

Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft über die Änderung der Zweckbestimmung des Gebäudes

Urteil des Bundesgerichts 5A_98/2017 vom 27. Juni 2017

1. Sachverhalt

Die Personen A., B. und C. bilden eine Stockwerkeigentümergeinschaft, wobei eine der insgesamt drei Wohnungen im Eigentum von A. und die beiden anderen Wohnungen im hälftigen Miteigentum von B. und C. stehen.

Im Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ist sinngemäss festgehalten, dass die Objekte zur Wohnnutzung bestimmt sind. Die Ausübung eines Gewerbes sei erlaubt, sofern es nicht dem Ansehen und der Ruhe der Liegenschaft schade und die restlichen Stockwerkeigentümer nicht gestört würden, namentlich durch Lärm, Gestank oder Vibrationen.

Nachdem B. und C. ohne Information der Stockwerkeigentümergeinschaft in einer ihrer Wohnungen einen Kinderhort eröffnet hatten, opponierte A. gegen diese Nutzung. A. verlangte die umgehende Einstellung dieser Art der Nutzung, welche übermässigen Lärm verursache und mit dem Reglement der Gemeinschaft nicht in Einklang stehe.

B. und C. liessen in der Folge eine ausserordentliche Stockwerkeigentümergeinschaft einberufen und beantragten die Änderung des Reglements in dem Sinne, dass ein Gewerbe in den Objekten zulässig sei, wenn es dem Ansehen des Gebäudes nicht schade. Aktivitäten im Familienbereich seien ausdrücklich zugelassen. Die bisherige Einschränkung, wonach die Ruhe in der Liegenschaft und die übrigen Stockwerkeigentümer durch den Betrieb nicht gestört werden dürften, sollte aufgehoben werden. Anlässlich der ausserordentlichen Stockwerkeigentümergeinschaft wurden die Änderungen mittels Mehrheitsentscheid von B. und C. gegen den Willen von A. angenommen.

A. wandte sich in der Folge ans Gericht und verlangte die Aufhebung des Beschlusses. Nachdem die Klage von A. vom erstinstanzlichen Gericht noch abgewiesen

wurde, hiess die Rechtsmittelinstanz das Begehren gut. B. und C. erhoben daraufhin Beschwerde ans Bundesgericht.

2. Rechtliches

Im Zentrum der gerichtlichen Auseinandersetzung stand die Frage, ob es sich bei der von B. und C. beantragten Änderung des Reglements um eine Änderung der Benutzungsweise oder aber um eine Veränderung der Zweckbestimmung des Gebäudes handle. Dies ist insofern von Bedeutung, als eine Änderung der Benutzungsweise gemäss Art. 647b Abs. 1 ZGB mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt, beschlossen werden kann. Demgegenüber bedarf es für die Veränderung der Zweckbestimmung der Zustimmung sämtlicher Miteigentümer (Art. 648 Abs. 2 ZGB).

Das Bundesgericht rief zunächst unter Verweis auf Art. 712a ZGB in Erinnerung, dass der einzelne Stockwerkeigentümer in der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung seiner Räumlichkeiten grundsätzlich frei ist. Dies gelte aber nur, solange das Gesetz oder das Reglement diese Freiheit nicht einschränken würden. Insbesondere stehe es den Stockwerkeigentümern frei, im Reglement festzuhalten, dass die Räumlichkeiten nur zu einem bestimmten Zweck genutzt werden dürften resp. eine bestimmte Nutzung ausgeschlossen sei. Sofern die Stockwerkeigentümer übereingekommen seien, das Gebäude einer bestimmten Zweckbestimmung zu unterwerfen, so müsse der Entscheid über die Veränderung der Zweckbestimmung des Gebäudes oder eines seiner Teile einstimmig erfolgen (Art. 648 Abs. 2 ZGB).

Eine Veränderung der Zweckbestimmung liegt gemäss Bundesgericht dann vor, wenn durch tatsächliche oder rechtliche Massnahmen der Gebrauch oder die finanzielle Zweckbestimmung des Gebäudes tiefgreifend und signifikant verändert würden. Die aktuelle Zweckbestimmung des Objektes werde dadurch in den Hintergrund gedrückt. Entscheidend sei die Zweckbestimmung der in Miteigentum aufgeteilten Liegenschaft. Solange der Gesamtcharakter der Liegenschaft fortbestehe, führe die Umwandlung einer einzelnen Stockwerkeigentumseinheit nicht zu einer Änderung der Zweckbestimmung im Sinne von Art. 648 Abs. 2 ZGB.

Das Bundesgericht kam gestützt auf diese Erwägungen zum Ergebnis, dass die von B. und C. initiierte Änderung des Reglements zu einer Veränderung der Zweckbe-

stimmung des Gebäudes führe, welche die Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer bedurft hätte. Im Reglement sei ausdrücklich vorgeschrieben gewesen, dass die Ausübung eines Gewerbes die Ruhe in der Liegenschaft und die weiteren Stockwerkeigentümer nicht stören dürfe. Die beschlossene Reglementsänderung, mit welcher diese Bedingung für das Recht zur Ausübung eines Gewerbes gestrichen werden sollte, führe in einem kleinen Gebäude wie dem Streitbetroffenen mit gerade einmal drei Wohnungen zu einer möglichen Unvereinbarkeit mit der ursprünglichen Zweckbestimmung, mithin dem Wohnen in einer ruhigen Umgebung.

3. Kommentar

Der Entscheid zeigt die unter Umständen grosse Bedeutung des Reglements einer Stockwerkeigentümergeinschaft, welches vorliegend einem einzelnen Mitglied der Gemeinschaft erlaubte, sich gegen den Beschluss der Mehrheit erfolgreich zur Wehr zu setzen. Das jeweilige Reglement dürfte somit auch bei zahlreichen anderen Stockwerkeigentümergeinschaften Grundlage für die Beantwortung der im konkreten Einzelfall oft nicht einfach zu beantwortenden Frage sein, ob es um eine Änderung der Benutzungsweise oder aber um eine Veränderung der Zweckbestimmung des Gebäudes handle.