

bauen + rechten : Gleichbehandlung der Stockwerkeigentümer

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **93 (2006)**

Heft 7/8: **Gebaute Topografie = Topographie construite = Built topography**

PDF erstellt am: **18.05.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

§ Gleichbehandlung der Stockwerkeigentümer

Das Bundesgericht hat in einem kürzlich publizierten Entscheid grundsätzliche Überlegungen zum Rechtsmissbrauchsverbot und zum Gleichbehandlungsgebot im Verhältnis unter Stockwerkeigentümern festgehalten (BGE 131 III 459 ff.). Sie werden unten dargelegt. Aber auch bereits die Verfahrensvorschriften im Gesetz zu den Mehrheitsanforderungen bei Beschlüssen wollen die Gleichheit der Stockwerkeigentümer gewährleisten und den Machtmissbrauch durch die Mehrheit verhindern. Das einfache Mehr nach Köpfen, das qualifizierte Mehr nach Köpfen und Wertquoten und erst recht das an sich nicht einem demokratischen Entscheidverständnis entsprechende Einstimmigkeitserfordernis für besondere Beschlüsse gewähren einen umfassenden Minderheitenschutz.

Folgender Sachverhalt war vom Bundesgericht zu beurteilen: Die Liegenschaft war aufgeteilt in 5 Stockwerkeinheiten: im Erdgeschoss eine Geschäftsräumlichkeit, ursprünglich ein Café, heute eine Mode-Boutique, in den oberen Stockwerken 4 Einheiten als Wohnungen oder Praxisräume. Verschiedene Stockwerkeigentümer haben auf Erdgeschosseshöhe an der Fassade des Gebäudes Reklameeinrichtungen angebracht. Sie bezahlen alle für die Inanspruchnahme der Fassade einen jährlichen Beitrag in den Erneuerungsfonds, ausser Stockwerkeigentümer Nr. 1, obwohl auch er Reklameeinrichtungen früher für das Café und heute für die Boutique angebracht hat. Der Eigentümer Nr. 3 beantragte gestützt auf das Rechtsmissbrauchsverbot und das Gleichbehandlungsgebot der Stockwerkeigentümergeinschaft einen Beitrag für die Fassadennutzung für alle, auch für Nr. 1. Die Versammlung lehnte dies mit Mehrheitsbeschluss ab – Nr. 3 focht diesen Beschluss gerichtlich an.

Das Gesetz enthält wie erwähnt Bestimmungen, die in verfahrensmässiger Hinsicht den Min-

derheitenschutz garantieren. Hinsichtlich des Inhalts der Beschlüsse bestehen aber keine besonderen derartigen Normen – es gelten die allgemeinen Grundsätze des Rechtsmissbrauchsverbotes und des Gleichbehandlungsgebotes. Rechtsmissbräuchlich handelt, wer von mehreren gleichwertigen Möglichkeiten, die ihm zur Ausübung eines Rechts offen stehen, ohne sachlichen Grund gerade diejenige wählt, welche für einen andern besondere Nachteile mit sich bringt. Das Rechtsmissbrauchsverbot verbietet im Stockwerkeigentumsrecht auch, dass die zuständige Mehrheit die ihr eingeräumte Macht gegenüber der Minderheit missbraucht, indem sie beispielsweise ohne sachlichen Grund der Minderheit ihre Interessen aufzwingt. Mit der Vorzugsbehandlung von Eigentümer Nr. 1 war dieser Grundsatz vorliegendenfalls nicht verletzt. Unter dem Aspekt des weitergehenden Gleichbehandlungsgebotes ergibt sich folgendes: Unterscheidungen zwischen Stockwerkeigentümern sind zulässig und oftmals auch nötig. Eine Unterscheidung verstösst erst dann gegen das Gleichbehandlungsgebot, wenn es dafür keinen sachlichen Grund gibt. Zudem muss die nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung ein gewisses erhebliches Mindestmass erreichen. Das Gleichbehandlungsgebot gilt insbesondere für die Nutzung der gemeinschaftlichen Teile. Dazu zählt auch die Aussenfassade. Ein sachlicher Grund muss deshalb ganz besonders dann vorliegen, wenn Sondernutzungsrechte an gemeinschaftlichen Teilen eingeräumt werden, die definitionsgemäss das gleiche Recht jedes andern ausschliessen.

Im konkreten Fall wertete das Bundesgericht die unterschiedliche Zwecksetzung und die unterschiedliche Lage der Stockwerkeinheiten als ausreichenden sachlichen Grund für eine unterschiedliche Regelung der Fassadennutzung. Die gewerbliche Nutzung der Einheit Nr. 1 müsse die Werbemöglichkeit an der Aussenfassade zwangsläufig mit einschliessen, argumentierte es. Es liesse sich deshalb mit «vor dem Gleichbehandlungsgebot haltbaren Gründen» ausführen, «in der reglementskonformen Nutzung des Erdgeschosses als

Laden sei eine entschädigungslose Nutzung der Fassade auf Erdgeschosseshöhe zu Reklamezwecken inbegriffen, während die gleiche entschädigungslose Nutzung den Obergeschossen nicht zustehe.»

Thomas Heiniger

ehr geizig

masterstudium
architektur
www.zhwin.ch/a