

Art. 712g ZGB, Art. 647b Abs. 1 ZGB, Art. 712m Abs. 2 ZGB, Art. 67 Abs. 2 ZGB. Wichtigere Verwaltungshandlungen einer Stockwerkeigentümergeinschaft, Quorum. Bedarf es der Mehrheit aller oder nur der anwesenden Miteigentümer? Frage offen gelassen.

Sachverhalt:

Ein im Baurecht erstelltes Mehrfamilienhaus war in Stockwerkeinheiten aufgeteilt worden. Nach einigen Jahren entstand eine ziemlich verworrene Situation zwischen Grundeigentümerin, finanzierender Bank und der Gemeinschaft, mit behaupteten vertraglichen und ausservertraglichen Forderungen zwischen den verschiedenen Parteien. Eine neue Verwalterin legte der Versammlung der Eigentümer einen (Vergleichs-)Vertrag vor, welcher im Einverständnis aller Beteiligten die Verhältnisse bereinigen sollte. Eine Minderheit der Eigentümer opponierte und ficht die zustimmenden Beschlüsse der Gemeinschaft an.

Aus den Erwägungen (E. III.1. S. 7f.):

"1. (...) Die streitigen Beschlüsse betreffen wichtigere Verwaltungshandlungen im Sinne von Art. 712g in Verbindung mit Art. 647b Abs. 1 ZGB.

Das Bezirksgericht hat für das erforderliche Quorum nicht auf Art. 647b, sondern auf 647c ZGB abgestellt und sich dafür auf Brunner/Wichtermann berufen (Basler Kommentar, N. 12 zu Art. 647b ZGB). Jene Stelle stützt die Auffassung des Bezirksgerichts allerdings nicht; sie betrifft etwas Anderes. Zur hier wesentlichen Frage besteht in der Literatur Einigkeit: bei anderen als baulichen Massnahmen ist (einzig) Art. 647b Abs. 1 ZGB massgeblich (BK-Meier-Hayoz, N 11 zu Art. 647 b ZGB unter Verweis auf Liver in SPR V/1, 68; Rey, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, 2. Aufl. Bern 2000, N 892, wiederum auf Meier-Hayoz verweisend).

Art. 647b Abs. 1 ZGB verlangt eine Mehrheit nach Personen und nach Anteilen. Für das erstere ist die Verweisung in Art. 712m Abs. 2 ZGB zu beachten: wie beim Verein sind die Stockwerkeigentümer nach Köpfen zu zählen (Art. 67 Abs. 2 ZGB; BK-Meier-Hayoz/Rey, N. 112 zu Art. 712m ZGB; Rey, a.a.O. N. 897), währenddem die Mehrheit der Anteile an der ganzen Sache gemessen werden

muss. Bei der Zählung der Kopfstimmen ist demnach ausgeschlossen, dass ein Miteigentümer mit mehr als einer Einheit entsprechend mehrfache Stimmkraft hat (anders als bei den Wertquoten; diese sind zu addieren). Damit ist aber noch nicht entschieden, ob es auf die anwesenden Miteigentümer oder aber auf alle ankommt. Der Verweis auf Art. 67 Abs. 2 ZGB spricht für das Abstellen auf die anwesenden Miteigentümer. Andererseits behält der verweisende Art. 712m ZGB in Abs. 2 "besondere Bestimmungen" ausdrücklich vor. Nach dem allgemeinen Recht des Miteigentums kommt es für Beschlüsse über wichtigere Verwaltungshandlungen auf die Mehrheit aller Miteigentümer an (Art. 647b Abs. 1 ZGB). Diese Frage kann heute offen bleiben, da sie auf das Ergebnis keinen Einfluss hat; die Abstimmungsresultate sind so oder so eindeutig:

In der massgeblichen Zeit standen die insgesamt 27 Stockwerkeinheiten im Eigentum von 21 Personen (A. hielt sechs, B. zwei Einheiten). Die Parteien stimmen in ihren ergänzenden Eingaben darin überein, dass an den Eigentümerversammlungen von diesen 21 jeweils 17 Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten waren. Für die streitigen Beschlüsse wurden am 30. September 1998 zwölf Ja-Stimmen abgegeben, welche 475/1000 der Sache verkörperten, am 30. Juni 1999 elf Ja-Stimmen mit einem Anteil von 581/1000.

Nach den zitierten Grundlagen sind die angefochtenen Beschlüsse vom 30. September 1998 somit nicht mit der erforderlichen Mehrheit nach Anteilen zustande gekommen. Das macht sie nicht nur anfechtbar, sondern nichtig (Riemer, Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage im schweizerischen Gesellschaftsrecht, 1998, S. 119 ff., besonders 128 f.). Die Nichtigkeit ist festzustellen (Riemer, S. 140 f.). Prozessual bestehen dagegen keine Bedenken, weil das Resultat das Nämliche bleibt."

Obergericht, II. Zivilkammer, Urteil vom 10. Januar 2003

(Das Urteil wurde sowohl an das Kassationsgericht als auch an das Bundesgericht weitergezogen.)