

Pflegezimmer für Senioren in Stockwerkeigentumswohnung

Urteil des Bundesgerichts 5A_521/2017 vom 27. November 2017

1. Sachverhalt

Gemäss Ziffer 8 Abs. 2 des hier interessierenden Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft B. (nachfolgend B.) sind die Wohnungen ausschliesslich für **Wohnzwecke** bestimmt. Als Alternative ist lediglich die Einrichtung eines stillen Bürobetriebes ohne Kundenverkehr gestattet.

Anfangs Juli 2014 haben die Mitglieder von B. über den Meilener Anzeiger bzw. Drittpersonen erfahren, dass in den zwei miteinander verbundenen Stockwerkeigentumseinheiten, die der Stockwerkeigentümerin A. (nachfolgend A.) gehören, Pflegewohnungen für schwerstdemenzkranken Personen errichtet werden sollen. In den beiden Wohnungen sollen bis zu acht pflegebedürftige Personen rund um die Uhr vom Pflegepersonal der Betreiberin, der Senioren GmbH, betreut und behandelt werden.

A. orientierte B. über die Vermietung der beiden Wohnungen an die Senioren GmbH erst auf mehrfaches Nachhaken bruchstückhaft. Anfänglich wurde nicht offengelegt, dass es sich bei der Senioren GmbH um einen auf Profit ausgerichteten Pflegebetrieb für schwerstdemente Personen handelt. Auch eine entsprechende Mitteilung an die Verwaltung, wie sie im Stockwerkeigentümerreglement Ziffer 12 (Überlassung des Gebrauchs an Dritte) festgehalten ist, blieb aus.

B. erklärte sich mit der von A. angestrebten Umnutzung der beiden Wohnungen zu einem Pflegeheim nicht einverstanden. Anlässlich der mit Blick auf dieses Vorhaben ausserordentlich einberufenen Stockwerkeigentümersammlung vom 2. September 2014 wurde die von A. geplante Umnutzung der Wohnungen mit 23 Ja-Stimmen gegen eine Nein-Stimme (bei einer Stimmenthaltung) klar abgelehnt. Mit 23 Ja-Stimmen gegen eine Nein-Stimme wurde A. sodann aufgefordert, den reglementswidrigen Mietvertrag mit der Senioren GmbH wieder aufzuheben.

A. focht diese Beschlüsse mit Eingabe vom 1. Oktober 2014 beim Friedensrichteramt Meilen an. Alle angerufenen Instanzen wiesen die Klage von A. in der Folge ab. Umstritten war stets die Frage, ob die konkrete Nutzung des Stockwerkeigen-

tums der A. durch die Senioren GmbH mit der reglementarisch umschriebenen Widmung – bzw. Nutzungsart vereinbar ist.

2. Aus den Erwägungen des Bundesgerichtes

Das Bundesgericht hielt zunächst fest, dass die Zweckbestimmung der Liegenschaft und die Regelung der Nutzungsart den Stockwerkeigentümern obliege. In der Regel geschehe dies im Begründungsakt oder in einem Reglement. Die konkrete bzw. bisherige Nutzungsweise lasse ebenfalls Rückschlüsse auf die Zweckbestimmung zu. Sei ein Reglement auszulegen, so erfolge dies nach dem Vertrauensprinzip. Danach sei zu prüfen, wie die hier in Frage stehende Reglementsbestimmung nach den gesamten Umständen in guten Treuen habe verstanden werden dürfen bzw. müssen.

Weiter erwog das Bundesgericht, dass mangels reglementarischer Bestimmung unbedeutend sei, ob A. die beabsichtigte Nutzung selber ausübe oder diese aufgrund eines dinglichen oder obligatorischen Rechtsverhältnisses einer Drittperson überlasse. Würde den zu betreuenden Personen lediglich ein Zimmer für deren Aufenthalt zur Verfügung gestellt, so könne darin durchaus der Zweck "Wohnen" erblickt werden. Vorliegend werde die Wohnung indessen zum Betrieb eines Pflegeheims im landläufigen Wortsinne genutzt und von einem darauf spezialisierten Betrieb, der Senioren GmbH, kommerziell betrieben. Die konkrete Nutzung gehe somit weit über den nach Reglement zulässigen stillen Bürobetrieb ohne Kundenverkehr hinaus. Der Betrieb eines Pflegeheimes weise zudem eine Nähe zum Betrieb einer Pension auf. Solche Betriebe sprengten aber den Rahmen dessen, was unter dem Begriff der Wohnnutzung bei Stockwerkeigentum gerade noch verstanden werden könne, bei weitem.

Auch aus dem Umstand, dass die Senioren GmbH im Rahmen ihres Pflegebetriebes mit den aufgenommenen Personen einen Vertrag, welcher als Heimaufnahme- oder als Betreuungs- bzw. Pflegevertrag bezeichnet werden müsse, abschlossen, ergebe sich, dass nicht die Überlassung der Stockwerkeinheit zu Wohnzwecken, sondern die Betreuung und Pflege im Alter im Vordergrund stehen.

Zusammenfassend ergibt sich gestützt auf eine Auslegung nach Vertrauensprinzip somit, dass der Betrieb eines Pflegeheimes in einem reinen Wohnhaus den Zweck

"Wohnen", wie ihn vorliegend das Reglement für sämtliche Wohnungen vorsieht, verletzt und sich damit als unzulässige Nutzung erweist.

3. Kommentar/Empfehlung

Das Reglement ist ein von einer Stockwerkeigentümergeinschaft erlassenes schriftliches Dokument, welches Bestimmungen über die Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer, die Organisation der Stockwerkeigentümergeinschaft und die Aufgaben des Verwalters enthalten sollte. Es bildet indessen keinen zwingenden Bestandteil des Stockwerkeigentums. Jeder Stockwerkeigentümer kann aber den Erlass eines Reglements verlangen (vgl. Art. 712g Abs. 3 ZGB). Das Reglement kann somit während der Begründung des Stockwerkeigentums oder auch später erlassen werden.

Bei der vom Bundesgericht zu beurteilenden Reglementsbestimmung betreffend Nutzungsart "Wohnzweck einschliesslich Duldung eines stillen Bürogewerbes" handelt es sich um eine in der Praxis weit verbreitete Regelung. Deren Zulässigkeit wurde wohl daher von den Parteien zu Recht nicht beanstandet, aber vom Bundesgericht auch nicht weiter geprüft. Dies ist nicht zu beanstanden.

Wollen die Mietglieder einer Stockwerkeigentümergeinschaft eine Änderung der Benutzungsart einer Stockwerkeinheit herbeiführen, haben sie gestützt auf Art. 647b Abs. 1 i.V.m. Art. 712g Abs. 1 ZGB grundsätzlich einen Beschluss mit doppelter Mehrheit nach Köpfen und Wertquoten zu fassen (vgl. BGE 139 III 1 E.4.3.3; zuletzt Urteil 5A_98/2017 vom 27. Juni 2017 E.3.2.2). Wird aber durch die geänderte Benutzungsweise einer Stockwerkeinheit der Gesamtcharakter der Liegenschaft verändert, ist deren Zweckbestimmung betroffen und bedarf gemäss Art. 648 Abs. 2 i.V.m. 712g Abs. 1 ZGB eines Beschlusses, welchem **alle** Stockwerkeigentümer zustimmen (vgl. BGE 139 III 1 E.4.3.3; zuletzt Urteil 5A_98/2017 vom 27. Juni 2017 E.3.2.2). Das Bundesgericht hat in hier beurteilten Entscheid zu Recht darauf hingewiesen, dass der Betrieb eines Pflegeheims den Gesamtcharakter einer Liegenschaft verändern kann und daher eine Nutzungsänderung der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfe.

Es versteht sich von selbst, dass die Bestimmungen in einem Reglement derart präzise formuliert werden sollten, dass Auslegungsfragen gar nicht auftreten. Der

hier beurteilte Bundesgerichtsentscheid zeigt aber auch, dass die in einem Reglement einmal stipulierte Nutzungsart einer Stockwerkeigentumseinheit nicht ohne Hürden geändert oder nicht leicht auf weitere Zwecke ausgedehnt werden kann, weshalb bei der Redaktion des Reglements (auch) bei der Umschreibung des Zweckes zwingend die notwendige Sorgfalt aufzubringen ist.

20. März 2018/MS