

Zivilrecht – Sachenrecht – KGE (Einzelrichter der I. Zivilrechtlichen Abteilung) vom 15. Februar 2024, X. c. Stockwerkeigentümergemeinschaft Y. – TCV C1 23 170

Stockwerkeigentum: gemeinschaftliche Kosten und Lasten (Art. 712h ZGB); Erneuerungsfonds

- Ein Stockwerkeigentümer kann sich seiner Beitragspflicht nicht mit dem Einwand widersetzen, der Verkäufer habe ihn beim Erwerb seiner Stockwerkeigentumsanteile nicht gehörig aufgeklärt, übervorteilt oder sogar getäuscht, indem er ihn nicht über den baulichen Zustand der Baute, bedeutende künftige Renovationskosten und den ungenügend dotierten Erneuerungsfonds informiert habe (E. 2).

Propriété par étages : frais et charges communs (art. 712h CC) ; fonds de rénovation

- Un propriétaire d'étages ne peut pas s'opposer à son obligation de contribuer aux frais et charges communs, en objectant que le vendeur ne l'a pas instruit de façon appropriée, l'a lésé ou même trompé lors de l'acquisition de ses parts d'étages, en ne l'informant pas de l'état de la construction, de futurs frais de rénovation importants et de l'insuffisante dotation du fonds de rénovation (consid. 2).

Aus den Erwägungen

2. Gemäss Art. 712h ZGB haben die Stockwerkeigentümer nach Massgabe ihrer Wertquoten Beiträge an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung zu leisten (Abs. 1); darunter fallen u.a. die Auslagen für den laufenden Unterhalt, für Reparaturen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile des Grundstückes und des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen (Abs. 2 Ziff. 1). Die Versammlung der Stockwerkeigentümer genehmigt nach Art. 712m jährlich auf Vorarbeit des Verwalters (Art. 712s Abs. 2 ZGB) den Kostenvoranschlag, die Rechnung und die Verteilung der Kosten unter den Eigentümern (Ziff. 4) und befindet über die Schaffung eines Erneuerungsfonds für Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten (Ziff. 5).

2.1 Die Vorinstanz führte in ihrer E. 2 aus, die zur Haussanierung erforderlichen Fassaden- und Dacharbeiten hätten eine Aufstockung des Erneuerungsfonds nötig gemacht. Deshalb habe die Versammlung der Stockwerkeigentümer am 9. Februar 2018 sowie am 21. Februar 2020 je eine Erhöhung der Einlagen der Stockwerkeigentümer in den Erneuerungsfonds beschlossen. Der Berufungskläger habe die ihm für 2020

und 2021 in Rechnung gestellten Beiträge an den Erneuerungsfonds nur zum Teil geleistet und schulde demnach unter diesem Titel noch Fr. 3'023.00 bzw. Fr. 2'520.00. Der Berufungskläger hat die entsprechenden Beschlüsse nicht, jedenfalls nicht mit Erfolg angefochten, weshalb die von der Gemeinschaft bei ihm eingeforderten jährlichen Beiträge auf einer gültigen Rechtsgrundlage beruhen und von ihm demzufolge geschuldet sind. Er hat denn auch nicht bestritten, dass er diese nur zum Teil beglichen hat. Deren Berechnung hat er nicht gehörig und nachvollziehbar als falsch dargetan. Im Grundsatz zutreffend ist einzig, dass Renovationen an den ausschliesslich zur privaten Nutzung ausgedachten Appartements von den einzelnen Stockwerkeigentümern zu tragen sind, wobei der Berufungskläger in seiner Berufung nicht präzisiert, welche Kosten er damit konkret anspricht und inwieweit diese sich auf die Höhe der Einlagen der Stockwerkeigentümer in den Erneuerungsfonds auswirken sollen.

2.2 Die vom Berufungskläger in seiner Berufungsschrift vorgebrachten Beanstandungen sind nicht stichhaltig. Soweit er die Meinung vertritt, er sei vom Verkäufer beim Erwerb der Stockwerkeigentumsanteile nicht gehörig aufgeklärt, übervorteilt oder sogar getäuscht worden, so hätte er den Kaufvertrag innert Jahresfrist seit dessen Abschluss oder seit Kenntnis des Mangels als unverbindlich erklären lassen müssen (vgl. Art. 21, 24 und 28 OR). Der Berufungskläger ist jedoch seit mehr als zehn Jahren ununterbrochen und unbestrittenermassen Stockwerkeigentümer. Überdies hätten sich all diese Beanstandungen ausschliesslich gegen den Verkäufer als sein Vertragspartner und nicht gegen die Stockwerkeigentümergeinschaft gerichtet, welche gerade nicht Vertragspartei war. Dies gilt sinngemäss gleichermassen für jede Gewährleistung wegen Mängel der Kaufsache sowie für anderweitige Ansprüche des Käufers aus Kaufrecht bzw. aus dem Kaufvertrag. Der Berufungskläger kann die von ihm angerufenen Art. 195, 197 und 199 sowie 201, 203 und 210 OR der Stockwerkeigentümergeinschaft nicht entgegenhalten; insbesondere befreien sie ihn in keiner Weise von seinen Beitragsverpflichtungen als Stockwerkeigentümer. Für das Verlangen des Berufungsklägers, bedeutende künftige Renovationskosten müssten im Kaufvertrag aufgeführt werden, besteht keine Rechtsgrundlage; zudem würde sich dieser Einwand wiederum nur gegen den Verkäufer richten. Ebenso gelten Vertragsklauseln, in welchen Verkäufer und Käufer die Tragung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten am Stockwerkeigentum unter sich abgrenzen, grundsätzlich nur für die Vertragsparteien. Ohnehin datieren die hier strittigen Beiträge

nicht aus der Zeit vor dem Erwerb der Stockwerkeigentumsanteile durch den Berufungskläger, sondern wurden lange später für die Jahre 2020 und 2021 fällig.

Die Schaffung eines Erneuerungsfonds ist zweifellos ratsam, wird durch das Gesetz aber nicht zwingend vorgeschrieben (vgl. den Wortlaut von Art. 712m Abs. 1 Ziff. 5 ZGB sowie PELLASCIO, in: Kostkiewicz/Wolf/Amstutz/Fankhauser [Hrsg.], ZGB Kommentar, 4. A., 2021, N. 7 zu Art. 712l ZGB). Es hätte dem Berufungskläger obliegen, sich vor Abschluss des Kaufvertrages darüber sowie über den baulichen Zustand der Baute zu informieren. Soweit er dies versäumt oder die Anfechtung des Kaufvertrages trotz Mängel des Vertragsabschlusses unterlassen haben bzw. damit nicht durchgedrungen sein sollte, so befreien ihn diese Umstände nicht von seiner Beitragspflicht als Stockwerkeigentümer. Angebliche Unterlassungen und Missstände, die der Berufungskläger zeitlich in den Jahren 1999-2012 und 2013-2015 oder 2018 ansiedelt, stehen in keinem Zusammenhang mit seiner Beitragspflicht. Eine Nichtigkeit der Beitragsbeschlüsse der Stockwerkeigentümersversammlung wurde weder substantiiert dargetan noch ist eine solche ersichtlich. Eine allenfalls falsche Aussage des Verwalters im Verfahren zu seiner Amtsdauer sowie eventuelle Unstimmigkeiten bei seiner Wahl bleiben ohne Einfluss auf die Pflicht der Stockwerkeigentümer, sich anteilmässig an den gemeinschaftlichen Kosten und Lasten zu beteiligen. Der seinerzeit stipulierende Notar wie auch der Staat sind nicht Parteien des vorliegenden Prozesses, weshalb er ihnen gegenüber hier keine Forderungen geltend machen kann. Schliesslich kann der Berufungskläger im Rahmen seiner Berufung keine Klage auf Schadenersatz und Genugtuung erheben. Die vom Berufungskläger verlangte Belastung der in einer anderen Gemeinde gelegenen Wohnung des Verkäufers mit dem Stockwerkeigentümerpfandrecht ist rechtlich zum vornherein unzulässig. Beizustimmen ist dem Berufungskläger, dass ihm die Stockwerkeigentümergeinschaft nicht ohne weiteres den Zugang zu gemeinschaftlichen Teilen verweigern darf; dieser angebliche Streitpunkt tangiert indes nicht seine Beitragspflicht.

2.3 Mithin erweist sich die Berufung als insgesamt unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist, soweit darauf überhaupt einzutreten ist (s. dazu vorne E. 1.2.2).