



- 1 Privatrecht - Vollstreckung
- 1.1 Zivilgesetzbuch

## 1.1.4 Aspekte des Stockwerkeigentums (Teil 1)

Art. 712a ZGB  
BGE 131 III 459

Im Zivilgesetzbuch von 1912 war das Stockwerkeigentum nicht enthalten. Erst 1965 wurde das Zivilgesetzbuch dahin abgeändert, dass die Art. 712a-712t eingefügt wurden. Stockwerkeigentum ist demnach der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu nutzen und innen auszubauen (Art. 712a Abs. 1 ZGB).

Die damalige Befürchtung, das Zusammenleben der Stockwerkeigentümer werde zu Reibereien und Streit führen, war nicht ganz unbegründet. Dank der guten Qualität des Gesetzes hielten sich aber die Streitigkeiten und damit auch die gerichtlichen Verfahren in Grenzen. Einige Punkte geben aber doch immer wieder Anlass zu Streitigkeiten, so z.B. wenn einzelne Miteigentümer der Meinung sind, sie könnten mit ihrem Miteigentumsanteil oder mit dem Gemeinschaftseigentum verfahren wie wenn es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus handeln würde. Dem ist nicht so.

Das Bundesgericht hat in BGE 131 III 459 wieder einmal den Versuch unternommen, die Verfahrensvorschriften, welche die Gleichheit der Stockwerkeigentümer gewährleisten und den Machtmissbrauch durch die Mehrheit verhindern sollen, darzustellen. Streitig war bei jener Entscheidung vor allem die Geltung von Rechtsmissbrauchsverbot und Gleichbehandlungsgebot im Verhältnis unter Stockwerkeigentümern. Dabei hielt das Bundesgericht fest, es könnten nur solche Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft beim Gericht angefochten werden, die das Gesetz oder die Statuten verletzen. Die Anfechtungsmöglichkeit habe hingegen nicht zum Zweck, die Angemessenheit und Zweckmässigkeit der Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft überprüfen zu lassen.

Alle Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft, die laut Gesetz keinem anderen Mehr unterliegen, sind – unter Vorbehalt des Reglements – mit einfachem Mehr zu fassen.

Manche Stockwerkeigentümer bekunden Mühe, sich dieser klaren Regel zu fügen. Eine Anfechtung dieser Beschlüsse ist aber nur möglich, wenn Gesetz oder Statuten verletzt werden. Ob ein Beschluss «richtig» oder angemessen ist, unterliegt nicht der gerichtlichen Beurteilung. Anfechtbar sind Beschlüsse, die den Grundsatz der Gleichbehandlung aller Miteigentümer verletzen.

### **Fazit**

*Wer in eine Stockwerkeigentümergeinschaft eintritt, hat sich dem Reglement zu unterziehen und muss dulden, dass die Mehrheit der Stockwerkeigentümergeinschaft unter Umständen unangenehme Beschlüsse fasst.*