuscht, wenn sie moniert, dass das Obergericht Zürich den Sachverhalt hätte ergänzen müssen, wenn die Rechtsschrift den Sachverhalt nicht für eine ausreichende Fallbeurteilung wiedergegeben habe. Vielmehr, so das höchste Gericht, hätte die Beschwerdeführerin in ihrer Berufungsschrift verständlich die Rügen betreffend das erstinstanzliche Urteil aufzeigen müssen. Vor Bundesgericht bringe die Beschwerdeführerin denn auch nicht vor, dass ihr das verständliche Darlegen der Rügen im Rahmen der Berufung an das Obergericht nicht möglich gewesen wäre. Damit weist das Bundesgericht die Rüge betreffend die Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführerin im Rahmen des Berufungsverfahrens vor Obergericht Zürich ab, soweit es darauf eintretet (E. 3.4–3.5).

[8] Mit Blick auf den Beschluss zur Jahresrechnung 2013 liessen sich nach Ansicht des Bundesgerichts zwei strittige Punkte ausmachen, welche abschliessend zu beurteilen waren: einerseits die Verteilung der Prozesskosten durch das Obergericht sowie andererseits die Aufhebung der gesamten Jahresrechnung 2013 (E. 4.).

[9] Der erste Streitpunkt (die Verteilung der Prozesskosten) wurde durch das Obergericht dahingehend beantwortet, dass die bezirksgerichtliche Feststellung, wonach eine Kostenbeteiligung der Beschwerdegegner nicht indiziert sei, so nicht zu beanstanden ist. Dies, weil der Vergleich zwischen den Parteien vom April 2013

keine ausdrückliche Bestimmung zur Kostenauflegung zulasten der Beschwerdegegner für die Kosten der Beschwerdeführer enthält. Auch der Rüge der Beschwerdeführerin, das Obergericht habe hier falsch entschieden, ist gemäss Bundesgericht kein Erfolg beschieden: So verweist das Bundesgericht auf dieselbe Argumentation, wonach die Beschwerdeführerin die Rügen in ihrer Berufungsschrift an das Bundesgericht nicht zur Genüge dargetan habe (E. 5.1–5.2).

[10] Ferner versuchte die Beschwerdeführerin vor Bundesgericht vorzubringen, dass Streitschlichtungskosten üblicherweise gemeinschaftliche Kosten seien und die Streitschlichtung im Interesse der Gemeinschaft liege. Daneben war die Beschwerdeführerin der Ansicht, da zwischen der Kostenauflegung im Gerichtsverfahren sowie der Kostentragung im internen Verhältnis der Gemeinschaft stark zu unterscheiden sei, ergebe sich aus der Kostenverteilung im Prozess nicht, wie die Kosten intern zu verteilen seien. Da der Vergleich vom April 2013 keine diesbezügliche Regelung enthält, müsse, so die Beschwerdeführerin, auf die gesetzliche Regelung von Art. 712h Abs. 1 [ZGB](#) abgestellt werden. Die Beschwerdegegner hingegen argumentieren, dass ein Widerstand gegen die Anfechtung von Eigentümerbeschlüssen von einer Eigentümermehrheit motiviert sei und entsprechend nicht Teil der gemeinschaftlichen Verwaltung darstelle sowie eine Kostenbeteiligung gegen Treu und Glauben sprechen würde (E. 5.3).

[11] Gemäss Bundesgericht ist die Kostentragung (Gerichts- und Vertretungskosten i.S.v. Art. 95 ZPO) von zwei mit Vergleich vom April 2013 erledigten Verfahren strittig. Dies nahm das Bundesgericht zum Anlass, Art. 712h ZGB näher zu beleuchten. Dabei ist in der Lehre umstritten, ob Prozesskosten zu den Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung nach Art. 712h ZGB gehören und musste das höchste schweizerische Gericht die Frage bislang nicht beantworten. Sodann erklärt das Bundesgericht, dass die Parteien im vorliegenden Fall mit dem Vergleich vom April 2013 von der gesetzlichen (und dispositiven) Regelung von Art. 712h ZGB abgewichen seien und eine eigene Vorschrift zur Verteilung der Gerichts- und Parteikosten eingeführt hätten, womit lediglich auf die Regelung im Vergleich einzugehen sei und die Frage um Art. 712h ZGB abermals offenbleiben konnte (E. 5.4–5.5).

[12] Unbestritten sei, dass der Vergleich vorsehe, dass die Kosten hälftig zu teilen seien und auf eine Parteientschädigung verzichtet werde. Ein Vergleich, so das Bundesgericht, sei als privatrechtlicher Vertrag nach Art. 18 [OR](#) auszulegen und der wirkliche Parteiwille oder aber subsidiär im Rahmen der objektivierten Vertragsauslegung der mutmassliche Parteiwille zu ermitteln. Auszugehen sei vom Wortlaut des Vergleichs, welcher bei Klarheit Vorrang vor weiteren Auslegungsmitteln habe. In der Regel habe ein Vergleich das Ziel, alle damit zusammenhängenden Fragen zu regeln. Werden Fragen daher nicht ausdrücklich geregelt, die hätten geregelt werden müssen, so dürfe davon ausgegangen werden, dass die Fragen nicht vom Vergleich ausgenommen seien, sondern sinngemäss vom Vergleich beantwortet werden. Das Obergericht habe erkannt, dass der Vergleich die interne Kostenauflegung der Gemeinschaft nicht umfasse, komme bei der Auslegung des Vergleichs jedoch zum Schluss, dass die Beschwerdegegner sich nicht an den Prozesskosten beteiligen wollten. Dieser Schluss sei gemäss Bundesgericht nicht zu beanstanden, könne doch nicht davon ausgegangen werden, dass eine Partei neben den im Rahmen eines Vergleichs übernommenen hälftigen Gerichtskosten und eigenen Parteikosten auch noch Parteikosten der Gegenpartei tragen solle. Stattdessen, so das Bundesgericht, müsse dieses Vorbringen der Beschwerdeführerin fast bereits als treuwidrig gelten, zumal es in besagtem Vergleich – entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin – eben auch nicht an einer Regelung für die gemeinschaftliche Kostenverteilung mangelte und ein Vorbehalt im Vergleich nicht angebracht worden sei (E. 5.6).

[13] Auf den zweiten Streitpunkt betreffend die Frage, ob die Jahresrechnung 2013 aufzuheben sei, wird vom Bundesgericht mit Verweis auf die nachfolgende Begründung nicht eingetreten. Die Jahresrechnung 2013 wurde vom Bezirksgericht komplett aufgehoben, da die Beträge insgesamt unrichtig waren. Dies wurde vom Obergericht geschützt. Die Beschwerdeführerin setze sich jedoch nicht mit der Begründung der Vorinstanz auseinander, weshalb die Jahresrechnung 2013 insgesamt aufzuheben sei; dies genüge damit den Anforderungen an die Beschwerde in Zivilsachen nicht (E. 6).

[14] Mit diesen Überlegungen weist das Bundesgericht die Beschwerde der Stockwerkeigentümergeinschaft ab und auferlegt die Kosten des Gerichtsverfahrens sowie die Leistung einer Parteientschädigung der unterliegenden Beschwerdeführerin (E. 7).

III. Kommentar

[15] Kern des vorliegenden Entscheids bildet die Frage, wie Gerichts- bzw. Verfahrenskosten (Prozesskosten und Parteientschädigungen) bei Anfechtungen von Stockwerkeigentümerbeschlüssen zu verteilen sind.

[16] Die Beschwerdeführerin monierte die Verletzung des rechtlichen Gehörs, indem sie darzulegen versuchte, dass das Obergericht als urteilende Instanz sich mit den von ihr unverständlich dargelegten Vorbringen im Rahmen der Berufung hätte auseinandersetzen müssen und gegebenenfalls den Sachverhalt hätte ergänzen müssen. Dass diesen Rügen der Beschwerdeführerin kein Erfolg beschieden sein konnte, liegt auf der Hand. Es liegt bei einer Berufung an den Parteien, in ihren Rechtsschriften präzise darzulegen, inwiefern die erste Instanz den Sachverhalt unrichtig festgestellt oder das Recht unrichtig angewandt hat und damit der erstinstanzliche Entscheid nicht korrekt ist (Art. 311 ZPO). Hier eine Verschiebung der eigenen Pflicht im Rahmen der Berufung vornehmen zu wollen, lässt das Bundesgericht nicht zu.

[17] Als weitere Rüge beanstandete die Beschwerdeführerin, dass die Jahresrechnung 2013 zu Unrecht vom Obergericht aufgehoben wurde, was – infolge fehlender Auseinandersetzung der Beschwerdeführerin mit dem Entscheid des Obergerichts – zu Recht vom Bundesgericht gar nicht behandelt werden musste. Schliesslich – und dies ist der Hauptpunkt des vorliegenden Entscheids – seien die Prozesskosten unrechtmässig zwischen den Stockwerkeigentümern verteilt worden. Dabei behandelt das Bundesgericht vorab die allgemeinen Grundsätze gemäss Art. 712h ZGB. Da jedoch zwischen den involvierten Parteien ein Vergleich betreffend die Tragung der Parteikosten aus dem Jahre 2013 vorlag, vermochte dieser Vergleich die Anwendung des dispositiven Art. 712h ZGB abzuwenden, weshalb das höchste schweizerische Gericht die Auslegung von Verträgen sowie deren Auslegungsmittel behandelte und auf den vorliegenden Fall anwandte.

[18] Die Vertragsauslegung des Vergleichs ist hier zu Recht vorgenommen worden, selbst wenn dies im vorliegenden Fall bedeutet, dass Art. 712h ZGB nicht zur Anwendung gelangt und die in der Lehre strittige Frage, ob Prozesskosten Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung gemäss Art. 712h ZGB darstellen oder nicht, nach wie vor nicht höchstrichterlich geklärt wurde. Vor diesem Hintergrund könnte man sich die Bemerkung erlauben, dass zur Klärung der in der Lehre ohnehin bereits umstrittenen Frage die Lausanner Richter und Richterinnen doch im Sinne eines obiter dictum hätten tätig werden und Klarheit hätten schaffen können.

[19] Nichtsdestotrotz kann aber festgehalten werden, dass das Bundesgericht mit diesem Entscheid verständlicherweise die von der Vorinstanz vorgenommene Auslegung des zwischen den Parteien geschlossenen Vergleichs geschützt und der Auslegung des Vergleichs vor der gesetzlichen Kostentragungsregel nach Art. 712h OR Vorrang gegeben hat. Der Entscheid ist gesamthaft stringent und insofern zu begrüssen.

Die Autorin, MLaw Cécile MAAG, ist als Rechtsanwältin bei einer Rechtsschutzversicherung in Luzern tätig.

Zitiervorschlag: Cécile Maag, Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümerversammlung, in: dRSK, publiziert am 23. März 2023

ISSN 1663-9995. Editions Weblaw

EDITIONS WEBLAW

Weblaw AG | Schwarztorstrasse 22 | 3007 Bern

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

weblaw.ch