

Kommentar zu: Urteil 4A_242/2016 vom 5. Oktober 2016, publiziert als BGE 142 III 623
Sachgebiet: Vertragsrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: I. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Vertragsrecht

De | Fr | It |

Partei- und Prozessfähigkeit der Stockwerkeigentümergemeinschaft

Und: Gerichtsstandvereinbarung im Bereich von Art. 6 Abs. 3 ZPO

Autor / Autorin

Fanny Sutter, Markus Vischer
walderwyss

Redaktor / Redaktorin

Christoph Brunner
PETER & PARTNERS

Das Bundesgericht präzisierte in diesem Urteil, dass bezüglich Art. 6 ZPO Gerichtsstandvereinbarungen generell unzulässig sind, nämlich auch im Anwendungsbereich des Klägerwahlrechts gemäss Art. 6 Abs. 3 ZPO. Ausserdem bestätigte es implizite seine bisherige Rechtsprechung zur Abtretbarkeit von Nachbesserungsansprüchen und explizite seine frühere Rechtsprechung, wonach die Stockwerkeigentümergemeinschaft bezüglich ihr abgetretener oder originär erworbener Nachbesserungsansprüche in Bezug auf gemeinschaftliche Teile aktivlegimitiert und damit gestützt darauf beschränkt partei- und prozessfähig sei.

Sachverhalt

[1] Die Rechtsvorgängerin der A AG verpflichtete sich mit Totalunternehmervertrag gegenüber der R AG zur Erstellung von Mehrfamilienhäusern auf drei Grundstücken. Der Totalunternehmervertrag enthielt eine Gerichtsstandklausel zugunsten des Handelsgerichts des Kantons Zürich.

[2] Die R AG begründete Stockwerkeigentum an den drei Grundstücken und verkaufte die Stockwerkeinheiten, wobei sie in den Kaufverträgen ihre Mängelrechte und Garantieansprüche gegenüber der A AG abtrat, nämlich Mängelrechte und Garantieansprüche betreffend gemeinschaftliche Teile an die Stockwerkeigentümergemeinschaft und betreffend der Sonderrechtsteile an die Käufer.

[3] In der Folge wurden Mängel an den Fassaden der Häuser gerügt, welche durch die Nachbesserungsarbeiten der A AG nicht behoben worden seien.

[4] Nach erfolglosem Schlichtungsversuch wurde am 19. Januar 2015 beim Bezirksgericht Zürich Klage eingereicht. Als Klägerschaft wurden die Stockwerkeigentümergemeinschaft und 17 natürliche Personen genannt. Das Bezirksgericht erklärte sich für sachlich unzuständig und verwies die Parteien an das Handelsgericht.

[5] In der Folge reichte die Klägerschaft unter der gleichen Parteibezeichnung wie bei der Klage vor Bezirksgericht eine identische Klage beim Handelsgericht Zürich ein. Gleichzeitig erhob sie beim Obergericht Zürich Berufung gegen den Beschluss des Bezirksgerichts. Das Obergericht sistierte alsdann das Berufungsverfahren.

[6] Das Handelsgericht trat auf die Klage ebenfalls nicht ein und erklärte das Bezirksgericht für sachlich zuständig. Das Obergericht führte im Anschluss das Berufungsverfahren fort. Die Berufung wurde gutgeheissen und das Bezirksgericht für sachlich zuständig erklärt.

[7] Gegen diesen Entscheid des Obergerichts legte die A AG Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht ein.

Erwägungen

[8] Die Beschwerdeführerin begründete ihre Argumentation zugunsten der sachlichen Zuständigkeit des Handelsgerichts damit, das Bundesgericht hätte in BGE 138 III 471 E. 3.1 zwar festgestellt, die sachliche Zuständigkeit der Gerichte sei der Disposition der Parteien entzogen. Dies gälte jedoch gemäss BGE 138 III 471 E. 3.1 nicht im Bereich des Klägerwahlrechts gemäss Art. 6 Abs. 3 ZPO.

[9] Das Bundesgericht widersprach den Ausführungen der Beschwerdeführerin. Es erklärte Gerichtsstandvereinbarungen im Bereich von Art. 6 Abs. 3 ZPO für unzulässig mit der Begründung, ein Blick auf die Entstehungsgeschichte mache deutlich, dass Art. 6 Abs. 3 ZPO eine einseitige Option für Nicht-Kaufleute als klagende Partei gegenüber im Handelsregister eingetragenen Parteien begründe. Das Bundesgericht zog eine Parallele zu einseitig begünstigenden Gerichtsständen, wie sie die ZPO beispielsweise in Art. 32 vorsieht. Diesbezüglich seien Gerichtsstandvereinbarungen über künftige Streitigkeiten gemäss Art. 35 ZPO unzulässig, um den durch den teilzwingenden Gerichtsstand begründeten Schutz der regelmässig schwächeren Partei aufrechtzuerhalten. Vereinbarungen über die sachliche Zuständigkeit im Bereich von Art. 6 Abs. 3 ZPO würden den gewährten Vorteil der nicht im Handelsregister eingetragenen Partei untergraben. Besonders deutlich scheine dies im vorliegenden Fall, da die Gerichtsstandvereinbarung nicht einmal von der Beschwerdegegnerin selbst vereinbart worden sei (E. 2.4). Der Stockwerkeigentümergemeinschaft stehe deshalb das Wahlrecht nach Art. 6 Abs. 3 ZPO nach wie vor zu, soweit sie partei- und prozessfähig sei (E. 4).

[10] Diesbezüglich führte das Bundesgericht aus, dass der Stockwerkeigentümergemeinschaft zwar keine Rechtspersönlichkeit zukomme, sie jedoch insoweit Partei- und Prozessfähigkeit besitze, als sie in materieller Hinsicht aktivlegitimiert sei. Unter Hinweis auf BGE 109 II 423 E.1 und BGE 114 II 239 E. 4a bestätigte das Bundesgericht, dass der Fassadenunterhalt eine Gemeinschaftsaufgabe in diesem Sinne sei und die Stockwerkeigentümergemeinschaft diesbezügliche Nachbesserungsansprüche erwerben könne, und zwar unabhängig davon, ob diese Nachbesserungsansprüche realiter oder in der Form der Kosten der Ersatzvornahme geltend gemacht werden (E. 5).

[11] Das Bundesgericht bestätigte deshalb das Urteil der Vorinstanz, allerdings teilweise nicht aus den gleichen Erwägungen und mit rückgängig gemachtem Parteiwechsel.

Kommentar

[12] Ein erster Fokus des kommentierten Entscheids liegt auf der Thematik der Gerichtsstandvereinbarung im Anwendungsbereich des Klägerwahlrechts gemäss Art. 6 Abs. 3 ZPO. Ohne explizit auf BGE 138 III 471 E. 3.1 Bezug zu nehmen, präzisierte das Bundesgericht diesen Entscheid, indem es betonte, dass selbst im Bereich des Klägerwahlrechts gemäss Art. 6 Abs. 3 ZPO keine Gerichtsstandvereinbarung über die sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts möglich sei. Die Parteien dürfen damit nicht im Vorhinein für den Fall, dass ihnen in der Zukunft eine Wahl über die sachliche Zuständigkeit zukommt, eine entsprechende Gerichtsstandvereinbarung abschliessen. Vielmehr kommt dem Kläger die Wahl zwischen Handelsgericht und ordentlichem Gericht «ad hoc» bei Ausbruch der Streitigkeit zu, vorausgesetzt die Streitwertgrenze von CHF 30‘000 wird überschritten (Art. 6 Abs. 2 lit. b ZPO i.V.m. Art. 74 BGG). Damit ist insgesamt keine Gerichtsstandvereinbarung in Bezug auf die sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts bzw. der ordentlichen Gerichte möglich.

[13] Ein zweiter Schwerpunkt des kommentierten Entscheids betrifft die beschränkte Partei- und Prozessfähigkeit der Stockwerkeigentümergemeinschaft. In Bestätigung früherer Entscheide (z.B. BGE 114 II 239 E.5c bb; implizite BGE 118 II 142) bejahte es implizite die Abtretbarkeit von Nachbesserungsansprüchen. Es bestätigte zudem explizite seine frühere Rechtsprechung (BGE 109 II 423 E. 1, bestätigt in BGE 114 II 239 E. 4a), wonach die Stockwerkeigentümergemeinschaft bezüglich ihr abgetretener oder originär aufgrund von durch die Stockwerkeigentümergemeinschaft abgeschlossenen Verträgen erworbener Nachbesserungsansprüche in Bezug auf gemeinschaftliche Teile aktivlegimitiert und damit gestützt darauf beschränkt partei- und prozessfähig sei.

[14] Für die Praxis zeigt der vorliegende Entscheid einen Weg auf, um in Kaufverträgen über Stockwerkeinheiten das Problem der unzulässigen Mehrfachabtretung, der nicht identischen Nachbesserungsansprüche und der kollidierenden Mängelrechte betreffend gemeinschaftlicher Teile der Stockwerkeigentümergemeinschaft (zu diesen Problemen z.B. Markus Vischer, Mängelrechte beim Kauf eines Stockwerkanteils, ZBGR 2015, S. 218, 222 ff.) teilweise zu lösen, nämlich durch eine Abtretung von Mängelrechten bezüglich Sonderrechtsteilen an den Käufer und durch eine weitere Abtretung von Mängelrechten betreffend gemeinschaftlicher Teile an die Stockwerkeigentümergemeinschaft. Allerdings ist diese «Abtretungslösung» in der Praxis nach wie vor keine gute Lösung, weil nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nur die Nachbesserungsansprüche, nicht aber die Wandelungs- und Minderungsrechte abtretbar sind (z.B. BGE 114 II 239 E. 5c aa). Vielmehr sollte in den Kaufverträgen über Stockwerkeinheiten ein umfassendes eigenständiges und einheitliches Gewährleistungsregime vorgesehen werden (So z.B. Vischer, op. cit., 218; Markus Vischer/Lucas Hänni, M&A-Standard auch für den Immobilienkauf: ein Mustervertrag, AJP 2015, S. 635 ff.; Markus Vischer/Lucas Hänni, Lehren aus der M&A-Praxis für den Immobilienkauf, AJP 2012, S. 622 ff.).

Zitiervorschlag: Fanny Sutter / Markus Vischer, Partei- und Prozessfähigkeit der Stockwerkeigentümergemeinschaft, in: dRSK, publiziert am 31. März 2017

ISSN 1663-9995. Editions Weblaw



Weblaw AG | Cybersquare | Laupenstrasse 1 | 3008 Bern

T +41 31 380 57 77 | F +41 31 380 57 78 | info@weblaw.ch

www.weblaw.ch