[Briefkopf Anwaltskanzlei]

Einschreiben

Zivilgericht Basel-Stadt

Bäumleingasse 5

4001 Basel

[Ort], [Datum]

Anfechtung Beschluss Stockwerkeigentümergemeinschaft

[Anrede]

In Sachen

[Firma der Gesellschaft] Klägerin

[Adresse], Basel

vertreten durch Rechtsanwalt [Vorname] [Name], [Adresse], [Ort]

gegen

Stockwerkeigentümergemeinschaft [Name] Beklagte

[Adresse], Basel

vertreten durch Rechtsanwalt [Vorname] [Name],], [Adresse], [Ort]

betreffend Anfechtung Beschluss Stockwerkeigentümergemeinschaft

Bemerkung 1: Auch für den Beizug eines Anwaltes braucht die Stockwerkeigentümergemeinschaft einen gültigen Beschluss (BGer 5C.246/2005 vom 06.02.2006 E. 2.2).

stelle ich namens und im Auftrag der Klägerin folgende

RECHTSBEGEHREN

**I.** **Fallvariante Anfechtbarkeit**

* 1. Es sei der Beschluss der Stockwerkeigentümergemeinschaft vom 7. April 2015 hinsichtlich Traktandum  7 «Abnahme Jahresrechnung 2014 inkl. Kostenverteilung» aufzuheben.
  2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten.

Bemerkung 2: Sollte einer der vermeintlich widerrechtlich ergangenen Beschlüsse Auswirkungen haben auf die Wirksamkeit weiterer Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung, sind auch diese anzufechten.

**II. Fallvariante Nichtigkeit**

* 1. Es sei festzustellen, dass der Beschluss der Stockwerkeigentümergemeinschaft vom 7. April 2015 hinsichtlich Traktandum 7 «Abnahme Jahresrechnung 2014 inkl. Kostenverteilung» nichtig ist.
  2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten.

Bemerkung 3: Auf diese Variante wird nachfolgend nicht weiter eingegangen, da der Sachverhalt klarerweise keinen Hinweis auf eine mögliche Nichtigkeit hergibt.

Begründung

I. Formelles

* 1. Der Unterzeichnete ist von der Klägerin gehörig bevollmächtigt.

BO: Vollmacht vom [Datum] Beilage 1

* 1. Gemäss Art. 29 Abs. 1 lit. b ZPO ist für die Anfechtungsklage das Gericht an demjenigen Ort zuständig, an dem das Grundstück im Grundbuch aufgenommen ist oder aufzunehmen wäre. Da die besagte Stammparzelle mit dem dazugehörigen Stockwerkeigentum im Grundbuch Basel aufgenommen ist, ist das Zivilgericht Basel-Stadt zuständig.

**BO:** Grundbuchauszüge der Parzellen GB Basel Sektion 3 Parzelle xxx, Stockwerkeigentumsparzellen xxx-1 bis -8, und Miteigentumsparzellen xxx-8-1 bis -8-8 **Beilage 2**

Bemerkung 4: Besagter Gerichtsstand ist ein ausschliesslicher, indes kein zwingender im Sinne von Art. 9 ZPO. Für eine Abänderung des Gerichtsstandes wird Schriftlichkeit vorausgesetzt; eine anderslautende Regelung wäre am ehesten im Stockwerkeigentümerreglement vorzusehen (Art. 17 ZPO).

* 1. Die am [Datum] vor der Schlichtungsbehörde des Zivilgerichts Basel-Stadt durchgeführte Schlichtungsverhandlung brachte keine Einigung. Der Klägerin wurde die Klagebewilligung erteilt. Die Frist für die Einreichung der Klage ist eingehalten.

BO: Klagebewilligung vom [Datum] Beilage 3

BO: Postquittung Zur Edition

* 1. Der Streitwert beläuft sich auf rund CHF 32'000.00 (s. II. Klageschrift, Begründung, Ziff. 9 und 10).

II. Sachverhalt

* 1. Die Klägerin ist Eigentümerin der Stockwerkeigentumsparzelle GB Basel Sektion 3 Parzelle xxx-1 mit einem Wertquotenanteil von 300/1‘000 an Z-Strasse 9 in 4051 Basel, und betreibt dort einen Elektrofachhandel. Das Mehrfamilienhaus umfasst 7 weitere Stockwerkeigentumsparzellen, wobei es sich bei 6 davon um jeweils 2 Wohnungen im ersten, zweiten und dritten Stock handelt. Die achte Stockwerkeigentumsparzelle umfasst die Autoeinstellhalle mit einer Wertquote von insgesamt 200/1‘000 unter dem Mehrfamilienhaus. Diese ist in 8 Miteigentumsparzellen ausgebildet. Die Klägerin ist Eigentümerin von 2 Miteigentumsparzellen, die Wohnungsinhaber verfügen je über eine Miteigentumsparzelle.

BO: Grundbuchauszüge der Parzellen GB Basel Sektion 3 Parzelle xxx, Stockwerkeigentumsparzellen xxx-1 bis -8, und Miteigentumsparzellen xxx-8-1 bis -8-8 Beilage 2

* 1. Das Mehrfamilienhaus stammt aus dem Jahre 1955. Um die energetische Situation des Hauses massgeblich zu verbessern, beschloss die Stockwerkeigentümerversammlung am 29. April 2014 einstimmig, die Fenster mit dreifachbeglasten Fenstern zu bestücken.

BO: Protokoll der Stockwerkeigentümerversammlung vom 29.04.2014 Beilage 4

BO: Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft Beilage 5

* 1. Die entsprechenden Sanierungsarbeiten fanden im September 2014 statt. Gemäss Jahresrechnung 2014 beliefen sich die Kosten auf insgesamt CHF 214‘706.30.

BO: Jahresrechnung 2014 Beilage 6

BO: Augenschein

* 1. Der Verwalter der Stockwerkeigentümergemeinschaft versandte am 2. März 2015 sämtlichen Mitgliedern der Stockwerkeigentümergemeinschaft die Einladung zur Stockwerkeigentümerversammlung vom 7. April 2015. Der Einladung samt Traktandenliste lagen nebst weiteren Unterlagen die Jahresrechnung 2014 sowie die Aufstellung der geplanten Verteilung der besagten Fenstersanierungskosten bei.

BO: Einladung zur Stockwerkeigentümerversammlung vom 07.04.2015 Beilage 7

BO: Jahresrechnung 2014 Beilage 6

* 1. Am 7. April 2015 fand die Stockwerkeigentümerversammlung statt. Die Klägerin liess sich von ihrem Treuhänder, Herrn Z, vertreten. Dieser legte der Versammlung eine entsprechende Vollmacht vor. Ausserdem waren die Stockwerkeigentümer der Parzellen Parzelle xxx-2 (60/1‘000), xxx-3 (70/1‘000) und xxx-5 (70/1‘000) weder anwesend noch vertreten. Alle anderen Stockwerkeigentümer waren anwesend respektive vertreten, so auch die Stockwerk-eigentumsparzelle xxx-8 (Autoeinstellhalle): von den 8 Miteigentümern mit einer Wertquote von je 1/25 waren 5 Miteigentümer anwesend oder vertreten.

BO: Protokoll der Stockwerkeigentümerversammlung vom 07.04.2015 Beilage 4

BO: Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft Beilage 5

BO: Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Autoeinstellhalle Beilage 8

* 1. Anlässlich der Behandlung des Traktandums 7 entspann sich eine hitzige Diskussion hinsichtlich des Verteilers für die Fenstersanierungskosten. Der Verwalter hatte die Kosten in der Jahresrechnung in Relation zu den Wertquotenanteilen zugewiesen. Gemäss dieser Aufteilung wären der Klägerin CHF 64‘411.90 belastet worden. Die Wohnungsinhaber argumentierten dagegen, dass die Klägerin wesentlich mehr Nutzen aus der Fenstersanierung ziehen könne, sei doch die Fassade des Ladens «eine einzige Fensterfront» (vgl. Protokollzitat). Sie beriefen sich dabei auf Art. 14 Abs. 4 des Reglements, wonach für Ausgaben, die entweder einzelnen Stockwerkseinheiten nicht oder nur in ganz geringem Masse dienen, und für solche, die einzelnen Stockwerkseinheiten in ganz besonders hohem Masse zugutekommen, ein besonderer Kostenverteiler durch die Stockwerkeigentumsversammlung bestimmt werden könne.

BO: Protokoll der Stockwerkeigentümerversammlung vom 07.04.2015 Beilage 4

BO: Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft Beilage 5

* 1. Der Eigentümer der Stockwerkeigentumsparzelle xxx-4 mit 60/1‘000 Wertquotenanteil stellte schliesslich den Antrag, dass die Fenstersanierungskosten dem Ladeninhaber statt mit Faktor 1 mit einem Faktor 1.5 zuzuteilen sei, der Klägerin somit Kosten in der Höhe von CHF 96‘617.85 zuzuschreiben seien. Der Verwalter brachte diesen Unterantrag im Traktandum 7 zur Abstimmung und die Stockwerkeigentümergemeinschaft stimmte mit einfacher Mehrheit dem Antrag zu.

BO: Protokoll der Stockwerkeigentümerversammlung vom 07.04.2015 Beilage 4

* 1. Am 30. April 2015 erhielt die Klägerin das Protokoll. Die Konsultation des Reglements ergab, dass zwar das Reglement eine solche andere Kostenverteilung zuliess, indes nur mit der Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit, welche nicht vorlag.

BO: Protokoll der Stockwerkeigentümerversammlung vom 07.04.2015 Beilage 4

III. Rechtliches

* 1. Gemäss Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 75 ZGB kann jeder Stockwerkeigentümer Beschlüsse, die das Gesetz oder die Gemeinschaftsordnung verletzen, binnen Monatsfrist beim Gericht anfechten, nachdem der Stockwerkeigentümer von ihnen Kenntnis erhalten hat.

Bemerkung 5: Damit die aktive Klagelegitimation (Sachlegitimation) gegeben ist, muss der Kläger im Moment der Klage Mitglied der Stockwerkeigentümergemeinschaft sein. Ein dinglich Berechtigter (wie Grundpfandgläubiger oder Dienstbarkeitsberechtigter) ist kein Stockwerkeigentümer. Soweit Nutzniesser und Wohnberechtigte (letzterer nicht unumstritten) stimmberechtigt sind, sind auch diese aktivlegitimiert (Wermelinger, Kommentar Stockwerkeigentum, Art. 712m N 230 ff.). Der Verwalter ist dagegen nicht aktivlegitimiert; ebenso nicht weitere Organe der Stockwerkeigentümergemeinschaft wie Ausschüsse oder Untergemeinschaften. Damit die Aktivlegitimation gegeben ist, darf der Kläger dem Beschluss nicht zugestimmt haben (Wermelinger, Kommentar Stockwerkeigentum, Art. 712m N 226). Passivlegitimiert ist immer die Stockwerkeigentümergemeinschaft.

Bemerkung 6: Anfechtungsobjekte sind Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung (BK ZGB-Riemer, Art. 75 N 7 ff.; Wermelinger, Kommentar Stockwerkeigentum, Art. 712m N 215 ff.). Sofern andere Organe (Abgeordnete, Untergemeinschaften oder Ausschüsse) letztinstanzlich entscheiden, können auch deren Beschlüsse Anfechtungsobjekte sein (BGE 118 II 12 E. 3a).

Bemerkung 7: Als Anfechtungsgrund nennt Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 75 ZGB die Verletzung von Gesetz und Statuten (lies für Stockwerkeigentum: Gemeinschaftsordnung). Mit Gesetz sind alle Normen des Stockwerkeigentums gemeint, also Art. 712a ff. und 646 ff. ZGB. Widerrechtlichkeit liegt aber auch vor, wenn weitere im Rahmen des Stockwerkeigentums anwendbare Normen verletzt sind (Wermelinger nennt beispielsweise das Verbot des Rechtsmissbrauchs; Wermelinger, Kommentar Stockwerkeigentum, Art. 712m N 203). Bei der Verletzung der Gemeinschaftsordnung handelt es sich um die Missachtung von Bestimmungen im Stockwerkeigentumsbegründungsakt, dem Reglement, der Hausordnung und Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung. Der mangelhafte Beschluss umfasst den Inhalt, das Verfahren (auch vorbereitende Handlungen wie Traktandierung und Einladung) wie auch eine falsche Protokollierung.

Bemerkung 8: Das Urteil kann den Beschluss nur aufheben und nicht ersetzen und ist kassatorischer Natur. Die Aufhebung des Beschlusses erfolgt ex tunc und wirkt gegenüber jedermann (Wermelinger, Kommentar Stockwerkeigentum, Art. 712m N 234).

* 1. Die Klägerin ist Stockwerkeigentümerin der besagten Stockwerkeigentümergemeinschaft und somit zur vorliegenden Klage aktivlegitimiert.

BO: Grundbuchauszug der Stockwerkeigentumsparzelle GB Basel Sektion 3 xxx-1 Beilage 2

* 1. Beim angefochtenen Beschluss vom 7. April 2015 handelt es sich um einen Beschluss der Stockwerkeigentümergemeinschaft. Das Anfechtungsobjekt ist somit gegeben.

BO: Protokoll der Stockwerkeigentümerversammlung vom 07.04.2015 Beilage 4

* 1. Die Versammlung fand am 7. April 2015 statt. Die Klägerin war durch ihren Vertreter anwesend, weshalb von einer Kenntnisnahme ab 7. April 2015 auszugehen ist. Mit Klageanhebung samt Schlichtungsgesuch vom 6. Mai 2015 hat die Klägerin die Anfechtungsfrist von einem Monat gewahrt.

BO: Protokoll der Stockwerkeigentümerversammlung vom 07.04.2015 Beilage 4

BO: Klage mit Schlichtungsgesuch vom 06.05.2015 Beilage 9

Bemerkung 9: Durch rechtzeitige Einreichung eines Schlichtungsgesuches wird die Monatsfrist gewahrt (Art. 202 ZPO).

* 1. Gemäss Art. 4 Abs. 2 des Reglements gehören Fenster zu den gemeinschaftlichen Teilen. Laut Art. 14 Abs. 1 richten sich die Anteile an den gemeinschaftlich zu tragenden Kosten und Lasten nach dem Wert der Stockwerksanteile (Wertquote). Liegen Ausgaben vor, die allenfalls gewissen Stockwerkseinheiten in ganz besonders hohem Masse zugutekommen, kann ein besonderer Kostenverteiler beschlossen werden. Ein solcher Beschluss muss mit qualifizierter Mehrheit erfolgen.

BO: Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft Beilage 5

* 1. Bei den neu eingebrachten Fenstern handelt es sich ohne Zweifel um Fenster, die als gemeinschaftliche Teile zu gelten haben. Ob die im Erdgeschoss sanierten Fenster tatsächlich, wie von der Stockwerkeigentümerversammlung behauptet, der Klägerin in ganz besonders hohem Masse zugutekommen, wird von ihr vollumfänglich bestritten. So mag es zwar sein, dass durch die Fenster die Räume besser lichtdurchflutet werden. Andererseits gilt es zu beachten, dass eine spätere Fassadensanierung wohl weniger teuer kommt, weil gerade im Erdgeschoss grössere Fensterfronten vorhanden sind. Dieser Nutzen käme denn auch sämtlichen Stockwerkeigentümern zugute. Schon deswegen ist der Beschluss widerrechtlich gefällt worden. Und auch wenn dies anders zu werten wäre, was bestritten wird, so ist der Beschluss dennoch widerrechtlich, fehlt es ihm doch an der erforderlichen qualifizierten Mehrheit.

BO: Jahresrechnung 2014 Beilage 6

BO: Augenschein

* 1. Gemäss Art. 25 Abs. 1 des Reglements braucht es für eine qualifizierte Mehrheit die Mehrheit aller anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer, die zugleich die Mehrheit aller Anteile (auch der abwesenden und nicht vertretenen Eigentümer) vertritt.
  2. Der Verwalter hat zu Beginn der Versammlung die Beschlussfähigkeit wie folgt festgestellt: Von den 8 Stockwerkeigentümern waren 5 Stockwerkeigentümer anwesend respektive vertreten und 3 Stockwerkeigentümer waren abwesend. Die 5 Stockwerkeigentümer zusammen repräsentierten 500/1‘000 Wertquotenanteile. Für ein qualifiziertes Mehr brauchte es die Ja-Stimmen von 3 Stockwerkeigentümern, die mindestens 501/1‘000 Wertquotenanteile inne gehabt hätten.

BO: Protokoll der Stockwerkeigentümerversammlung vom 07.04.2015 Beilage 4

* 1. Bei der Abstimmung zum Traktandum 7 stimmten für den Unterantrag zur Neuverteilung der Kosten zwar insgesamt 4 Eigentümer, diese repräsentierten indes lediglich 500/1‘000 Wertquotenanteile. Somit lag keine qualifizierte Mehrheit vor und hätte der Verwalter – wäre er sich der Notwendigkeit der qualifizierten Mehrheit bewusst gewesen – feststellen müssen, dass der Unterantrag nicht angenommen wurde. Stattdessen befand er auf Annahme des Antrages.

BO: Protokoll der Stockwerkeigentümerversammlung vom 07.04.2015 Beilage 4

IV. Fazit

* 1. Der unter Traktandum 7 gefällte Beschluss ist wegen Widerrechtlichkeit aufzuheben.

V. Kosten

* 1. Entsprechend dem beantragten Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten vollumfänglich der Beklagten aufzuerlegen und diese ist zu verpflichten, der Klägerin eine angemessene Parteientschädigung auszurichten.

Mit freundlichen Grüssen

[Unterschrift des Rechtsanwaltes der Klägerin]

Dreifach

Beilage: Beweismittelverzeichnis dreifach mit den Urkunden im Doppel