

## Urteil vom 22. März 2022

ZK1 2020 27

Mitwirkend

Kantonsgerichtspräsident Prof. Dr. Reto Heizmann,  
Kantonsrichter Pius Schuler, Jörg Meister,  
Josef Reichlin und lic. iur. Jeannette Soro,  
Gerichtsschreiberin lic. iur. Antoinette Hürlimann, LL.M.

In Sachen

**A.**\_\_\_\_\_,  
Kläger, Beklagter und Berufungsführer,  
vertreten durch Rechtsanwalt B.\_\_\_\_\_,

gegen

**Stockwerkeigentümergeinschaft C.**\_\_\_\_\_,  
vertreten durch D.\_\_\_\_\_,  
Beklagte, Klägerin und Berufungsgegnerin,

betreffend

Anfechtung von Versammlungsbeschlüssen und definitive Eintragung des  
Gemeinschaftspfandrechts  
(Berufung gegen das Urteil des Bezirksgerichts Gersau vom 4. Mai 2020,  
ZGO 2019 1);-

hat die 1. Zivilkammer,

nachdem sich ergeben:

A. Das vereinigte Verfahren ZGO 2019-01 vor Bezirksgericht Gersau umfasst einerseits die Klagen von A.\_\_\_\_\_ (nachfolgend Berufungsführer) betreffend die Versammlungsbeschlüsse der Stockwerkeigentümerschaft „C.\_\_\_\_\_“ (nachfolgend Berufungsgegnerin) vom 14. März 2016 (vormals ZGO 2016-02), vom 4. Juli 2016 (vormals ZGO 2017-01) und vom 12. Mai 2017 (vormals ZGO 2017-04) sowie andererseits die Klage der Berufungsgegnerin gegen den Berufungsführer betreffend definitive Eintragung eines Gemeinschaftspfandrechts und betreffend Forderung (vormals ZEV 2019-01). Im Einzelnen erhob der Berufungsführer gegen die Berufungsgegnerin die folgenden Klagen:

Klage vom 11. Oktober 2016 (ZGO 2016-02):

1. Der im Protokoll vom 14. März 2016 unter Ziff. 3 festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümersversammlung vom 14. März 2016 gefasste Beschluss betreffend Jahresrechnung 2015 sei aufzuheben.
2. Der im Protokoll vom 14. März 2016 unter Ziff. 4 festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümersversammlung vom 14. März 2016 gefasste Beschluss betreffend Budgetvorschlag 2016 sei aufzuheben.
3. Der im Protokoll vom 14. März 2016 unter Ziff. 4 festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümersversammlung vom 14. März 2016 gefasste Beschluss betreffend zeitliche Zahlungsabfolge sei aufzuheben.
4. Der im Protokoll vom 14. März 2016 unter Ziff. 4 festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümersversammlung vom 14. März 2016 gefasste Beschluss betreffend Zahlungsdestination sei aufzuheben.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten ohne den Kläger.

## Klage vom 9. Januar 2017 (ZGO 2017-01):

1. Der im Protokoll vom 4. Juli 2016 unter Ziff. 4 festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümersversammlung vom 4. Juli 2016 gefasste Beschluss betreffend Traktanden von STWE A. \_\_\_\_\_ sei aufzuheben.
2. Der im Protokoll vom 4. Juli 2016 unter Ziff. 7 festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümersversammlung vom 4. Juli 2016 gefasste Beschluss betreffend Diskussion und Entscheid über die Ergänzung der Jahresrechnung 2014 und Vornahme einer entsprechenden Einzahlung nach Wertquoten der baulich realisierten Einheiten sei aufzuheben.
3. Der im Protokoll vom 4. Juli 2016 unter Ziff. 8 lit. a festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümersversammlung vom 4. Juli 2016 gefasste Beschluss betreffend Diskussion und Entscheid über den ausdrücklichen Verzicht auf Beteiligung an den Verwaltungskosten der STWEG gegenüber den STWE der nicht realisierten Einheiten betreffend I. \_\_\_\_\_ sei aufzuheben.
4. Der im Protokoll vom 4. Juli 2016 unter Ziff. 8 lit. b festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümersversammlung vom 4. Juli 2016 gefasste Beschluss betreffend Diskussion und Entscheid über den ausdrücklichen Verzicht auf Beteiligung an den Verwaltungskosten der STWEG gegenüber den STWE der nicht realisierten Einheiten betreffend J. \_\_\_\_\_ Erben sei aufzuheben.
5. Der im Protokoll vom 4. Juli 2016 unter Ziff. 9 festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümersversammlung vom 4. Juli 2016 gefasste Beschluss betreffend Diskussion und Entscheid über die Genehmigung der Jahresrechnung 2014 sei aufzuheben.
6. Der im Protokoll vom 4. Juli 2016 unter Ziff. 10 lit. a festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümersversammlung vom 4. Juli 2016 gefasste Beschluss betreffend Diskussion und Entscheid über die am 15. September 2014 beschlossenen Rückerstattungen und Einzahlungen nach Wertquoten der baulich realisierten Einheiten betreffend K. \_\_\_\_\_ sei aufzuheben.
7. Der im Protokoll vom 4. Juli 2016 unter Ziff. 10 lit. b festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümersversammlung vom 4. Juli 2016 gefasste Beschluss betreffend Diskussion und Entscheid über die am 15. September 2014 beschlossenen Rückerstattungen und Einzahlungen nach Wertquoten der baulich realisierten Einheiten betreffend L. \_\_\_\_\_ +D. \_\_\_\_\_ sei aufzuheben.

8. Der im Protokoll vom 4. Juli 2016 unter Ziff. 12 festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 4. Juli 2016 gefasste Beschluss betreffend Diskussion und Entscheid über Einzahlungen für dringend notwendige Sanierungsarbeiten nach Wertquoten der baulich realisierten Einheiten sei aufzuheben.
9. Der im Protokoll vom 4. Juli 2016 unter Ziff. 13 festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 4. Juli 2016 gefasste Beschluss betreffend Diskussion und Entscheid über die Destination für alle Einzahlungen zu Gunsten der STWEG sei aufzuheben.
10. Der im Protokoll vom 4. Juli 2016 unter Ziff. 14 festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 4. Juli 2016 gefasste Beschluss betreffend Diskussion und Entscheid über die Zahlungsfrist für alle Einzahlungen zu Gunsten der STWEG sei aufzuheben.
11. Der im Protokoll vom 4. Juli 2016 unter Ziff. 20 festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 4. Juli 2016 gefasste Beschluss betreffend Wahl von drei neuen Mitgliedern für den am 12. Juni 2014 beschlossenen Bauausschuss sei aufzuheben.
12. Der im Protokoll vom 4. Juli 2016 unter Ziff. 21 festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 4. Juli 2016 gefasste Beschluss betreffend Diskussion und Entscheid über die Sanierung der Terrasse Ebene 4 sei aufzuheben.
13. Der im Protokoll vom 4. Juli 2016 unter Ziff. 22 festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 4. Juli 2016 gefasste Beschluss betreffend Diskussion und Entscheid über die Wahl eines Revisors für die Jahresabrechnungen 2015 und 2016; sowie gegebenenfalls Wahl des Revisors sei aufzuheben.
14. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten ohne den Kläger.

Klage vom 16. November 2017 (ZGO 2017-04):

1. Der im Protokoll vom 15. Juni 2017 unter Ziff. 3 festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 12. Mai 2017 gefasste Beschluss betreffend Genehmigung des Protokolls der ausserordentlichen Versammlung vom 4. Juli 2016 sei aufzuheben.

2. Der im Protokoll vom 15. Juni 2017 unter Ziff. 4 festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 12. Mai 2017 gefasste Beschluss betreffend Einsichtsrecht aller Miteigentümer bei der M. \_\_\_\_\_ (Bank I) in die Konten der STWEG sei aufzuheben.
3. Der im Protokoll vom 15. Juni 2017 unter Ziff. 6 festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 12. Mai 2017 gefasste Beschluss betreffend Jahresrechnung 2016 sei aufzuheben.
4. Der im Protokoll vom 15. Juni 2017 unter Ziff. 7 festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 12. Mai 2017 gefasste Beschluss betreffend Vergütung des Verwalters sei aufzuheben.
5. Der im Protokoll vom 15. Juni 2017 unter Ziff. 8 festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 12. Mai 2017 gefasste Beschluss betreffend Wirtschaftsplan 2017 sei aufzuheben.
6. Der im Protokoll vom 15. Juni 2017 unter Ziff. 9 festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 12. Mai 2017 gefasste Beschluss betreffend ausdrücklicher Verzicht auf Beteiligung an den Verwaltungskosten der STWEG, ausschliesslich für 2016, gegenüber den STWE der nicht realisierten Einheiten I. \_\_\_\_\_ (lit. a) und J. \_\_\_\_\_ Erben (lit. b) sei aufzuheben.
7. Der im Protokoll vom 15. Juni 2017 unter Ziff. 15 festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 12. Mai 2017 gefasste Beschluss betreffend Herausgabe der STWEG-Unterlagen durch A. \_\_\_\_\_ sei aufzuheben.
8. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten ohne den Kläger.

Die Berufungsgegnerin beantragte die Abweisung aller Klagen, unter Kosten und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Berufungsführers. Die Berufungsgegnerin ihrerseits erhob gegen den Berufungsführer am 22. Januar 2019 Klage mit folgenden Rechtsbegehren (ZEV 2019-01):

1. Das Grundbuchamt Gersau sei anzuweisen, zu Lasten des Grundstücks Nr. zz (Stammgrundstück Nr. yy, Gebäude Nr. xx), Bezirk Gersau, und zu Gunsten der Klägerin folgendes Pfandrecht, welches gemäss Beschluss Ziff. 1.1. des Entscheides des

Kantonsgerichts Schwyz vom 22. Oktober 2018, ZK 2018 18 [recte: ZK2 2018 18], auf dem Grundstück Nr. zz (Stammgrundstück Nr. yy, Gebäude Nr. xx), Grundbuch Gersau, zu Gunsten der Klägerin für die Pfandsumme von CHF 24'438.49 nebst 5 % Zins seit 31. Dezember 2016 vorläufig als Vormerkung eingetragen wurde, definitiv einzutragen:

- 1.1 auf Grundstück Nr. zz (Stammgrundstück Nr. yy, Gebäude Nr. xx), Grundbuch Gersau, für die Pfandsumme von CHF 24'438.49 nebst 5 % Zins seit dem 31. Dezember 2016;
  - 1.2 eventualiter auf Grundstück Nr. zz (Stammgrundstück Nr. yy, Gebäude Nr. xx), Grundbuch Gersau, für die Pfandsumme von CHF 23'353.90 nebst 5 % Zins seit dem 31. Dezember 2016 und für die Pfandsumme von CHF 1'084.59 nebst 5 % Zins seit dem 09. Januar 2019;
  - 1.3 subeventualiter auf Grundstück Nr. zz (Stammgrundstück Nr. yy, Gebäude Nr. xx), Grundbuch Gersau, für die Pfandsumme von CHF 24'438.49 nebst 5 % Zins seit dem 09. Januar 2019.
2. Der Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin teilklageweise den folgenden Betrag zu zahlen:
- 2.1 CHF 24'438.49 nebst 5 % Zins seit dem 31. Dezember 2016;
  - 2.2 eventualiter CHF 23'353.90 nebst 5 % Zins seit dem 31. Dezember 2016 und CHF 1'084.59 nebst 5 % Zins seit dem 09. Januar 2019;
  - 2.3 subeventualiter CHF 24'438.49 nebst 5 % Zins seit dem 09. Januar 2019.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beklagten.

Der Berufungsführer beantragte, auf die Klage sei nicht einzutreten, eventualiter sei sie abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu Lasten des Verwalters, eventualiter der Berufungsgegnerin. Das Bezirksgericht Gersau erkannte mit Urteil vom 4. Mai 2020 Folgendes:

1. Die anlässlich der Stockwerkeigentümersversammlung vom 14. März 2016 (ZGO 2016-02) gefassten Beschlüsse gemäss

klägerischen Anträgen Ziffer 1 bis 4 werden nicht aufgehoben und die diesbezüglichen klägerischen Anträge abgewiesen.

2. Der anlässlich der Stockwerkeigentümersammlung vom 4. Juli 2016 (ZGO 2017-01) gefasste Beschluss betreffend Traktanden von Stockwerkeigentümer A. \_\_\_\_\_ wird aufgehoben (klägerischer Antrag Ziffer 1). Die übrigen anlässlich der Stockwerkeigentümersammlung vom 4. Juli 2016 gefassten Beschlüsse gemäss Ziffer 2 bis 13 der klägerischen Anträge werden nicht aufgehoben und die diesbezüglichen klägerischen Anträge abgewiesen.
3. Der anlässlich der Stockwerkeigentümersammlung vom 12. Mai 2017 (ZGO 2017-04) gefasste Beschluss Ziffer 4 (klägerischer Antrag Ziffer 2) betreffend Nichteinsichtsrecht von A. \_\_\_\_\_ in die Konten der Stockwerkeigentümergeinschaft bei der M. \_\_\_\_\_ (Bank I) wird aufgehoben. Die übrigen anlässlich der Stockwerkeigentümersammlung vom 12. Mai 2017 gefassten Beschlüsse gemäss Ziffer 1, 3 bis 7 der klägerischen Anträge werden nicht aufgehoben und die diesbezüglichen klägerischen Anträge abgewiesen.
4. Der Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin teilklageweise den Betrag von CHF 24'438.49 nebst 5 % Zins seit dem 9. Januar 2019 zu bezahlen.
5. Zur Sicherung der genannten Forderung Ziffer 4 wird das Grundbuchamt Gersau gerichtlich angewiesen, zu Lasten des Grundstücks Nr. zz (Stammgrundstück Nr. yy, Gebäude xx), Grundbuch Gersau, lautend auf A. \_\_\_\_\_, und zu Gunsten der Klägerin, der Stockwerkeigentümergeinschaft „C. \_\_\_\_\_“, das Pfandrecht für die Pfandsumme von CHF 24'438.49 nebst 5 % Zins seit dem 9. Januar 2019 definitiv einzutragen.
6. Die Gerichtskosten werden auf CHF 21'000.00 festgelegt. Sie werden dem Kläger zu 90 % und der Beklagten zu 10 % auferlegt und mit den geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet. Damit hat der Kläger CHF 15'900.00 und die Beklagte CHF 600.00 an Gerichtskosten zu bezahlen.
7. Der Kläger wird verpflichtet, der Beklagten eine reduzierte Parteientschädigung von CHF 28'500.00 (inkl. Auslagen und MWST) zu bezahlen.
- 8.-9. [Rechtsmittel und Zustellung].

B. Gegen dieses Urteil erhob der Berufungsführer am 15. Juni 2020 beim Kantonsgericht Berufung mit folgenden Rechtsbegehren (KG-act. 1):

1. In Gutheissung der Berufung sei das angefochtene Urteil teilweise wie folgt aufzuheben und zu ersetzen:
2. Dispositiv-Ziff. 1 des angefochtenen Urteils sei vollumfänglich aufzuheben und wie folgt zu ersetzen:
  1. Der im Protokoll vom 14. März 2016 unter Ziff. 3 festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümersammlung vom 14. März 2016 gefasste Beschluss betreffend Jahresrechnung 2015 wird aufgehoben.
  2. Der im Protokoll vom 14. März 2016 unter Ziff. 4 festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümersammlung vom 14. März 2016 gefasste Beschluss betreffend Budgetvorschlag 2016 wird aufgehoben.
  3. Der im Protokoll vom 14. März 2016 unter Ziff. 4 festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümersammlung vom 14. März 2016 gefasste Beschluss betreffend zeitliche Zahlungsabfolge wird aufgehoben.
  4. Der im Protokoll vom 14. März 2016 unter Ziff. 4 festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümersammlung vom 14. März 2016 gefasste Beschluss betreffend Zahlungsdestination wird aufgehoben.
3. Dispositiv-Ziff. 2 des angefochtenen Urteils sei teilweise aufzuheben und wie folgt zu ersetzen:
  1. Der im Protokoll vom 4. Juli 2016 unter Ziff. 4 festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümersammlung vom 4. Juli 2016 gefasste Beschluss betreffend Traktanden von STWE A. \_\_\_\_\_ wird aufgehoben.
  2. Der im Protokoll vom 4. Juli 2016 unter Ziff. 7 festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümersammlung vom 4. Juli 2016 gefasste Beschluss betreffend Diskussion und Entscheid über die Ergänzung der Jahresrechnung 2014 und Vornahme einer entsprechenden Einzahlung nach Wertquoten der baulich realisierten Einheiten wird aufgehoben.



3. Der im Protokoll vom 4. Juli 2016 unter Ziff. 8 lit. a festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümersversammlung vom 4. Juli 2016 gefasste Beschluss betreffend Diskussion und Entscheid über den ausdrücklichen Verzicht auf Beteiligung an den Verwaltungskosten der STWEG gegenüber den STWE der nicht realisierten Einheiten betreffend I. \_\_\_\_\_ wird aufgehoben.
4. Der im Protokoll vom 4. Juli 2016 unter Ziff. 8 lit. b festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümersversammlung vom 4. Juli 2016 gefasste Beschluss betreffend Diskussion und Entscheid über den ausdrücklichen Verzicht auf Beteiligung an den Verwaltungskosten der STWEG gegenüber den STWE der nicht realisierten Einheiten betreffend J. \_\_\_\_\_ Erben wird aufgehoben.
5. Der im Protokoll vom 4. Juli 2016 unter Ziff. 9 festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümersversammlung vom 4. Juli 2016 gefasste Beschluss betreffend Diskussion und Entscheid über die Genehmigung der Jahresrechnung 2014 wird aufgehoben.
6. Der im Protokoll vom 4. Juli 2016 unter Ziff. 10 lit. a festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümersversammlung vom 4. Juli 2016 gefasste Beschluss betreffend Diskussion und Entscheid über die am 15. September 2014 beschlossenen Rückerstattungen und Einzahlungen nach Wertquoten der baulich realisierten Einheiten betreffend K. \_\_\_\_\_ wird aufgehoben.
7. Der im Protokoll vom 4. Juli 2016 unter Ziff. 10 lit. b festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümersversammlung vom 4. Juli 2016 gefasste Beschluss betreffend Diskussion und Entscheid über die am 15. September 2014 beschlossenen Rückerstattungen und Einzahlungen nach Wertquoten der baulich realisierten Einheiten betreffend L. \_\_\_\_\_ + D. \_\_\_\_\_ wird aufgehoben.
8. Der im Protokoll vom 4. Juli 2016 unter Ziff. 12 festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümersversammlung vom 4. Juli 2016 gefasste Beschluss betreffend Diskussion und Entscheid über Einzahlungen für dringend notwendige Sanierungsarbeiten nach Wertquoten der baulich realisierten Einheiten wird aufgehoben.

9. Der im Protokoll vom 4. Juli 2016 unter Ziff. 13 festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 4. Juli 2016 gefasste Beschluss betreffend Diskussion und Entscheid über die Destination für alle Einzahlungen zu Gunsten der STWEG wird aufgehoben.
  10. Der im Protokoll vom 4. Juli 2016 unter Ziff. 14 festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 4. Juli 2016 gefasste Beschluss betreffend Diskussion und Entscheid über die Zahlungsfrist für alle Einzahlungen zu Gunsten der STWEG wird aufgehoben.
  11. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
4. Dispositiv-Ziff. 3 des angefochtenen Urteils sei teilweise aufzuheben und wie folgt zu ersetzen:
1. Der im Protokoll vom 15. Juni 2017 unter Ziff. 3 festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 12. Mai 2017 gefasste Beschluss betreffend Genehmigung des Protokolls der ausserordentlichen Versammlung vom 4. Juli 2016 wird aufgehoben.
  2. Der im Protokoll vom 15. Juni 2017 unter Ziff. 4 festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 12. Mai 2017 gefasste Beschluss betreffend Einsichtsrecht aller Miteigentümer bei der M. \_\_\_\_\_ (Bank I) in die Konten der STWEG wird aufgehoben.
  3. Der im Protokoll vom 15. Juni 2017 unter Ziff. 6 festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 12. Mai 2017 gefasste Beschluss betreffend Jahresrechnung 2016 wird aufgehoben.
  4. Der im Protokoll vom 15. Juni 2017 unter Ziff. 7 festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 12. Mai 2017 gefasste Beschluss betreffend Vergütung des Verwalters wird aufgehoben.
  5. Der im Protokoll vom 15. Juni 2017 unter Ziff. 8 festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 12. Mai 2017 gefasste Beschluss betreffend Wirtschaftsplan 2017 wird aufgehoben.

6. Der im Protokoll vom 15. Juni 2017 unter Ziff. 9 festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümersammlung vom 12. Mai 2017 gefasste Beschluss betreffend ausdrücklicher Verzicht auf Beteiligung an den Verwaltungskosten der STWEG, ausschliesslich für 2016, gegenüber den STWE der nicht realisierten Einheiten I. \_\_\_\_\_ (lit. a) und J. \_\_\_\_\_ Erben (lit. b) wird aufgehoben.
7. Der im Protokoll vom 15. Juni 2017 unter Ziff. 15 festgehaltene und anlässlich der Stockwerkeigentümersammlung vom 12. Mai 2017 gefasste Beschluss betreffend Herausgabe der STWEG-Unterlagen durch A. \_\_\_\_\_ wird aufgehoben.
5. Dispositiv-Ziff. 4 und 5 des angefochtenen Urteils seien vollumfänglich aufzuheben und wie folgt zu ersetzen:

Auf die Klage vom 22. Januar 2019 (ZEV 2019-01) wird nicht eingetreten.  
Eventualiter: Die Klage vom 22. Januar 2019 (ZEV 2019-01) wird vollumfänglich abgewiesen.
6. Dispositiv-Ziff. 6 des angefochtenen Urteils sei teilweise aufzuheben und wie folgt zu ersetzen:

Die Gerichtskosten werden auf CHF 21'000.00 festgelegt. Sie werden der Beklagten zu 100 % (ohne Belastung des Klägers) auferlegt und vorab mit den geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet. Damit hat die Beklagte noch CHF 16'500.00 an die Gerichtskasse und CHF 3'000.00 an den Kläger für vorgeschossene Gerichtskosten zu bezahlen.
7. Dispositiv-Ziff. 7 des angefochtenen Urteils sei vollumfänglich aufzuheben und wie folgt zu ersetzen:

Die Beklagte wird (ohne Belastung des Klägers) verpflichtet, dem Kläger eine Parteientschädigung von CHF 40'000.00 (inkl. Auslagen und MWST) zu bezahlen.
8. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu Lasten der Berufungsgegnerin (ohne Belastung des Berufungsklägers).

Mit Eingabe vom 10. August 2020 teilte der erstinstanzlich von der Berufungsgegnerin mandatierte Rechtsanwalt N. \_\_\_\_\_ mit, er könne mangels Ermächtigung des amtierenden Verwalters D. \_\_\_\_\_ keine

Berufungsantwort einreichen (KG-act. 8). Am 17. August 2020 reichte Rechtsanwalt O.\_\_\_\_\_ sel. namens der Stockwerkeigentümer P.\_\_\_\_\_ und Q.\_\_\_\_\_ die Berufungsantwort ein und beantragte die Abweisung der Berufung, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen für beide Instanzen zulasten des Berufungsführers (KG-act. 10). Mit Eingabe vom 24. August 2020 beantragte der Berufungsführer, die Berufungsantwort vom 17. August 2020 sei aus dem Recht zu weisen (KG-act. 12). Am 2. September 2020 (Datum Postaufgabe) teilte R.\_\_\_\_\_ mit, er sei am 14. Juli 2020 neu als Verwalter der Berufungsgegnerin gewählt worden, und er ersuchte um Zustellung der Korrespondenz an ihn (KG-act. 14). Mit Schreiben vom 8. September 2020 teilte der Berufungsführer mit, R.\_\_\_\_\_ sei nicht zum neuen Verwalter gewählt worden (KG-act. 16). Gestützt auf die Verfügung vom 9. September 2020 reichte D.\_\_\_\_\_ eine Stellungnahme ein (KG-act. 17 und 18). Dazu liessen sich in der Folge P.\_\_\_\_\_ und Q.\_\_\_\_\_ einerseits sowie R.\_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 18. September 2020 bzw. 21. September 2020 (Datum Postaufgabe) vernehmen (KG-act. 20 und 21). Am 28. Oktober 2020 reichte D.\_\_\_\_\_ wiederum eine Stellungnahme ein (KG-act. 25). Der Berufungsführer legte am 26. Februar 2020 eine Noveneingabe vor (KG-act. 27), wozu sich R.\_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 15. März 2021 (Datum Postaufgabe) äusserte (KG-act. 29). Mit Schreiben vom 18. März 2021 teilte D.\_\_\_\_\_ mit, er sei nach wie vor Verwalter der Berufungsgegnerin und ersuchte sinngemäss um rechtliches Gehör (KG-act. 31). Mit Verfügung vom 13. April 2021 stellte die Verfahrensleitung D.\_\_\_\_\_ diverse Verfahrensakten zu und setzte ihm Frist zur freigestellten Vernehmlassung (KG-act. 33). D.\_\_\_\_\_ holte die Verfügung nicht ab (KG-act. 35). Weitere Eingaben gingen nicht ein.

Auf die weiteren Vorbringen der Parteien wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen;-

in Erwägung:

1. a) Parteien des Berufungsverfahrens sind der Berufungsführer als anfechtender bzw. beklagter Stockwerkeigentümer einerseits und die Stockwerkeigentümergeinschaft als beklagte bzw. klagende Partei und Berufungsgegnerin andererseits (vgl. Art. 712I Abs. 2 ZGB). Die Stockwerkeigentümergeinschaft handelt im Verfahren selbständig und alleine. Dies schliesst nicht aus, dass einzelne Stockwerkeigentümer, sofern die Voraussetzungen von Art. 74 ZPO erfüllt sind, als Nebenintervenienten neben der Gemeinschaft als Partei in den Prozess eintreten können (ZK-Wermelinger, 2019, N 140 zu Art. 712I ZGB). Die (damals) anwaltlich vertretenen Stockwerkeigentümer P.\_\_\_\_\_ und Q.\_\_\_\_\_ reichten zwar eine Berufungsantwort ein, ohne jedoch formell ein Interventionsgesuch zu stellen. In der Berufungsantwort wird denn auch kein rechtliches Interesse der beiden Stockwerkeigentümer am Obsiegen einer Partei (der Berufungsgegnerin) im Sinne von Art. 74 ZPO dargelegt. Folglich kommt P.\_\_\_\_\_ und Q.\_\_\_\_\_ die Parteistellung auf Seiten der Berufungsgegnerin nicht zu, weshalb ihre Eingabe unbeachtlich ist.

b) Zu prüfen ist, wer im vorliegenden Berufungsverfahren für die Zustellung gerichtlicher Schriftstücke als Vertreter der Berufungsgegnerin fungiert.

aa) Nach Art. 712t Abs. 3 ZGB können an die Stockwerkeigentümer insgesamt gerichtete Erklärungen, Aufforderungen, Urteile und Verfügungen durch Zustellung an den Verwalter an seinem Wohnsitz oder am Ort der gelegenen Sache wirksam mitgeteilt werden. Die Bestimmung handelt von der passiven Vertretung. Der Verwalter ist – an seinem Wohnsitz oder am Ort der gelegenen Sache – Adressat sämtlicher an die Stockwerkeigentümergeinschaft gerichteten Zustellungen. In der Lehre spricht man entsprechend von einer Zustellungsbevollmächtigung. Der Verwalter darf und muss Mitteilungen an die

Stockwerkeigentümergeinschaft entgegennehmen und diese bei Bedarf an die einzelnen Stockwerkeigentümer weiterleiten (ZK-Wermelinger, 2019, N 5 zu Art. 712t ZGB). Die für die Partei bestimmten Schriftstücke, auch die Vorladung zum persönlichen Erscheinen, ist ihrem gesetzlichen oder privaten Vertreter zuzustellen (vgl. Art. 137 ZPO; BK-Frei, N 4 zu Art. 137 ZPO; ZR 113, 2014, S. 136). Das Vertretungsverhältnis muss dem Gericht bekannt sein und bleibt für die Zustellung gültig bestehen, bis dem Gericht der Widerruf der Vollmacht mitgeteilt wird. Es gehört zur Pflicht des Anwalts oder eines anderen privaten Vertreters, das Erlöschen der Vollmacht dem Gericht sofort mitzuteilen (A. Staehelin, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar ZPO, 3. A., N 3 f. zu Art. 137 ZPO). Wird ein Vertretungsverhältnis aufgelöst, können Zustellungen an die (vormalige) Vertretung so lange rechtsgültig erfolgen, bis dem Gericht der Widerruf der Vollmacht mitgeteilt wird. Relevant sind die Kenntnisse des Gerichts im Zeitpunkt des Versands der Urkunde (Huber, in: Brunner/Gasser/Schwander, Kommentar ZPO, 2. A., 2016, N 6 zu Art. 137 ZPO).

bb) Aus den Akten geht hervor, dass sich R.\_\_\_\_\_ gestützt auf ein Protokoll der Stockwerkeigentümerversammlung vom 14. Juli 2020 gegenüber dem Kantonsgericht als neuer Verwalter legitimierte (KG-act. 14 und 14/1). Der Berufungsführer bestritt die Rechtmässigkeit der Wahl von R.\_\_\_\_\_ resp. der Einberufung der fraglichen Versammlung durch den Stellvertreter von D.\_\_\_\_\_, P.\_\_\_\_\_ (KG-act. 16). D.\_\_\_\_\_ wiederum verwies auf das Protokoll der Stockwerkeigentümerversammlung vom 24. August 2020, anlässlich welcher er als Verwalter den Vorsitz führte. Der Antrag, D.\_\_\_\_\_ als Verwalter abzuwählen, wurde abgelehnt und gleichzeitig R.\_\_\_\_\_ als Ersatzmann des Verwalters „abgewählt“ (KG. act 18 und 18/1 S. 10 f., Traktanden 26 und 30). D.\_\_\_\_\_ ersuchte schliesslich darum, R.\_\_\_\_\_ aus dem Rechtsstreit auszuschliessen, weil er als „Gegenpapst“ nicht anerkannt werde (KG-act. 25).

cc) Wer Verwalter ist resp. als solcher gewählt wurde und ob die entsprechende Versammlung gültig einberufen wurde, ist an sich nicht Gegenstand des vorliegenden Berufungsverfahrens. Soweit aufgrund der Vorbringen ersichtlich wurden die Beschlüsse vom 14. Juli 2020 und vom 24. August 2020 betreffend Wahl bzw. Abwahl nicht angefochten. Im ersten Beschluss wurde R.\_\_\_\_\_ zum Verwalter gewählt und anlässlich der Versammlung vom 24. August 2020 wiederum abgewählt. Gleichzeitig wurde ein Antrag, D.\_\_\_\_\_ als Verwalter abzuwählen, abgelehnt. D.\_\_\_\_\_, der im erstinstanzlichen Verfahren noch als Verwalter und Vertreter der Berufungsgegnerin fungierte, teilte dem Kantonsgericht auch nie mit, dass das Vertretungsverhältnis nicht mehr bestehe, im Gegenteil, er hielt daran fest, weiterhin als Verwalter zu amten. Aufgrund dieser Sachlage geht die Zivilkammer davon aus, dass D.\_\_\_\_\_ Verwalter der Beschwerdegegnerin ist und ihm in dieser Eigenschaft die gerichtlichen Schriftstücke und der Berufungsentscheid zuhanden der Beschwerdegegnerin rechtswirksam zugestellt werden können.

2. Der Berufungsführer moniert die seiner Auffassung nach fehlende Ermächtigung des Verwalters in den Verfahren ZGO 2016-02 und ZGO 2019-01 einerseits und dem Verfahren ZEV 2019-01 andererseits (KG-act. 1 S. 9 ff.).

a) aa) Hinsichtlich der Verfahren ZGO 2016-02 und ZGO 2019-01 bringt der Berufungsführer vor, die Rechtsvertreter hätten die Klageantwort vom 28. Januar 2019 (ZGO 2017-04, Vi-act. 23) für jene Verfahren eingereicht, ohne dass der sie beauftragende Verwalter D.\_\_\_\_\_ über eine entsprechende Ermächtigung der Stockwerkeigentümerversammlung verfügt habe. Eine solche sei trotz entsprechender Aufforderung der vorinstanzlichen Verfahrensleitung innert Frist bis 31. Mai 2017 (ZGO 2016-02, Vi-act. 10; ZGO 2017-01, Vi-act. 5) nicht eingereicht worden, was auch die Vorinstanz in den Verfügungen vom 19. Juni 2017 (ZGO 2016-02, Vi-act. 12; ZGO 2017-01, Vi-

act. 8) festgestellt habe. Gestützt auf Art. 147 Abs. 1 ZPO und unter Berücksichtigung, dass die fragliche Klageantwort als nicht erfolgt zu gelten habe, seien die vom Berufungskläger aufgestellten Behauptungen als unbestritten zu betrachten, weshalb sämtliche klägerischen Anträge in den Verfahren ZGO 2016-02 und ZGO 2017-01 gutzuheissen seien (KG-act. 1 S. 9 ff. und 12).

bb) Zur Führung eines anzuhebenden oder vom Gegner eingeleiteten Zivilprozesses bedarf der Verwalter ausserhalb des summarischen Verfahrens der vorgängigen Ermächtigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer, unter Vorbehalt dringender Fälle, in denen die Ermächtigung nachgeholt werden kann (Art. 712t Abs. 2 ZGB). Eine Partei ist säumig, wenn sie eine Prozesshandlung nicht fristgerecht vornimmt oder zu einem Termin nicht erscheint. Das Verfahren wird ohne die versäumte Handlung weitergeführt, sofern das Gesetz nichts anderes bestimmt (Art. 147 Abs. 1 und Abs. 2 ZPO). Den gesetzlichen Bestimmungen lässt sich nicht entnehmen, dass der Säumnis eine Anerkennungswirkung zukommt, wird doch mangels besonderer Bestimmungen das Verfahren ohne die versäumte Handlung weitergeführt. Allein aus der Säumnis (Art. 147 ZPO) lässt sich mithin keine Anerkennung konstruieren. Eine Anerkennung kann sich aber daraus ergeben, dass es infolge der Säumnis an einer rechtsgenügenden Bestreitung fehlt und das Verfahren ohne die Bestreitung fortgesetzt wird (BGer, Urteile 4A\_106/2020 vom 8. Juli 2020 E. 2.3.1 mit Hinweisen auf die Literatur und 5A\_749/2016 vom 11. Mai 2017 E. 4). Allein der Umstand, dass die Ausführungen in der Klageschrift nicht in einer Klageantwort bestritten wurden, nützt dem Berufungsführer nichts. Im ordentlichen Verfahren gilt, dass sich auch die klagende Partei grundsätzlich ein zweites Mal unbeschränkt äussern kann (BGE 145 III 428 E. 3.5.2 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung; Leuenberger, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, a.a.O., N 4 zu Art. 229 ZPO). Vorliegend ist unbestritten, dass im Zeitpunkt der zweiten Äusserungsmöglichkeit (Duplik, vgl. ZGO 2019-01, Vi-act. 7) eine



solche Ermächtigung bestand (diejenige vom 20. August 2019). Gerade weil die Berufungsgegnerin die Möglichkeit hatte, sich duplicando nochmals frei zu äussern, was auch bedeutet, allenfalls nicht erfolgte Bestreitungen nachzuholen, hätte der Berufungsführer aufzeigen müssen, welche konkreten Behauptungen seiner Ansicht nach dennoch unbestritten blieben, was er aber unterliess (vgl. zit. Urteil 4A\_106/2020 E. 2.3.5 analog). Insofern erweist sich die Berufung als nicht rechtsgenügend begründet (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Somit vermag der Berufungsführer aus dem Umstand der gemäss den Feststellungen in den vorinstanzlichen Verfügungen vom 19. Juni 2017 fehlenden Ermächtigung des Verwalters im Zeitpunkt der Klageantwort nichts zu seinen Gunsten abzuleiten.

b) aa) In Bezug auf das Verfahren ZEV 2019-01 kritisiert der Berufungsführer, die Rechtsvertreter der Berufungsgegnerin hätten bei Einreichung der Klage am 22. Januar 2019 gestützt auf eine Dringlichkeit im Sinne von Art. 712t Abs. 2 ZGB die Nachreichung der Ermächtigung des Verwalters in Aussicht gestellt. Eine Dringlichkeit habe jedoch nicht bestanden. Das Gesuch um provisorische Eintragung des Pfandrechts sei bereits am 16. November 2017 gestellt worden. Hierzu sei der Verwalter gestützt auf Art. 712t Abs. 2 ZGB ermächtigt gewesen. Er habe bereits in diesem Zeitpunkt gewusst, dass im Anschluss an das provisorische Eintragungsverfahren ein Verfahren um definitive Eintragung folgen müsse. Für die Einholung der hierfür erforderlichen Ermächtigung durch die Versammlung habe er 14 Monate Zeit gehabt. Der Verwalter habe dies aber nicht getan, obwohl zwischenzeitlich Stockwerkeigentümersammlungen stattfanden (insbesondere am 27. März 2018) und der Verwalter ausserdem kraft § 16 Ziff. 2 des Reglements jederzeit eine ausserordentliche Versammlung hätte einberufen können. Selbst wenn man davon ausginge, dass sich der Verwalter erst im Nachgang des Entscheides des Kantonsgerichts vom 22. Oktober 2018, mit dem die Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts teilweise gutgeheissen worden sei, hätte um eine

Ermächtigung bemühen müssen, habe es ab dem 22. Oktober 2018 und bis zu den Weihnachtsferien noch mehr als zwei Monate gedauert. Die Frist zur Einberufung einer ausserordentlichen Versammlung, die in dieser Zeit zulässig gewesen wäre (vgl. § 16 Ziff. 2 Reglement), betrage mindestens eine Woche. Selbst die Einberufung einer zweiten Versammlung, sollte die erste nicht beschlussfähig sein, wäre nach Ablauf einer Frist von zehn Tagen (Art. 712p Abs. 2 ZGB) möglich gewesen. Erst wenn die zweite Versammlung auch nicht beschlussfähig gewesen wäre, hätte der Verwalter die Klage selbst einreichen dürfen. Dies habe der Verwalter aber nicht getan. Infolge fehlender Dringlichkeit hätte die Ermächtigung nicht nachgeholt werden dürfen, vielmehr hätte auf die Klage nicht eingetreten werden dürfen (KG-act. 1 S. 12 ff.).

bb) Zur Führung eines anzuhebenden oder vom Gegner eingeleiteten Zivilprozesses bedarf der Verwalter ausserhalb des summarischen Verfahrens der vorgängigen Ermächtigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer, unter Vorbehalt dringender Fälle, in denen die Ermächtigung nachgeholt werden kann (Art. 712t Abs. 2 ZGB). Eine Ermächtigung ist erforderlich für sämtliche Verfahren, für welche die Zivilprozessordnung nicht das summarische Verfahren vorsieht, also für das vereinfachte und das ordentliche Verfahren (ZK-Wermelinger, N 52 zu Art. 712t ZGB). Dringlichkeit im Sinne von Art. 712t Abs. 2 ZGB liegt vor, wenn die fristgerechte Einberufung der Stockwerkeigentümersversammlung nicht möglich ist und ein Zirkulationsbeschluss mangels Einstimmigkeit nicht eingeholt werden und ohne rasches Handeln der Stockwerkeigentümergeinschaft ein rechtlicher oder finanzieller Nachteil erwachsen kann (Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, 2. A., N 77 ff. zu Art. 712t ZGB mit Hinweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung; BK-Meier-Hayoz/Rey, N 48 f. zu Art. 712t ZGB). Die Voraussetzung der Dringlichkeit ist insbesondere nicht gegeben, wenn die Stockwerkeigentümergeinschaft für einen Verfahrensschritt eine

Fristerstreckung beantragen kann (ZK-Wermelinger, N 58 zu Art. 712t mit Hinweis).

cc) Laut § 16 Ziff. 2 des Reglements (Vi-KB 8, ZGO 2017-01) kann der Verwalter oder ein Viertel aller Stockwerkeigentümer unter Angabe des zu behandelnden Gegenstandes eine ausserordentliche Versammlung einberufen. Die Versammlungen dürfen nicht zwischen dem 15. Juli und dem 15. August und eine Woche vor und nach Ostern anberaumt werden. Die Versammlungen sollen, wenn nicht besonders dringende Fälle vorliegen, mindestens eine Woche im Voraus einberufen werden. Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtig ist, mindestens aber zwei Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten sind (§ 16 Ziff. 3 des Reglements; vgl. Art. 712p Abs. 1 ZGB). Der Auffassung des Berufungsführers, dass der Verwalter bereits zum Zeitpunkt des Gesuchs um provisorische Eintragung des Pfandrechts resp. während des hängigen Summarverfahrens gehalten war, eine Ermächtigung für ein allfälliges definitives Eintragungsverfahren einzuholen, ist nicht beizupflichten, weil einerseits der Prozessausgang immer ungewiss ist und andererseits die Möglichkeit besteht, dass die beklagte Partei zwecks Abwendung des Eintrags eines Pfandrechts die Forderung bezahlt. Anders gesagt durfte der Verwalter den Prozessausgang der provisorischen Eintragung ohne Weiteres abwarten (vgl. KGer, Urteil ZK1 2019 36 vom 15. April 2021 E. 2c). Dass der unbenutzte Ablauf zur Klageanhebung für die Berufungsgegnerin Nachteile finanzieller und rechtlicher Art bedeutet hätte, zumal dann das provisorisch eingetragene Pfandrecht dahingefallen wäre, kann nicht in Abrede gestellt werden (zit. Urteil ZK1 2019 36 E. 2c). Vorliegend löste der Beschluss des Kantonsgerichts vom 22. Oktober 2018 die dreimonatige Frist zur definitiven Eintragung aus (Vi-KB 2, ZEV 2019-01). Nicht von der Hand zu weisen ist auch, dass die Anberaumung einer Versammlung über die Weihnachtsfeiertage schwer realisierbar war, wenn auch nicht reglementswidrig. Zutreffend ist alsdann, dass der Verwalter bis vor

Weihnachten rund zwei Monate dafür zur Verfügung gehabt hätte. Die Berufungsgegnerin führte replicando aus, in dieser Zeit, das heisst in der Folge der Eröffnung des erwähnten kantonsgerichtlichen Beschlusses, habe keine Möglichkeit bestanden, eine ausserordentliche Versammlung einzuberufen, weil sich einige Stockwerkeigentümer im Ausland befunden hätten (Vi-act. 23 S. 4, ZGO 2019-01). Der Berufungsführer bestritt die behaupteten Auslandabwesenheiten nicht (Vi-act. 31 S. 7 f., ZGO 2019-01). Umgekehrt substantiierte die Berufungsgegnerin die Auslandabwesenheiten nicht genauer; immerhin ist aber gerichtsnotorisch, dass sich der Wohnsitz der Stockwerkeigentümer L.\_\_\_\_\_/D.\_\_\_\_\_, K.\_\_\_\_\_ und der Erben J.\_\_\_\_\_ im Ausland befindet. Insofern ist nicht abwegig, dass im Falle von weiteren Abwesenheiten die Ansetzung eines Termins für eine ausserordentliche Versammlung vor oder nach den Weihnachtsfeiertagen zumindest stark erschwert war. In Würdigung aller Umstände ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz Dringlichkeit bejahte, zumal die Berufungsgegnerin bei Nichteinhalten der nicht erstreckbaren Eintragungsfrist ihres Pfandrechts verlustig gegangen wäre. Die Ermächtigung durfte folglich rechtskonform nachgereicht werden.

3. a) Gerichtsnotorisch ist folgender Sachverhalt: Im Jahr 1966 begründete die damalige Alleineigentümerin von altGB Nr. ww, T.\_\_\_\_\_ AG, auf besagtem Grundstück Stockwerkeigentum, aufgeteilt in fünf Einheiten mit je einer Wertquote von 74/1000 und sieben Einheiten mit je einer Wertquote von 90/1000. In der Folge wurden jedoch lediglich sechs Stockwerkeinheiten baulich realisiert. Je eine Einheit befindet sich im Eigentum von P.\_\_\_\_\_ und Q.\_\_\_\_\_, K.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_ und L.\_\_\_\_\_ sowie A.\_\_\_\_\_ (Berufungsführer). U.\_\_\_\_\_ ist Eigentümer von zwei Einheiten. I.\_\_\_\_\_ und die Erben J.\_\_\_\_\_ verfügen über kein realisiertes Stockwerkeigentum. Im Rahmen der Grundbuchbereinigung wurde altGB Nr. ww am 8. September 1995 gelöscht und durch GB Nr. yy und vv ersetzt. Auf GB Nr. yy und auf GB Nr. vv wurden je die 12 Einheiten uu bis tt

eingetragen (somit total 24 Einheiten). Die sechs realisierten Einheiten befinden sich auf GB Nr. yy (uu bis ss). Auf GB Nr. vv bestehen keine Bauten (vgl. KGer, Urteil ZK1 2020 41 und ZK2 2020 70 vom 13. Juli 2021 E. 3a). Im Kern ist hinsichtlich der angefochtenen Versammlungsbeschlüsse strittig, wie die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten zu verteilen sind, nämlich entweder strikt wertquotenproportional, das heisst unabhängig von der baulichen Realisation der jeweiligen Einheiten, wie der Berufungsführer dafür hält, oder aber, dass, nach der Auffassung der Berufungsgegnerin, zwischen baulich realisierten und nicht baulich realisierten Stockwerkseinheiten unterscheiden werden darf und die Kosten und Lasten ausschliesslich auf die Eigentümer der baulich realisierten Einheiten, nach Massgabe der Wertquoten, verteilt werden können.

b) Nach Art. 712h Abs. 1 ZGB haben die Stockwerkeigentümer an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung Beiträge nach Massgabe ihrer Wertquoten zu leisten. Solche Lasten und Kosten sind namentlich (Abs. 2): (1.) die Auslagen für den laufenden Unterhalt, für Reparaturen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile des Grundstückes und Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen; (2.) die Kosten der Verwaltungstätigkeit einschliesslich der Entschädigung des Verwalters; (3.) die den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegten öffentlich-rechtlichen Beiträge und Steuern; sowie (4.) die Zins- und Amortisationszahlungen an Pfandgläubiger, denen die Liegenschaft haftet oder denen sich die Stockwerkeigentümer solidarisch verpflichteten. Grundsätzlich haben also alle Stockwerkeigentümer die gemeinschaftlichen Lasten und Kosten nach Massgabe ihrer Wertquoten – die im Begründungsakt anzugeben sind (Art. 712e Abs. 1 ZGB) – zu tragen (Art. 712h Abs. 1 ZGB). Dieser Grundsatz ist aber dispositiver Natur (Wermelinger, SIVT-Kommentar, a.a.O., N 63 zu Art. 712h ZGB; Thurnherr, in: Kurzkommentar zum ZGB, 2. A., Basel 2018, N 5 zu Art. 712h ZGB). Die Abweichung von diesem gesetzlichen Verteilschlüssel muss im Begründungs-

akt bzw. im Reglement verankert werden oder Gegenstand eines Beschlusses der Stockwerkeigentümerversammlung sein. Die Stockwerkeigentümer sind grundsätzlich frei in der Bestimmung eines Kostenverteilungsschlüssels, der vom ordentlichen abweicht. Bei der Einführung besonderer Verteilungsschlüssel ist zwar Zurückhaltung geboten. Die Entkoppelung der Kostenverteilung von den Wertquoten muss wohlüberlegt sein und in der Begründung einleuchten. Abgesehen von den Fällen von Art. 712h Abs. 3 ZGB und weiteren Einschränkungen durch die Rechtsordnung steht es dem Gericht aber grundsätzlich nicht zu, die Opportunität eines durch die Stockwerkeigentümer gewählten Verteilungsschlüssels zu beurteilen. Mögliche Abweichungen sind etwa, dass der neue Verteilungsschlüssel entweder auf sämtliche oder nur bestimmte Kosten und Lasten angewendet wird oder auch, dass bestimmte Kosten und Lasten nur auf einen Teil der Stockwerkeigentümer verteilt werden (ZK-Wermelinger, N 27 ff. zu Art. 712h ZGB).

Einschränkungen erfährt diese grundsätzliche Freiheit zunächst durch die zwingende Norm von Art. 712 Abs. 3 ZGB, wonach, soweit bestimmte gemeinschaftliche Bauteile, Anlagen oder Einrichtungen einzelnen Stockwerkeinheiten nicht oder nur in ganz geringem Masse dienen, dies bei der Verteilung der Kosten zu berücksichtigen ist. Vorausgesetzt ist, dass der Gebäudeteil, für den eine differenzierte Kostenverteilung vorzunehmen ist, für den betroffenen Stockwerkeigentümer unbrauchbar ist. Die Unbrauchbarkeit muss objektiv begründet sein, das heisst weder von der konkreten Lage des Stockwerkeigentümers noch von seinem Willen abhängig sein und sie hat dauernd zu sein, was bedeutet, dass sie zumindest während der gesamten Berechnungsperiode gegeben zu sein hat (ZK, Wermelinger, N 30 i.V.m. N 77 ff. zu Art. 712h ZGB). Als weitere Einschränkungen gelten namentlich das Verbot des Instituts- und Rechtsmissbrauchs. Denn der Zweck der Verwaltung des Stockwerkeigentums ist eine gemeinschaftliche Tragung der finanziellen Pflichten für ein Grundstück und insbesondere für dessen gemeinschaftliche Teile. Soweit ein Verteilungsschlüssel dazu führt, dass dieser Zweck verfehlt wird,

stellt sich die Frage eines Missbrauchs. Ein solcher besteht beispielsweise dann, wenn die Mehrheit der Stockwerkeigentümer ihre Machtstellung missbraucht, um die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die Minderheit abzuwälzen. An das Bestehen eines Instituts- und Rechtsmissbrauchs sind hohe Anforderungen zu stellen. Eine weitere Schranke bildet das Gebot der relativen Gleichbehandlung, wobei mit Blick auf die Vertragsfreiheit kein absoluter Schutz vor Ungleichbehandlung besteht. Eine problematische Ungleichbehandlung kann dann vorliegen, wenn für sie keine objektive Rechtfertigung besteht und sie eine gewisse Intensität erreicht (ZK-Wermelinger, N 31 ff. zu Art. 712h ZGB).

Abweichungen vom gesetzlichen Verteilschlüssel sind entweder im Reglement zu verankern oder können Gegenstand eines Beschlusses der Stockwerkeigentümerversammlung sein, wobei je nach dem ein anderes Quorum notwendig sein kann (zum Ganzen ZK-Wermelinger, N 22 ff. zu Art. 712h ZGB). Weiter gilt, dass Abänderungen der Kostenverteilung grundsätzlich nur für das kommende Jahr beschlossen werden. Nach Abschluss des Rechnungsjahres hat die Kostenverteilung nach Massgabe des für dieses Jahr geltenden Schlüssels zu erfolgen. Eine retroaktive Änderung des Kostenverteilschlüssels ist nur durch einstimmigen Beschluss möglich oder zumindest mit Zustimmung der benachteiligten Stockwerkeigentümer (ZK-Wermelinger, N 23a und 44 zu Art. 712h ZGB).

c) Der Berufungsführer argumentiert, es müsse danach unterschieden werden, ob es sich um eine einmalige Abweichung vom ordentlichen Verteilschlüssel handle oder ob es um einen grundlegend neuen Schlüssel gehe. In ersterem Fall könne dies durch Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung erfolgen, ansonsten müsse für die Festlegung eines neuen Verteilschlüssels das Reglement geändert werden, was bislang nicht erfolgt sei. Soweit die Berufungsgegnerin seit 2014 die Meinung vertrete, die Eigentümer der nicht realisierten Einheiten müssten keine Beiträge an die gemeinschaftlichen Kos-

ten leisten und sie deswegen systematisch von der Tragung sämtlicher Kosten befreie, müsste sie das Reglement ändern und diesen neuen Verteilungsschlüssel in diesem verankern. Davon abgesehen sei auch eine einzelfallweise Abweichung sachlich nicht gerechtfertigt, weil zum einen auch die Eigentümer der nicht realisierten Einheiten vermögensmässig profitieren würden, wenn gemeinschaftliche Teil repariert und/oder renoviert würden, so dass es sich nicht rechtfertige, wenn diese Stockwerkeigentümer pauschal von den Reparatur- und Renovationskosten ausgenommen würden. Zum anderen vereinige die Stockwerkeigentümerin I. \_\_\_\_\_ fünf Einheiten mit einem Wertquotenanteil von 418/1000 auf sich. Zusammen mit der Einheit der Erben J. \_\_\_\_\_ vertreten die Eigentümer der nicht realisierten Einheiten 508/1000. Dies habe zur Folge, dass Beschlüsse, die ein qualifiziertes Mehr erfordern (z.B. nützliche bauliche Massnahmen i.S.v. art. 647d ZGB), ohne deren Zustimmung nicht zustande kommen können. Gerade I. \_\_\_\_\_ vermöge mit ihrer Stimmkraft von 418/1000 massgeblichen Einfluss auf die Abstimmungsergebnisse zu nehmen. Mit der Bevollmächtigung des Verwalters verursache sie ausserdem effektiven Aufwand. Vor diesem Hintergrund rechtfertige es sich nicht, die Eigentümer der nicht realisierten Einheiten, und insbesondere nicht I. \_\_\_\_\_, von den Verwaltungskosten zu befreien (KG-act. 1 S. 23 ff). Hinsichtlich der Bestimmung von Art. 712h Abs. 3 ZGB sei die Auffassung der Vorinstanz, wonach diese Norm hinsichtlich der mit dem tatsächlichen Gebrauch der körperlichen Gebäudeteile zusammenhängen (wie Heizkosten, Warmwasser, Strom) anzuwenden sei, vertretbar. Hingegen liege die Vorinstanz falsch, wenn gestützt auf die erwähnte Bestimmung die Eigentümer der nicht realisierten Einheiten generell auf sämtliche Kosten, die mit den körperlichen Gebäudeteilen in Zusammenhang stünden, befreit würden. So würden die Kehricht-, Wasser und Abwassergrundgebühren unabhängig vom effektiven Gebrauch durch einzelne Stockwerkeigentümer anfallen. Dasselbe gelte für die Feuerwehrabgabe, welche 0.2 Promille des Neubauwertes betrage. Die Prämie der Gebäudeversicherung hänge vom Versicherungswert ab, der sich wiederum nach dem Wert der Liegenschaft be-



stimme, weshalb sie zwingend nach Massgabe der jeweiligen Beteiligung am Gesamtwert des Stockwerkeigentums aufzuteilen sei. Würde das Gebäude zufolge eines Elementarereignisses Totalschaden erleiden und nicht mehr aufgebaut, müsste die Versicherungsleistung an die Anspruchsberechtigten, das heisst die Stockwerkeigentümer nach Massgabe ihrer Wertquote ausbezahlt werden, was bedeute, dass auch die Eigentümer der nicht realisierten Einheiten davon profitieren würden (KG-act. 1 S. 23 ff).

d) Der Berufungsführer will aus der Unterscheidung zwischen einer einmaligen Abweichung vom ordentlichen Verteilschlüssel und der Festlegung eines „grundlegend neuen“ Verteilschlüssels schliessen, dass zwingend eine Reglementsänderung hätte erfolgen müssen, weil die Eigentümer der nicht realisierten Einheiten systematisch von der Tragung sämtlicher Kosten befreit worden seien. Allerdings ist die Unterscheidung zwischen einer einmaligen Abweichung mittels Beschlusses der Stockwerkeigentümerversammlung und einer Änderung eines im Reglement festgesetzten Verteilschlüssels, der offensichtlich ebenfalls mittels Beschlusses der Versammlung zu erfolgen hat, einzig in Bezug auf die Frage des jeweils notwendigen Quorums relevant. Dies ist auch den vom Berufungsführer zitierten Kommentarstellen zu entnehmen (vgl. ZK-Wermelinger, N 22 ff. und N 24 zu Art. 712h ZGB). Jedoch besagt die Unterscheidung nicht – und etwas anderes lässt sich auch der Kommentierung nicht entnehmen –, dass eine bestimmte Abweichung vom Verteilschlüssel zwingend eine Reglementsänderung nach sich ziehen muss. Anders gewendet ist die Stockwerkeigentümerversammlung grundsätzlich frei, ob sie eine Abweichung jeweils für das laufende Rechnungsjahr beschliessen oder ob sie den reglementarischen Verteilschlüssel an sich ändern will. Jedenfalls ist nicht erstellt, weshalb die Versammlung gezwungen sein soll, eine Abweichung vom ordentlichen Verteilschlüssel, auch wenn diese jährlich – zumindest seit dem Jahr 2014 – immer wieder aufs Neue beschliessen wird, reglementarisch zu ordnen. Abgesehen davon legt der Berufungsführer keine Umstände dar, aus denen

abgeleitet werden könnte, das notwendige Quorum sei nicht erfüllt gewesen, zumal ohnehin fraglich wäre, welches Quorum überhaupt notwendig sein soll. Der Versammlung der Stockwerkeigentümer bzw. der Berufungsgegnerin war es folglich grundsätzlich unbenommen, die Eigentümer der nicht realisierten Einheiten jährlich von der Beitragspflicht zu befreien. Zu prüfen bleibt, ob damit die oben unter E. 3c dargestellten Schranken der Rechtsordnung überschritten wurden. Wohl führt die von der Versammlung getroffene Regelung, dass ausschliesslich die Eigentümer der baulich realisierten Einheiten für die Kosten und Lasten aufkommen, zu einer Privilegierung der übrigen Eigentümer ohne baulich realisierte Einheiten. Der Berufungsführer macht in diesem Zusammenhang geltend, die Eigentümer ohne baulich realisierte Einheit würden „vermögensmässig“ vom Erhalt des Gebäudes profitieren. Dies mag wohl bis zu einem gewissen Grad zutreffen, etwa in Bezug auf das Argument des Totalschadens infolge eines Elementarereignisses. Andererseits dürfte sich der Umstand, dass deren Einheiten nicht realisiert wurden und auch – was eine gerichtsnotorische Tatsache ist – künftig nicht (mehr) realisiert werden können, negativ auf den Verkehrswert der im Grundbuch eingetragenen nicht realisierten Einheiten auswirken, sofern ihnen überhaupt noch ein handelbarer Wert zukommt. Abgesehen davon substantiierte der Berufungsführer insbesondere das Ausmass des von ihm behaupteten vermögensmässigen Vorteils nicht weiter, so dass mangels hinreichender Anhaltspunkte ein relevanter Vorteil als nicht erstellt zu betrachten ist. Auf den ersten Blick kritisch erscheint dagegen der Umstand, dass die Eigentümer der baulich nicht realisierten Einheiten ihr Stimmrecht genauso wie die übrigen Eigentümer ausüben dürfen und dies offenbar, soweit I. \_\_\_\_\_ betreffend, auch tun. Allerdings ist zu bedenken, dass dieses nicht, wie der Berufungsführer behauptet, von der auf einer Person vereinigten Wertquote abhängig ist. Vielmehr gilt der Grundsatz, wonach ein Stockwerkanteil eine Stimme vermittelt (Reglement, § 16/IV./1., S. 12 [ZGO 2017-01, Vi-KB 10]; vgl. hierzu auch ZK-Wermelinger, N 3 zu Art. 712o ZGB). Aufgrund dessen stehen sich grundsätzlich die Stimmen von

sechs Eigentümern mit realisierten Einheiten und sechs Eigentümern ohne baulich existierenden Einheiten gegenüber. Insofern kann nicht von einem Übergewicht der einen oder anderen Stimmen gesprochen werden. Schliesslich ist der Befreiung der Eigentümer der nicht realisierten Einheiten von der Beitragspflicht die sachliche Rechtfertigung aufgrund der aussergewöhnlichen Konstellation, die darin liegt, dass nur die Hälfte der Einheiten gebaut wurde resp. gebaut werden konnte, nicht abzusprechen. Die vorliegende Situation ist denn auch nicht vergleichbar mit der vom Berufungsführer zitierten Konstellation, wonach Stockwerkeigentümer, deren Einheiten über keinen Balkon und entsprechend kein Balkongeländer verfügen, dennoch die Sanierungskosten der Balkongeländer der übrigen Einheiten nach Massgabe ihrer Wertquoten aufzukommen hätten (KG-act. 1 S. 25 mit Hinweis auf LGVE 2019 I Nr. 5 E. 3.2.2). Im Unterschied zum zitierten Entscheid ist für die Eigentümer der nicht realisierten Einheiten von einer objektiven, mithin definitiven und vollständigen Unbrauchbarkeit des gesamten Gebäudes auszugehen. Vor diesem Hintergrund ist nicht zu beanstanden, dass sie von der Beitragspflicht ausgenommen wurden. Es liegt folglich weder ein Rechtsmissbrauch noch ein Verstoss gegen das Gebot der Gleichbehandlung vor. Bezüglich letzterem Gebot ist nochmals festzuhalten, dass ein sachlicher Grund für die Ungleichbehandlung der Eigentümer besteht, nämlich das vollständige bauliche Nichtvorhandensein von Stockwerkeinheiten. Dementsprechend sind ebenso wenig Gründe ersichtlich oder dargetan, weshalb die angefochtenen Beschlüsse nichtig sein sollen.

4. Im Folgenden ist, in Nachachtung der oben unter E. 2 und E. 3 getroffenen Feststellungen, auf die einzelnen Berufungsanträge betreffend die angefochtenen Versammlungsbeschlüsse, soweit noch erforderlich, einzugehen.

a) Versammlungsbeschlüsse vom 14. März 2016 (Berufungsantrag Ziff. 2; angefocht. Urteil E. 14):

aa) *Jahresrechnung 2015 (Ziff. 2.1 Berufungsanträge)*: Der Berufungsführer lehnt die Jahresrechnung 2015 mit der Begründung ab, dass I.\_\_\_\_\_ und die Erben J.\_\_\_\_\_, also die Eigentümer nicht realisierter Einheiten, keinen Anteil an den gemeinschaftlichen Kosten tragen müssen. Wie vorstehend dargelegt, ist die Kostenbefreiung dieser Eigentümer nicht zu beanstanden resp. sie verstösst weder gegen das Rechtsmissbrauchsverbot noch das – nicht absolut zu verstehende – Gebot der Gleichbehandlung. Vor diesem Hintergrund ist auch nicht entscheidend, wie die Kostenverteilung vor 2014 resp. bis und mit 2013 gehandhabt wurde, so dass sich weitere Ausführungen hierzu erübrigen (vgl. angefocht. Urteil E. 14d/aa/bbb). Im Übrigen nennt der Berufungsführer in der Berufung keine zusätzlichen Gründe, wegen derer Beschluss Ziff. 3 betreffend die Jahresrechnung 2015 zu beanstanden sein soll (KG-act. 1 S. 29 ff.).

bb) *Budgetvorschlag 2016 (Ziff. 2.2 Berufungsanträge)*: Diesbezüglich kann auf das betreffend die Jahresrechnung 2015 vorstehend Ausgeführte verwiesen werden, welches hier analog zu gelten hat. Weitere Einwendungen erhebt der Berufungsführer nicht (KG-act. 1 S. 29 ff.). Somit besteht auch hinsichtlich des Budgetvorschlages 2016, der ebenfalls die Befreiung der Eigentümer ohne baulich realisierte Einheiten von der Beitragspflicht vorsieht, keine Veranlassung für eine richterliche Aufhebung des Beschlusses.

cc) *Zeitliche Zahlungsabfolge (Ziff. 2.3 Berufungsanträge)*: Laut dem Beschluss soll in Abweichung zu § 12 des Reglements die Hälfte des Budgets per 1. April 2016 und je ein Viertel per 1. Juli 2016 und per 1. Oktober 2016 bezahlt werden (vgl. angefocht. Urteil E. 14d/cc). Der Berufungsführer macht geltend, der Beschluss betreffend Zahlungsabfolge basiere auf dem Budget 2016, das reglements- und gesetzeswidrig beschlossen worden sei, weshalb auch die Zahlungsabfolge aufzuheben sei (KG-act. 1 S. 32 f.). Wie vorstehend unter E. 4a/bb i.V.m. E. 4a/aa festgehalten, ist der Beschluss betreffend das Budget 2016 nicht zu beanstanden. Der Berufungsführer begründet in der

Berufung im Weiteren nicht, weshalb die beschlossene Zahlungsabfolge aufzuheben sei, so dass auch hier kein Anlass für eine Aufhebung auszumachen ist.

dd) *Zahlungsdestination* (Ziff. 2.4 *Berufungsanträge*): Laut dem angefochtenen Beschluss war vorgesehen, dass alle Stockwerkeigentümer, mit Ausnahme des Berufungsklägers, der seine Zahlungen auf das Konto der STWEG leisten sollte, ihre Zahlungen auf das IG-Konto tätigen (ZGO 2016-02, Vi-KB 3 S. 3). Der Berufungsführer argumentiert, dass gemäss Reglement die Beiträge auf das E.\_\_\_\_\_konto (Bank II) der Gemeinschaft einzuzahlen seien (vgl. § 12 in fine Reglement). Zudem sehe Art. 712I Abs. 1 ZGB vor, dass die Beitragsforderungen zum Verwaltungsvermögen gehören würden. Eine Überweisung auf ein Konto einzelner Stockwerkeigentümer, das heisst auf das fragliche IG-Konto, sei nicht zulässig, weil dieses nicht auf den Namen der Berufungsgegnerin laute und somit nicht zum Verwaltungsvermögen und Haftungssubstrat der Berufungsgegnerin gehöre. Der Umstand, dass das IG-Konto in der Jahresrechnung 2015 aufgeführt worden sei, ändere daran nichts (KG-act. 1 S. 33 ff.). Gemäss den Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz habe der Berufungsführer im Herbst 2015 bei der M.\_\_\_\_\_ (Bank I) interveniert und diese angewiesen, dass sie zu Lasten des Kontos der Berufungsgegnerin ohne seine Billigung keine Verfügungen mehr zulassen dürfe. Die Bank sei dieser Aufforderung nachgekommen. Der Berufungsführer habe erst ab der Versammlung vom 4. Juli 2016 gegen Auszahlungen ab dem Konto der Berufungsgegnerin nicht mehr opponiert. Die Berufungsgegnerin sei bis dahin nur noch dank des im November 2015 neu eingerichteten Kontos der Interessengemeinschaft zahlungsfähig geblieben. Weiter stellte die Vorinstanz fest, dass das IG-Konto in der Jahresrechnung 2015 aufgeführt wurde und der Berufungskläger seit 2014 keine Beitragsforderungen leistete und zwar auch nicht auf ein Sperrkonto (angefocht. Urteil E. 14d/dd/bbb). Anzumerken ist hierzu vorab, dass diese Sachverhaltsdarstellungen in der Berufung unbestritten blieben

und dass eine allgemein gehaltene Rüge, wonach die Vorinstanz „ohne jegliche kritische Würdigung“ auf die Ausführungen der Berufungsgegnerin abgestellt habe (KG-act. 1 S. 33), den Begründungsanforderungen nicht genügt (vgl. Art. 311 Abs. 1 ZPO). Im Übrigen findet der offenbare Missbrauch eines Rechts keinen Rechtsschutz (Art. 2 Abs. 2 ZGB). Wann ein solcher Missbrauch vorliegt, ist anhand der Umstände des Einzelfalls zu bestimmen, wobei die von der Lehre und Rechtsprechung entwickelten Fallgruppen des Rechtsmissbrauchs zu beachten sind (BGE 129 III 493 E. 5.1). Zu diesen Fallgruppen ist die Rechtsausübung zu zählen, die ohne schützenswertes Interesse erfolgt (unnütze Rechtsausübung). Fehlt ein Interesse oder ist es nur von geringer Schutzwürdigkeit, wird die Rechtsausübung zur Schikane. Eine weitere Fallgruppe umfasst die Geltendmachung eines Rechts, soweit es auf widersprüchlichem Verhalten und speziell in der Unvereinbarkeit zweier Verhaltensweisen basiert (BSK ZGB I-Honsell, 6. A., N 38 ff. und N 44 zu Art. 2 ZGB). Vorliegend ist ein (aktuelles) schützenswertes Interesse an der Aufhebung des Beschlusses betreffend die Zahlungsdestination nicht ersichtlich und zwar auch dann nicht, wenn man der Argumentation des Berufungsführers folgen würde, wonach IG-Konto nicht zum Verwaltungsvermögen zähle und deshalb kein Haftungssubstrat darstelle, weil eine effektive Gefährdung von Vermögensinteressen, sei es der Berufungsgegnerin oder des Berufungsführers, nicht in Ansätzen dargetan ist. Ausserdem war es der Berufungsführer, der durch sein Verhalten, das heisst die Anweisung an die M. \_\_\_\_\_ (Bank I), keine Zahlungen zulasten des Gemeinschaftskontos mehr auszuführen, und die eigene Zahlungsverweigerung, den Anstoss für die Schaffung des IG-Kontos gab. Die im Nachhinein erfolgte Anfechtung mit der Begründung, die Zahlung auf das IG-Konto sei reglementswidrig, ist daher widersprüchlich und verdient keinen Rechtsschutz.

b) Versammlungsbeschlüsse vom 4. Juli 2016 (Berufungsantrag Ziff. 3; angefocht. Urteil E. 15):

aa) aaa) Der Berufungsführer moniert vorab, die Vorinstanz habe unzutreffend angenommen, die Einberufung der Stockwerkeigentümerversammlung per E-Mail sei zulässig gewesen, weil § 16 Ziff. II des Reglements explizit die Schriftform nach Art. 13 ff. OR vorsehe. Zudem sei die Auffassung der Vorinstanz falsch, die Einberufung per E-Mail sei zulässig, weil die Parteien häufig Mitteilungen per E-Mail versandt hätten. Die von der Vorinstanz beispielhaft erwähnten E-Mails hätten aber nicht mit der Durchführung von Stockwerkeigentümerversammlungen zu tun. Der Umstand, dass der Berufungsführer selber dem Verwalter seine Traktandierungsanträge für die Versammlung vom 4. Juli 2016 per E-Mail zugestellt habe, erlaube nicht den Schluss, dass er den Versand der Einberufung per E-Mail anerkannt habe. Ausserdem habe er die Anträge nicht nur per E-Mail, sondern auch per Einschreiben eingereicht. Nicht entscheidend sei sodann, dass der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers den Verwalter (D. \_\_\_\_\_) mittels E-Mailkorrespondenz darauf hingewiesen habe, dass die Einberufung der Versammlung per E-Mail dem Schriffterfordernis nicht genüge (vgl. ZGO 2017-04, Vi-BB 36; KG-act. 1 S. 26 ff.).

bbb) Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wird vom Verwalter einberufen und geleitet, wenn sie nichts anders beschlossen hat (Art. 712n Abs. 1 ZGB). Die Einberufung untersteht keiner gesetzlichen Formbestimmung, weshalb sie grundsätzlich sogar mündlich erfolgen kann und eine Einberufung mittels elektronischer Kommunikationsmittel ebenfalls zulässig ist. Weil die Nennung der Traktanden gestützt auf Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 67 Abs. 3 ZGB erforderlich ist, ist die schriftliche Einberufung zwar ratsam. Auch kann die Gemeinschaftsordnung Formvorschriften aufstellen. Insbesondere kann die schriftliche Form und die Einberufung per Einschreiben verlangt werden (ZK-Wermelinger, 2. A., N 46 f. zu Art. 712n ZGB; BSK ZGB II-Bösch, 6. A., N 4 zu Art. 712n ZGB; Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, 2. A., N 22 ff. zu 712n ZGB). Die Einberufung kann formelle oder inhaltliche

Mängel aufweisen, die sich möglicherweise auf Beschlüsse auswirken, die anlässlich der Versammlung gefasst werden. Nicht jede mangelhafte Einberufung führt aber zur Ungültigkeit (oder gar Nichtigkeit) der gefassten Beschlüsse. Mängel, die keine Auswirkung auf die Teilnahme an der Stockwerkeigentümersammlung haben und die Beschlussfassung auch nicht zu beeinflussen vermögen, führen nicht zu ungültigen Beschlüssen. Mithin wäre es unverhältnismässig, Beschlüsse wegen kleinerer Unklarheiten in der Einberufung aufzuheben, wenn sich der Mangel nicht auf die Beschlussfassung auswirkte. Als anfechtbar werden beispielsweise Einberufungen mit unvollständiger Traktandenliste oder fehlendem Versammlungsort oder -datum angesehen (ZK-Wermelinger, N 81 ff. zu Art. 712n ZGB). Anders gesagt: Die Anwendung des aus dem Verfahrensrecht stammenden Prüfsteins des überspitzten Formalismus erlaubt es zu unterscheiden, welche der Verfahrensregeln, die sich ein Verein resp. analog eine Stockwerkeigentümergeinschaft in seinen bzw. ihren Statuten gab, wesentlich oder bedeutungslos sind und welche der möglichen Verletzungen dieser Regeln schwer oder leicht sind (BGE 114 II 193 Regeste und E. 6).

ccc) Laut § 16 Ziff. II Satz 2 des Reglements für die Stockwerkeigentümergeinschaft „C.\_\_\_\_\_“ betreffend die Einberufung der Versammlung der Stockwerkeigentümer ist die Traktandenliste und ein Wirtschaftsplan mit der Einberufung, die immer schriftlich zu erfolgen hat, vierzehn Tage vor Abhaltung der Versammlung den Stockwerkeigentümern zu senden (ZGO 2017-04, Vi-KB 9 S. 11). Zu prüfen wäre vorab, ob mit „schriftlich“ die einfache Schriftlichkeit gemäss Art. 13 ff. OR, das heisst Erklärung in Schriftform mit Unterzeichnung des Schriftstücks (Gauch/Schluemp/Schmid, OR AT, 11. A., N 503 ff.), gemeint ist. Die Frage kann aber offenbleiben, weil, selbst wenn man mit dem Berufungsführer davon ausginge, dass die unbestrittenermassen per E-Mail versandte Einberufung der statutarischen Vorschrift nicht genüge und folglich die Einberufung an einem formellen Mangel leide, dieser Umstand nicht zur



Anfechtbarkeit der angefochtenen Beschlüsse führen würde, zumal der Berufungsführer nicht darlegte, inwiefern sich der mögliche Mangel auf die Teilnahme an der Versammlung auswirkte und die Beschlussfassung beeinflusste (ZGO 2017-04, Vi-act. 28 S. 17; KG-act. 1 S. 26 ff.). Damit ist weder eine Auswirkung auf die Teilnahme noch die Beschlussfassung ersichtlich, so dass ohnehin kein Anlass für eine Aufhebung der angefochtenen Beschlüsse besteht.

bb) *Traktanden des Berufungsführers (Berufungsantrag Ziff. 3.1)*: Den entsprechenden Klageantrag (Ziff. 1) hiess die Vorinstanz gut (vgl. angefocht. Urteil E. 15b/aa und Dispositiv-Ziff. 2, Satz 1). Es ist davon auszugehen, dass der Berufungsführer diesbezüglich nicht die Aufhebung, sondern gleichsam eine Bestätigung verlangt, wofür aber kein schützenswertes Interesse ersichtlich ist, so dass auf den Antrag nicht einzutreten ist.

cc) *Ergänzung Jahresrechnung 2014 und Einzahlung nach Wertquote der baulich realisierten Einheiten (Berufungsantrag Ziff. 3.2)*: Der Berufungsführer macht geltend, das Gebäude sei zwar sanierungsbedürftig, jedoch hätte kein drohender oder wachsender Schaden bestanden, gegen den man sofort Massnahmen im Sinne von Art. 647 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB hätte ergreifen müssen. Diese Bestimmung erlaube nur wirklich dringende Massnahmen. Darunter falle eine Gesamtsanierung des Daches nicht, wofür vielmehr ein Sanierungsprojekt auszuarbeiten und der Versammlung zum Beschluss unterbreitet werden müsse. Der angebliche Wassereinbruch durch das Flachdach der Eigentümer P + Q. \_\_\_\_\_ müsse zeitlich vor dem 17. März 2011 erfolgt sein, weil die Offerte der F. \_\_\_\_\_ AG für die Flachdacharbeiten bereits vom 17. März 2011 datiere. Die Firma habe die Arbeiten am 2. Mai 2011 ausgeführt. In der Zwischenzeit wäre es aber möglich gewesen, das Sanierungsprojekt der Stockwerkeigentümerversammlung zu unterbreiten, weil gemäss § 16 Abs. 2

des Reglements eine ausserordentliche Versammlung mit einer Frist von einer Woche hätte einberufen werden können. Dies sei nicht geschehen, vielmehr hätten die Eigentümer P + Q.\_\_\_\_\_ und K.\_\_\_\_\_ den Auftrag an die F.\_\_\_\_\_ AG eigenmächtig vergeben. Es gehe nicht an, auf diese Weise vollendete Tatsachen zu schaffen (KG-act. 1 S. 36 f.).

Nach Art. 647 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB steht jedem Miteigentümer die nicht aufhebbare oder beschränkbare Befugnis zu, von sich aus auf Kosten aller Miteigentümer die Massnahmen zu ergreifen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren. Dringlichkeit liegt vor, wenn das Handeln keinen Aufschub duldet, ohne dass ernsthaft und vernünftigerweise objektiv mit der Verwirklichung drohenden Schadens oder der Vergrösserung bereits eingetretenen Schadens an der Sache gerechnet werden muss. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn ein Unwetter das Dach eines Gebäudes zerstört und nur ein unverzüglich errichtetes Notdach vor Wasserschäden schützen kann (BSK ZGB II-Brunner/Wichtermann, 6. A., N 56 und N 58 zu Art. 647 ZGB). Überschreitet ein Miteigentümer seine Kompetenz, etwa in der Meinung, eine Massnahme sei dringlich, die es objektiv aber nicht ist, sind die übrigen Miteigentümer *grundsätzlich* nicht zur Tragung der Kosten verpflichtet (BK-Meier-Hayoz, N 80 zu Art. 647 ZGB). Die Berufungsgegnerin machte in der Klageantwort geltend, es habe sich im Jahr 2011 ein Wassereinbruch durch das Flachdach ereignet, der zu einem massiven Schaden in der Wohnung der Eigentümer P + Q.\_\_\_\_\_ geführt und den Gebrauch der Wohnung verhindert habe. Zu diesem Zeitpunkt habe die Gemeinschaft über keine Verwaltung verfügt. Die betroffenen Eigentümer hätten erfolglos versucht, eine Versammlung einzuberufen, was aber nicht zustande gekommen sei. In der Folge hätten diese die F.\_\_\_\_\_ AG beauftragt, die Bewohnbarkeit der Wohnung wiederherzustellen und weiteren Schaden sowohl an der Wohnung wie auch am Gebäude zu vermeiden. Für die Arbeiten seien Fr. 20'000.00 investiert worden (ZGO 2017-04, Vi-act. 23 S. 32 f.). Auf der Hand liegt, dass sich der

Wassereinbruch vor der Offertstellung seitens der F.\_\_\_\_\_ AG vom 17. März 2011 ereignet haben muss. Unbestritten blieb auch, dass die Ausführung der Arbeiten im Mai 2011 erfolgte. Die Dringlichkeit der Arbeiten mag fraglich sein, zumal die Berufungsgegnerin nicht plausibel zu erklären vermag, weshalb eine ausserordentliche Versammlung nicht einberufen werden konnte und weshalb die Arbeiten erst rund zwei Monate nach Schadenseintritt erfolgten. Allerdings steht es der Versammlung der Stockwerkeigentümer frei, die angefallenen Kosten unbesehen einer allenfalls gegebenen Dringlichkeit gestützt auf Art. 647c ZGB als notwendige – die Notwendigkeit bestreitet der Berufungsführer nicht – bauliche Massnahmen dennoch zu Lasten der Gemeinschaft zu verteilen. Der Berufungsführer macht in diesem Zusammenhang nicht geltend, die Fassung des Beschlusses sei in Missachtung eines bestimmten Quorums erfolgt. Ohnehin ist insbesondere weder ersichtlich noch wird behauptet, dass ein einstimmiger Beschluss erforderlich gewesen wäre (vgl. Art. 647c ZGB, der eine Mehrheit aller Miteigentümer verlangt). Somit besteht aus dieser Sicht keine Veranlassung zur Aufhebung. Dem Berufungsführer ist allerdings darin zuzustimmen, dass das Rechnungsjahr 2014 abgeschlossen war und die Kostenverteilung grundsätzlich nach dem damaligen Verteilschlüssel vorzunehmen ist. Infolge dessen ist davon auszugehen, dass der damals geltende ordentliche Verteilschlüssel anzuwenden ist, weil die retroaktive, das heisst nach Abschluss des Rechnungsjahres erfolgte Befreiung, grundsätzlich einen einstimmigen Beschluss verlangt, was nicht der Fall war (ZGO 2016-02, Vi-KB 3 S. 3 f.). Folglich ist der Beschluss betreffend Traktandum 7, soweit die Befreiung der Eigentümer der nicht realisierten Einheiten betreffend, aufzuheben.

dd) *Verzicht auf Beteiligung an den Verwaltungskosten betreffend I.\_\_\_\_\_ und die Erben J.\_\_\_\_\_ als Eigentümer nicht realisierter Einheiten (Berufungsanträge Ziff. 3.3 und 3.4):* Laut den Beschlüssen zu den Traktanden 8a und 8b soll auf die Beteiligung der Eigentümer I.\_\_\_\_\_

(Trakt. 8a) und Erben J.\_\_\_\_\_ (Trakt. 8b) an den Verwaltungskosten (Grundkosten der Verwaltung durch die G.\_\_\_\_\_ AG für 2014 von Fr. 6'480.00) verzichtet werden (ZGO 2017-01, Vi-KB 3, S. 3 f.). Diesbezüglich gilt wiederum das zuletzt unter der obigen E. 4b/cc Gesagte: auch hier handelt es sich um eine retroaktive Abänderung des ordentlichen Verteilschlüssels, wofür ein einstimmiger Beschluss erforderlich gewesen wäre, was wiederum nicht der Fall war. Daher sind die Beschlüsse betreffend die Traktanden 8a und 8b aufzuheben.

ee) *Genehmigung der revidierten Jahresrechnung 2014 (Berufungsantrag Ziff. 3.5)*: Weil gemäss den vorstehenden E. 4b/cc und dd die Beschlüsse zu den Traktanden 7 und 8a/8b teilweise bzw. ganz aufzuheben sind, ist in der Konsequenz auch der Beschluss betreffend Traktandum 9 (Genehmigung der revidierten Jahresrechnung 2014) aufzuheben (KG-act. 1 S. 41).

ff) *Rückerstattungen und Einzahlungen nach Wertquoten (Berufungsanträge Ziff. 3.6 und 3.7)*: Dieses Traktandum befasst sich mit den von den Stockwerkeigentümern K.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_/L.\_\_\_\_\_ auf eigene Kosten veranlassten Flachdach- bzw. Rückwandsanierungen infolge von Wassereinbrüchen.

aaa) Mit Bezug auf die Sanierungsarbeiten am Flachdach der Stockwerkeinheit K.\_\_\_\_\_ moniert der Berufungsführer im Wesentlichen, diese sei trotz anerkannter Sanierungsbedürftigkeit des Gebäudes nicht dringlich gewesen. Denn die Wassereinbrüche seien der Stockwerkeigentümerin K.\_\_\_\_\_ bereits vor dem 31. März 2014, als dies anlässlich der Versammlung thematisiert worden sei, bekannt gewesen. Die Arbeiten der F.\_\_\_\_\_ AG seien aber erst am 3. Juni 2014 ausgeführt worden. Auch wäre es zeitlich möglich gewesen, eine ausserordentliche Versammlung einzuberufen. Die Stockwerkeigentümer hätten ein Interesse daran gehabt, dass ihnen vorgängig ein Sanierungsprojekt zur

Beschlussfassung unterbreitet werde, zumal es um Kosten von Fr. 21'500.00 gegangen sei und unterschiedliche Auffassungen über die Art und Weise der Sanierung bestanden hätten. Die Eigentümerin K.\_\_\_\_\_ habe eigenmächtig die kostenintensivere Variante eines bituminösen Flachdachsystems ausgeführt, währenddessen der Berufungsführer die günstigere Variante mit Kunststoffdach bevorzugt hätte (KG-act. 1 S. 42 ff.). Hierzu kann auf das bereits oben unter E. 4b/bb Gesagte verwiesen werden. Unabhängig davon, ob eine zeitlich Dringlichkeit vorlag, sind keine Gründe ersichtlich, dass die Versammlung die von der Eigentümerin K.\_\_\_\_\_ in Auftrag gegebenen Arbeiten nicht im Nachhinein als notwendige bauliche Massnahmen im Sinne von Art. 647c ZGB anerkennen durfte, wozu es lediglich eines Mehrheitsbeschlusses bedurfte. Daran ändert nichts, dass es verschiedene Sanierungsmöglichkeiten mit unterschiedlichem Kostenrahmen gab, zumal der Berufungsführer nicht etwa behauptete, die gewählte Methode diene nicht dem Erhalt des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit des Gebäudes; ebenso bestreitet er (zu Recht) nicht, dass es sich nicht um einen gemeinschaftlichen Teil handeln soll. Folglich sind die Berufungsanträge Ziff. 3.6 und 3.7 abzuweisen.

bbb) Hinsichtlich der Sanierungsarbeiten an der Einheit D.\_\_\_\_\_/L.\_\_\_\_\_ macht der Berufungsführer geltend, es sei nicht erwiesen, dass es sich bei diesen Arbeiten um solche an gemeinschaftlichen Teilen handle. Er habe bestritten, dass der fraglichen Rückwand tragende Funktion zukomme. So werde im Gutachten C4-122a der H.\_\_\_\_\_ festgehalten, „[D]ie Erneuerung der Innendämmung wurde vom S.\_\_\_\_\_ AG normkonform geplant“ (ZGO 2017-04, Vi-BB 31 Ziff. 5.1), woraus zu schliessen sei, dass die Sanierung die Innendämmung und nicht eine tragende Wand betroffen habe (KG-act. 1 S. 46 f.). Die Berufungsgegnerin führte in der Klageantwort aus, die Sanierung betreffe die Rückwand der Wohnung, wobei die Sanierungsvariante von innen als die praktikablere und kostengünstigere Lösung evaluiert worden sei (ZGO 2017-04, Vi-act. 23 S.

32). Nach Art. 712b Ziff. 2 ZGB sind Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und die Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind, zwingend gemeinschaftlich (sog. elementare Gebäudeteile, vgl. ZK-Wermelinger, N 125 zu Art. 712b ZGB). Dazu zählen insbesondere die tragenden Mauern und Wände ungeachtet ihres Standorts und im besonderen Masse die Aussenmauern, welche die Fassade bilden und somit zusätzlich zu den Gebäudeteilen gehören, welche die äussere Gestalt des Gebäudes bestimmen. Ebenso zwingend gemeinschaftlich sind die der Isolation und Abdichtung dienenden Materialien (ZK-Wermelinger, N 133 und 131 zu Art. 712b ZGB). Der Berufungsführer bestreitet nicht, dass die Sanierung die „Rückwand“ betraf. Die vom Berufungsführer sodann zitierte Stelle aus dem Gutachten C4-122a der H. \_\_\_\_\_ vom 19. Dezember 2014 steht unter dem Titel „5.1 Sanierung Rückwand“, so dass sich daraus nicht zwingend der Schluss ziehen lässt, es handle sich nicht um einen gemeinschaftlichen Gebäudeteil. Abgesehen davon zählt auch die Dämmung zu den zwingend gemeinschaftlichen Gebäudeteilen. Der Berufungsführer macht eventualiter geltend, die Sanierungsarbeiten hätten zwei Arbeitsschritte umfasst, nämlich die Herausnahme und Entsorgung der Unterlagsböden und die Anbringung einer Dampfbremse. Diese Arbeitsschritte seien im Hinblick auf den Einbau einer Bodenheizung erfolgt, die jedoch Teil des Sonderrechts sei und folglich seien die Kosten hierfür von den Eigentümern D. \_\_\_\_\_/L. \_\_\_\_\_ zu tragen (KG-act. 1 S. 47 mit Hinweis auf ZGO 2019-01, Vi-act. 12 S. 10). Der Berufungsführer legte bereits vor der Vorinstanz nicht dar, worauf er seine Behauptung der angeblich eingebauten Bodenheizung stützt, weshalb sie als unsubstantiiert zu gelten hat, so dass auf den Einwand nicht weiter eingegangen werden muss. Im Übrigen gilt wiederum das bereits unter E. 4b/bb und 4b/ee/aaa Ausgeführte, das heisst, dass die Befreiung der Eigentümer ohne baulich realisiertes Stockwerkeigentum von der Beitragspflicht in der Kompetenz der Versammlung liegt und es ihr freisteht, ausgeführte Arbeiten als notwendig im Sinne von Art. 647c ZGB

anzuerkennen. Unabhängig davon, ob eine zeitliche Dringlichkeit vorlag, sind auch keine Gründe ersichtlich, dass die Versammlung die von der Eigentümern D.\_\_\_\_\_/L.\_\_\_\_ in Auftrag gegebenen Arbeiten nicht im Nachhinein als notwendige bauliche Massnahmen im Sinne von Art. 647c ZGB anerkennen durfte, wozu es lediglich eines Mehrheitsbeschlusses bedurfte (ZGO 2017-01, Vi-KB 3 S. 3 f.).

ccc) Hingegen ist dem Berufungsführer insofern zuzustimmen, als diese Kosten von den Stockwerkeigentümern nach Massgabe des ordentlichen Verteilschlüssels zu tragen sind, weil das Rechnungsjahr 2014 bereits abgeschlossen war und eine rückwirkende Abweichung einen einstimmigen Beschluss erfordert hätte, was nicht der Fall war (KG-act. 1 S. 52; vgl. auch vorstehend E. 4b/dd). Folglich ist der Beschluss betreffend die Traktanden 10a und 10b, soweit die Befreiung der Eigentümer der nicht realisierten Einheiten betreffend, aufzuheben.

gg) *Einzahlungen für dringend notwendige Sanierungen (Berufungsantrag Ziff. 3.8)*: Unter Traktandum 12 wurde beschlossen, für dringend notwendige Sanierungsarbeiten am gesamten Objekt Einzahlungen in der Höhe von Fr. 150'000.00 zu tätigen, dies nach Wertquoten der baulich realisierten Einheiten (ZGO 2017-01, Vi-KB 3 S. 5). Der Berufungsführer kritisiert, der Beschluss sei unklar, weil aus diesem nicht hervorgehe, welche Sanierungsarbeiten notwendig seien. Vielmehr habe die Versammlung über konkrete bauliche Massnahmen nach Art. 647c ZGB zu befinden. Die Vorinstanz hätte D.\_\_\_\_ im Übrigen gar nicht zur Frage, wie der Sanierungsbetrag über Fr. 150'000.00 zustande gekommen sei, befragen dürfen, weil die Berufungsgegnerin einen diesbezüglichen Beweisantrag gar nie gestellt habe. Es handle sich dabei um ein nicht verwertbares überschüssendes Beweisergebnis (KG-act. 1 S. 52 f.). Aus dem Beschlussprotokoll geht zwar nicht hervor, für welche konkreten Arbeiten der fragliche Betrag eingesetzt werden soll. Auch wenn man die Aussage von

D. \_\_\_\_\_ nicht berücksichtigt – die Frage, ob diese überhaupt verwertet werden darf und falls ja, wie deren Inhalt zu würdigen wäre, kann hier allerdings offenbleiben – ist weder ersichtlich noch zeigt der Berufungsführer auf, inwiefern gesetzliche und/oder reglementarische Vorschriften einem Beschluss über eine solche Einzahlung grundsätzlich entgegenstünden, auch zumal die Sanierungsbedürftigkeit selbst unbestritten ist. Die Konkretisierung der auszuführenden Arbeiten kann im Rahmen einer späteren Versammlung stattfinden; es ist dem Berufungsführer denn auch unbenommen, einen entsprechenden Antrag zu stellen. Aus den oben unter E. 3b/d dargelegten Gründen ist auch nicht zu beanstanden, dass die Eigentümer ohne baulich realisierten Einheiten von der Beteiligung an der Einzahlung ausgenommen werden sollen. Anzuführen ist, dass sich der vorliegende Beschluss auf das aktuelle Rechnungsjahr bezieht und es sich nicht um eine rückwirkende Abweichung von der Kostenverteilung nach Wertquoten handelt.

hh) *Destination für alle Einzahlungen zu Gunsten der Berufungsgegnerin (Berufungsantrag Ziff. 3.9)*: Die Versammlung beschloss, die Einzahlungen zugunsten der Berufungsgegnerin (u.a. auch die Einzahlung über die Fr. 150'000.00 zwecks Sanierung) auf das bereits erwähnte IG-Konto zu tätigen. Der Berufungsführer verweist hierzu in der Berufungsschrift auf seine zum Beschluss betreffend Zahlungsdestination vom 14. März 2016 vorgebrachten Ausführungen. Die vorinstanzliche Begründung unter E. 15b/gg zur Zahlungsdestination im Beschluss vom 4. Juli 2016 deckt sich inhaltlich jedoch nicht resp. nur teilweise mit den Ausführungen zur Zahlungsdestinationsthematik im Beschluss vom 14. März 2016 unter E. 14d/dd/bbb. Mangels Auseinandersetzung mit den entsprechenden vorinstanzlichen Erwägungen unter E. 15b/gg zur Zahlungsdestination im Beschluss vom 4. Juli 2016 ist somit nicht ersichtlich, welche Ausführungen der Berufungsführer konkret beanstandet. Mangels hinreichender Begründung ist auf Berufungsantrag Ziff. 3.9 nicht einzutreten (BSK ZPO-Spühler, 3. A., N 15 ff. zu Art. 311 ZPO).



ii) *Zahlungsfrist für alle Einzahlungen zu Gunsten der Berufungsgegnerin (Berufungsantrag Ziff. 10)*: Der Berufungsführer begründet seinen Antrag dahingehend, dass der Beschluss betreffend Zahlungsfrist unter Traktandum 14 auf den zu den Traktanden 7, 8, 9, 10 und 12 gefassten Beschlüssen basiere, die gesetzes- und reglementswidrig seien, so dass auch die Zahlungsfrist aufzuheben sei (KG-act. 1 S. 54). Weil die Beschlüsse betreffend die Traktanden 7 sowie 10a/b nur hinsichtlich der Befreiung von der Kostenbeteiligung der Eigentümer der nicht realisierten Einheiten aufzuheben sind, ist aus der Begründung des Berufungsführers nicht ersichtlich, weshalb auch die beschlossene Zahlungsfrist aufzuheben sein soll. Betreffend Traktandum 12 ergab sich, dass der Beschluss als rechtmässig anzusehen ist, weshalb auch diesbezüglich die Zahlungsfrist Bestand hat. Aufzuheben ist sie allerdings bezüglich der Traktanden 8a/b sowie 9, die ihrerseits aufzuheben sind.

c) *Versammlungsbeschlüsse vom 12. Mai 2017 (Berufungsantrag Ziff. 4; angefocht. Urteil E. 16)*:

aa) Der Berufungsführer kritisiert zunächst, gemäss § 16 Ziff. II des Reglements sei die Traktandenliste und ein Wirtschaftsplan mit der Einberufung, die immer schriftlich zu erfolgen habe, 14 Tage vor Abhaltung der Versammlung den Eigentümern zuzusenden. Die Stockwerkeigentümer hätten einen Anspruch darauf, dass ihnen 14 Tage zur Vorbereitung der Versammlung eingeräumt würden. Dem Berufungsführer sei das Schreiben zur Einberufung der ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 12. Mai 2017 aber erst am 1. Mai 2017 zugegangen. Sein Rechtsvertreter habe den Verwalter D. \_\_\_\_\_ in einer Mail vom 9. Mai 2017 darauf hingewiesen, dass der Berufungsführer nicht genügend Zeit zur Vorbereitung der Versammlung habe und habe deshalb um eine Verschiebung ersucht, was der Verwalter abgelehnt habe. Unzutreffend sei ferner, wenn die Vorinstanz davon ausgehe, dass der Berufungsführer aufgrund einer E-Mail vom 17. April 2017

bereits seit diesem Datum Kenntnis von der Versammlung, den Traktanden und dem Wirtschaftsplan gehabt habe. Sowohl er wie auch die Berufungsgegnerin seien nämlich übereinstimmend davon ausgegangen, dass der Berufungsführer bis Ende April 2017 in den Ferien gewesen sei und keinen Zugriff auf seine E-Mail gehabt habe (KG-act. 1 S. 54 f.).

Beschlüsse, die im Rahmen einer Stockwerkeigentümerversammlung gefasst wurden, die mangelhaft einberufen wurde, sind grundsätzlich anfechtbar, wobei alle konkreten Umstände zu berücksichtigen sind. Insbesondere gilt als Einberufungsmangel, wenn die Einladung bei den Stockwerkeigentümern 17 Tage statt wie im Reglement vorgesehen 20 Tage vor der Stockwerkeigentümerversammlung einging (ZK-Wermelinger, N 87 zu Art. 712n ZGB mit Hinweisen). Allerdings führt nicht jede mangelhafte Einberufung zur Ungültigkeit der gefassten Beschlüsse. Soweit ein Mangel keine Auswirkung auf die Teilnahme an der Stockwerkeigentümerversammlung hat und auch die Beschlussfassung nicht zu beeinflussen vermögen, führt dies nicht zu ungültigen Beschlüssen (ZK-Wermelinger, N 86 zu Art. 712n ZGB; vgl. auch E. 4b/aa/bbb vorstehend betreffend die mangelhafte Einberufung und deren Wirkung auf die Gültigkeit der gefassten Beschlüsse). Zudem ist ein allfälliger Einberufungsmangel, soweit er als solcher erkannt werden konnte, in Nachachtung von Art. 2 ZGB unmittelbar, das heisst bereits vor der Beschlussfassung der Stockwerkeigentümerversammlung, geltend zu machen (Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, 2. A., N 69a zu Art. 712n mit Hinweis auf BGE 136 III 174 E. 5.1.2). Vorliegend ist unbestritten, dass die Einladung beim Berufungsführer erst zehn statt die vom Reglement vorgesehenen 14 Tage vor der Versammlung einging. Insofern ist an sich ein Einberufungsmangel gegeben. Ebenso steht fest, dass der Berufungsführer den Mangel im Vorfeld der Versammlung monierte und um Verschiebung ersuchte, was der Verwalter ablehnte. Jedoch nahm der Berufungsführer in der Folge dennoch an der Versammlung teil, wobei aus dem Protokoll nicht ersichtlich ist, dass er anlässlich bzw. zu Beginn der Versammlung geltend

gemacht hätte, allfällige gefasste Beschlüsse wegen des Einberufungsmangels als ungültig zu betrachten (ZGO 2017-04, Vi-KB 3). Das heisst, dass der Berufungsführer den Mangel zwar zuerst im Vorfeld moniert hatte, dann aber trotz seines abgelehnten Verschiebungsgesuchs vorbehaltlos an der Versammlung teilnahm. Aufgrund dieses widersprüchlichen Verhaltens vermag die Nichteinhaltung der 14-tägigen Frist nicht zur Ungültigkeit der anlässlich der Versammlung gefassten Beschlüsse führen. Ohnehin legt der Berufungsführer nicht dar, inwiefern er durch den Mangel einen Rechtsnachteil erlitt und wie sich dieser Mangel auf die Beschlussfassung ausgewirkt haben soll. Die am 12. Mai 2017 gefassten Beschlüsse haben folglich trotz der nicht eingehaltenen Einberufungsfrist Bestand. Wie es sich mit dem Umstand verhält, dass die Ankündigung der Versammlung inklusive Beilagen bereits am 17. April 2017 per E-Mail versandt wurde, muss bei diesem Ergebnis nicht behandelt werden.

bb) *Genehmigung des Protokolls der ausserordentlichen Versammlung vom 4. Juli 2016 (Berufungsantrag Ziff. 4.1)*: Der Berufungsführer macht geltend, es stehe fest, dass die Beschlüsse im Protokoll der Versammlung vom 4. Juli 2016 nicht zustande gekommen seien und daher das Protokoll insofern fehlerhaft sei (KG-act. 1 S. 56). Zweck des Protokolls ist die Dokumentation der Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft. In der Praxis wird das Protokoll in der Regel durch Mehrheitsbeschluss an der nächsten Stockwerkeigentümersammlung genehmigt. Das Gesetz schreibt den Genehmigungsakt jedoch nicht vor. Er dient grundsätzlich der Entlastung des Protokollführers und stellt keine Inkraftsetzung des Protokolls selber dar, denn schon wegen der Umstände, dass eine Genehmigung teilweise erst ein Jahr später erfolgt und der Verwalter in der Regel nicht ein Jahr mit der Umsetzung der darin festgehaltenen Beschlüsse zuwartet, kann es sich nicht um eine Gültigkeitsvoraussetzung handeln (ZK-Wermelinger, N 150 und 153 zu Art. 712n ZGB). Das bedeutet auch, dass der Genehmigungsakt nicht dazu dient, die gefassten Beschlüsse inhaltlich (nochmals) zu bestätigen. Abgesehen davon

wurde die Fehlerhaftigkeit der Einberufung jener Versammlung verneint (vgl. E. 4b/aa vorstehend). Soweit vorliegend protokollierte Beschlüsse (teilweise) aus anderen, das heisst materiellen Gründen aufzuheben sind, entfalten sie ohnehin keine Rechtswirkungen mehr und zwar unabhängig davon, ob die Versammlung das betreffende Protokoll genehmigte oder nicht. Somit ist ein schützenswertes Interesse des Berufungsführers an der Aufhebung des Genehmigungsbeschlusses nicht ersichtlich. Mithin ist auf den entsprechenden Berufungsantrag nicht einzutreten (vgl. Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO i.V.m. Art. 60 ZPO).

cc) *Einsichtsrecht aller Miteigentümer bei der M.\_\_\_\_\_ (Bank I) (Berufungsantrag Ziff. 4.2)*: Den entsprechenden Klageantrag (Ziff. 1) hiess die Vorinstanz gut (vgl. angefocht. Urteil E. 16b/bb und Dispositiv-Ziff. 3, Satz 1). Es ist davon auszugehen, dass der Berufungsführer diesbezüglich nicht die Aufhebung, sondern gleichsam eine Bestätigung verlangt, wofür aber kein schützenswertes Interesse ersichtlich ist. Folglich ist auf diesen Antrag nicht einzutreten.

dd) *Genehmigung Jahresrechnung 2016 (Berufungsantrag Ziff. 4.3)*: Der Berufungsführer verwehrt sich in diesem Zusammenhang (wiederum) gegen die Befreiung der Eigentümer ohne baulich realisierte Einheiten von den Betriebskosten für das laufende Rechnungsjahr 2016 (KG-act. 1 S. 57 f.). Hierzu kann auf die Ausführungen unter E. 3 verwiesen werden; der diesbezüglich gefasste Mehrheitsbeschluss ist nicht zu beanstanden.

ee) *Vergütung des Verwalters (Berufungsantrag Ziff. 4.4)*: Mangels Begründung dieses Berufungsantrags ist auf diesen nicht einzutreten (BSK ZPO-Spühler, 3. A., N 15 ff. zu Art. 311 ZPO).

ff) *Wirtschaftsplan 2017 (Berufungsantrag Ziff. 4.5)*: Auch in diesem Zusammenhang moniert der Berufungsführer die Kostenbefreiung der

Eigentümer ohne baulich realisierte Einheiten. Die vom Berufungsführer hierzu vorgetragene Argumente wurden bereits oben unter E. 3 behandelt, worauf an dieser Stelle verwiesen werden kann. Mithin ist der Beschluss betreffend den Wirtschaftsplan 2017 nicht zu beanstanden und der Antrag abzuweisen.

gg) *Verzicht auf Beteiligung an den Verwaltungskosten der Berufungsgegnerin, ausschliesslich für 2016, gegenüber den Stockwerkeigentümern der nicht realisierten Einheiten I. \_\_\_\_\_ und Erben J. \_\_\_\_\_ (Berufungsantrag Ziff. 6)*: Diesbezüglich ist dem Berufungsführer zuzustimmen, dass die Verwaltungskosten pro 2016 nach Massgabe des ordentlichen Verteilschlüssels zu tragen sind, weil das Rechnungsjahr 2016 bereits abgeschlossen war und eine rückwirkende Abweichung vom Verteilschlüssel einen einstimmigen Beschluss erfordert hätte, was aber nicht der Fall war (vgl. E. 3b vorstehend betreffend Abweichungen vom ordentlichen Verteilschlüssel). Folglich ist der Beschluss zu Traktandum 9a und 9b aufzuheben.

hh) *Herausgabe Unterlagen der Berufungsgegnerin durch den Berufungsführer (Berufungsantrag Ziff. 4.7)*: Mangels Begründung dieses Berufungsantrags ist auf diesen nicht einzutreten (BSK ZPO-Spühler, 3. A., N 15 ff. zu Art. 311 ZPO).

5. a) Hinsichtlich der Forderungsklage macht der Berufungsführer geltend, die Berufungsgegnerin habe gleichzeitig mit der am 28. Januar 2019 eingereichten Klage auf definitive Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts auch eine Forderungsklage eingereicht. Die Klage auf definitive Eintragung des Pfandrechts hätte zwar aufgrund der Fristansetzung durch das Kantonsgericht ohne vorgängiges Schlichtungsverfahren eingereicht werden können (Art. 198 lit. h ZPO). Dies gelte aber nicht für die Forderungsklage. Diesbezüglich hätte zwingend ein Schlichtungsverfahren stattfinden müssen,

was nicht geschehen sei, so dass das Gericht darauf nicht hätte eintreten dürfen (KG-act. 1 S. 61).

b) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist die Liste der Ausnahmen vom Erfordernis des Schlichtungsverfahrens nach Art. 198 lit. a-h ZPO abschliessend. Setzte ein Gericht Frist für eine Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts, kann die diesem Pfandrecht zugrundeliegende Forderung nicht – weder eigenständig noch in objektiver Klagenhäufung – unter Verweis auf Art. 198 lit. h ZPO ohne vorgängige Schlichtung geltend gemacht werden. Die Fristansetzung bezieht sich bloss auf die Klage auf Eintragung des definitiven Bauhandwerkerpfandrechts und nicht auf die Forderungsklage. Wenngleich eine anderslautende Auslegung von Art. 198 lit. h ZPO einem praktischen Bedürfnis entspräche, lässt der Wortlaut des Gesetzes eine solche nicht zu. Dies erkannte auch der Gesetzgeber, weshalb er in der Botschaft vom 26. Februar 2020 zur Änderung der Schweizerischen Zivilprozessordnung (Verbesserung der Praxistauglichkeit und der Rechtsdurchsetzung; BBl 2020 2754 f.) vorschlägt, Art. 198 lit. h ZPO dahingehend zu ergänzen, dass das Schlichtungsverfahren nicht bloss dann entfällt, wenn das Gericht Frist für eine Klage setzte, sondern auch „[...] bei Klagen, die mit einer solchen Klage vereint werden, sofern die Klagen in einem sachlichen Zusammenhang stehen“ (BBl 2020 2790). Das Bundesgericht lehnte es kürzlich explizit ab, dem Gesetzgeber diesbezüglich vorzugreifen (BGer, Urteil 4A\_368/2020 vom 9. Februar 2021 E. 2.2; Honegger, in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, a.a.O., N 5b zu Art. 198 ZPO). Somit hätte die Vorinstanz auf die Forderungsklage mangels Durchführung eines Schlichtungsverfahrens und damit infolge Fehlens einer Prozessvoraussetzung (vgl. Honegger, a.a.O., N 9 zu Art. 197 ZPO) nicht eintreten dürfen, zumal Verzichtsründe nach Art. 199 ZPO nicht ersichtlich sind. Die Berufung ist insofern gutzuheissen.

6. Umstritten ist alsdann die definitive Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts über insgesamt Fr. 24'438.49.

a) Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer hat für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen Anspruch gegenüber dem jeweiligen Stockwerkeigentümer auf Errichtung eines Pfandrechts an dessen Anteil (Art. 712i Abs. 1 ZGB). Im Verfahren um die definitive Eintragung eines Gemeinschaftspfandrechts wird lediglich das Bestehen einer rückständigen Beitragsforderung festgestellt (BK-Meier-Hayoz/Rey, N 55 zu Art. 712i ZGB). Analog zum Bauhandwerkerpfandrecht gilt, dass die Höhe der (unbezahlten) Beitragsforderung die Höhe der Pfandsumme bestimmt. Die Forderung selber wird bei der Begründung eines Gemeinschaftspfandrechts allerdings nicht rechtsverbindlich festgelegt. Die Bestimmung der Pfandsumme hat keine Auswirkung auf den Bestand und die Höhe der Beitragsforderung (vgl. Schumacher, Das Bauhandwerkerpfandrecht, Systematischer Aufbau, 3. A. 2008, N 582).

b) Nachfolgend ist auf die einzelnen Teilbeträge einzugehen, aus denen sich die Pfandsumme zusammensetzt.

aa) *Fr. 1'800.00 (Stockwerkeigentümerversammlung vom 4. Juli 2016, Beschluss Ziff. 7):*

aaa) Soweit der Berufungsführer wiederum mit der fehlenden Dringlichkeit argumentiert (KG-act. 1 S. 62), ist auf die obigen Ausführungen bei E. 4b/cc zu verweisen, wonach es der Stockwerkeigentümerversammlung unbenommen ist, die angefallenen Kosten unbesehen der Dringlichkeit als notwendige bauliche Massnahmen mittels Mehrheitsbeschlusses zulasten der Gemeinschaft zu verteilen. Dies gilt auch hier. Der Einwand muss somit nicht weiter erörtert werden. Des Weiteren hält der Berufungsführer dafür, die fragliche Beitragsforderung sei verjährt (KG-act. 1 S. 63). Die Frage der

Verjährung der Beitragsforderung beschlägt allerdings den Bestand der Forderung selbst. Materielle Voraussetzung für die Errichtung eines gemeinschaftspfandrechts ist lediglich der Umstand einer unbezahlten (fälligen) Beitragsforderung. Anders gesagt wäre bzw. ist die Frage der Verjährung der Beitragsforderung im Rahmen des Forderungsprozesses zu klären, so dass an dieser Stelle nicht weiter darauf eingegangen werden muss.

bbb) Des Weiteren macht der Berufungsführer geltend, die Dreijahresfrist gemäss Art. 712i Abs. 1 ZGB sei nicht eingehalten worden, weil die Frist mit Ablauf des Rechnungsjahres ausgelöst werde, in welchem die Beitragsforderung fällig werde. Dabei sei nicht massgebend, wann die Versammlung den Beschluss (4. Juli 2016) gefällig habe, sondern auf welches Rechnungsjahr die strittige Beitragsforderung entfalle, also in welchem Jahr die Beitragsforderung fällig geworden sei, dies sei mithin das Jahr 2011 (= Rechnung F. \_\_\_\_\_ AG, KG-act. 1 S. 63 f.).

Strittig ist, wie sich die im Gesetz vorgesehene zeitliche Beschränkung auf die letzten drei Jahre bestimmt. Der bundesgerichtlichen Rechtsprechung lässt sich dazu, soweit ersichtlich, nichts entnehmen. Die Literatur beantwortet die Frage uneinheitlich: Ein Teil der Lehre vertritt die Auffassung, die Pfandsicherheit bestehe für die Beitragsforderungen aus den drei letzten bereits abgeschlossenen Rechnungsjahren. Forderungen aus dem laufenden Rechnungsjahr seien hingegen (noch) nicht pfandprivilegiert. Kontrovers ist dabei, ob zur Bestimmung der abgelaufenen Rechnungsjahre auf den Zeitpunkt der Einreichung des Begehrens oder des Eintrags im Grundbuch abzustellen ist (Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, 2. Aufl. 2014, N 62 f. zu Art. 712i ZGB; Pellascio, of-Kommentar ZGB; 4. A., N 5 zu Art. 712i ZGB). Nach anderer Ansicht umfasst das Pfandrecht die Beitragsforderungen der drei Jahre vor der Stellung des Begehrens, wobei sich die Festsetzung des in der Vergangenheit liegenden Endpunktes nach Art. 77 Abs.1 Ziff. 3 und Abs. 2 OR rich-



tet. Das Pfandrecht könne damit auch für Forderungen aus dem laufenden Rechnungsjahr beansprucht werden (vgl. BK-Meier-Hayoz/Rey, N 33 und 35 zu Art. 712i ZGB; wohl auch BSK ZGBII-Bösch, 6. A., N 5 zu Art. 712i ZGB). Dieser Auffassung dürfte auch die Vorinstanz gefolgt sein, auch wenn sie sich mit der Problematik nicht explizit auseinandersetzte (vgl. angefocht. Urteil E. 17b/aa). Aus dem Gesetzeswortlaut ergibt sich einzig, dass das Pfandrecht nur rückwirkend beansprucht werden kann (für die auf die „letzten drei Jahre“ entfallenden Beitragsforderungen). Die Auffassung, wonach das Pfandrecht nur der Sicherung von Forderungen abgeschlossener Rechnungsjahre dienen solle, findet im Gesetz hingegen keine Stütze. Auch die Botschaft äussert sich nicht in diese Richtung. Es wird lediglich darauf hingewiesen, das Pfandrecht könne nicht für mehr als drei Jahresbeiträge beansprucht werden (BBI 1962 II 1519). Die zeitliche Beschränkung der Pfandhaft dient sodann in erster Linie dem Schutz des Erwerbers einer Stockwerkeinheit, der damit rechnen muss, dass sein Anteil für Beiträge, die sein Vorgänger schuldig blieb, mit einem Pfandrecht belastet wird (BBI 1962 II 1519). Zudem verhindert sie eine allzu verzögerte Eintreibung der Beitragsforderungen durch die Stockwerkeigentümergeinschaft. Die Interessenlage spricht für die Bemessung der Dreijahresfrist durch Zurückrechnen ab dem Zeitpunkt des Begehrens. Würde man der Ansicht folgen, wonach sich die Pfandhaft auf die Forderungen der drei letzten abgeschlossenen Rechnungsjahren erstrecke, könnte die Eintragung eines Pfandrechts nämlich bis zu einem Jahr nach Abschluss des dritten Rechnungsjahres verlangt werden (vgl. Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, a.a.O., N 62 ff. zu Art. 712i ZGB), was insbesondere im Falle des Verkaufs einer Stockwerkeinheit zu einer gewissen Rechtsunsicherheit führen würde und auch nicht dem erwähnten Schutzzweck entspräche. Abgesehen davon ist nicht ersichtlich, weshalb das Gemeinschaftspfandrecht für Forderungen aus dem laufenden Rechnungsjahr nicht beansprucht werden können soll. Der Auffassung der Vorinstanz, wonach die Dreijahresfrist durch Zurückrechnen ab dem Zeitpunkt des Begehrens um Eintragung des Pfand-

rechts zu bestimmen ist, ist demnach zu folgen (so auch OG ZH, Urteil LF160001-O/U vom 17. Februar 2016 E. 2.4).

Das bedeutet vorliegend Folgendes: Die Berufungsgegnerin stellte ihr Gesuch um provisorische Eintragung am 16. November 2017. Über die fragliche Position (Zahlung Fr. 20'000.00 an die Stockwerkeigentümer P + Q. \_\_\_\_\_) wurde im Rahmen der Versammlung vom 4. Juli 2016 befunden. Zwar handelte es sich um einen Nachtrag zum Rechnungsjahr 2014. Allerdings gilt, dass, sobald Verpflichtungen der Gemeinschaft begründet werden, die nicht aus den liquiden Mitteln des Gemeinschaftsvermögens beglichen werden können, ex lege entsprechende Beitragsforderungen der Stockwerkeigentümergeinschaft gegenüber den Stockwerkeigentümern entstehen, die zur Deckung der Verbindlichkeiten der Gemeinschaft dienen. Diese Deckungsbeiträge werden unmittelbar mit ihrer Entstehung fällig (BK-Meier-Hayoz/Rey, N 11 zu Art. 712h ZGB). Weil nun über die Position erst im Juli 2016 Beschluss gefasst wurde, kann die entsprechende Beitragsforderung auch nur frühestens in diesem Zeitpunkt entstanden sein, so dass der Umstand, dass es sich um einen Nachtrag zum Rechnungsjahr 2014 handelt, unerheblich ist. Ebenso kann nicht gesagt werden, dass das Rechnungsdatum der F. \_\_\_\_\_ AG für die Entstehung der Beitragsforderung massgeblich sein soll, weil die Versammlung erst später entschied, dass die Vorleistung der einzelnen Stockwerkeigentümer (P + Q. \_\_\_\_\_) zu Lasten der Gemeinschaft gehen soll. Die Frist ist somit eingehalten und die Berufung ist in diesem Punkt abzuweisen.

bb) *Fr. 1'935.00 und Fr. 3'568.90 (Stockwerkeigentümerversammlung vom 4. Juli 2016, Beschluss Ziff. 10a und 10b)*: Soweit der Berufungsführer wiederum mit der fehlenden Dringlichkeit argumentiert (KG-act. 1 S. 62), ist auf das oben unter E. 4b/ff/aaa Gesagte zu verweisen (Vorleistung Wassereinbruch K. \_\_\_\_\_ und L. \_\_\_\_\_/D. \_\_\_\_\_). Hinsichtlich der Einhaltung der Dreijahresfrist gelten die soeben unter E. 6b/aa ausgeführten

Grundsätze. Auch diese Beschlüsse betreffend von den Stockwerkeigentümern zu bezahlende Rückerstattungen ergingen im Jahr 2016, so dass, rechnet man drei Jahre ab Einreichung des Gesuchs um provisorischen Eintrag des Gemeinschaftspfands zurück, die Beiträge noch von der Frist gedeckt sind. Die Berufung ist diesbezüglich abzuweisen.

cc) *Fr. 13'500.00 (Stockwerkeigentümerversammlung vom 4. Juli 2016, Beschluss Ziff. 12)*: Wie oben unter E. 4b/gg ausgeführt, besteht keine Veranlassung, den erwähnten Beschluss aufzuheben. Es kann hierauf verwiesen werden. Des Weiteren wendet der Berufungsführer ein, bis dato habe noch kein Stockwerkeigentümer die diesbezüglichen Beiträge bezahlt, weshalb er gestützt auf Art. 82 OR berechtigt sei, seine Zahlung zu verweigern (KG-act. 1 S. 68). Die Einrede des nicht erfüllten Vertrages beschlägt indessen den Bestand der Forderung selbst und hat keinen Einfluss auf die einzutragende Pfandsumme. Es wird im Rahmen der Forderungsklage zu prüfen sein, ob ein Leistungsverweigerungsrecht seitens des Berufungsführers besteht. Im Übrigen verhält sich die Berufungsgegnerin nicht schon deshalb missbräuchlich, weil sie ausschliesslich auf der Einheit des Berufungsführers ein Pfandrecht eintragen will und dies gegenüber den anderen Eigentümern bislang nicht geltend machte. Die Berufungsgegnerin ist in der Wahl der Mittel der Rechtsdurchsetzung grundsätzlich frei. Ausserdem ist unbestritten, dass er der Berufungsgegnerin in den letzten Jahren keine Beiträge (mehr) bezahlte.

dd) *Fr. 1'084.95 (Stockwerkeigentümerversammlung vom 14. März 2016, Beschluss Ziff. 3)*: Wie oben unter E. 4a/aa ausgeführt, besteht keine Veranlassung, den erwähnten Beschluss aufzuheben (Genehmigung Jahresrechnung 2015). In Bezug auf die vom Berufungsführer bestrittene Einhaltung der Dreijahresfrist (KG-act. 1 S. 69) ergibt sich aufgrund der vorstehend unter E. 6b/aa dargestellten Grundsätze, dass das Gesuch innert der Frist gestellt wurde. Die Berufung ist in diesem Punkt abzuweisen.

ee) *Fr. 2'550.00 (Stockwerkeigentümersammlung vom 14. März 2016, Beschluss Ziff. 4)*: Wie oben unter E. 4a/bb ausgeführt, besteht keine Veranlassung, den erwähnten Beschluss aufzuheben (Budgetvorschlag 2016). Weitere Rügen erhebt der Berufungsführer in diesem Zusammenhang nicht (KG-act. 1 S. 70). Die Berufung ist diesbezüglich abzuweisen.

c) Aus diesen Gründen bleibt es bei der Pfandsomme von gesamthaft Fr. 24'438.49.

d) aa) Der Berufungsführer macht geltend, die Stockwerkeigentümergeinschaft „C.\_\_\_\_\_“ bestehe auf zwei Grundstücken, nämlich auf GB Gersau Nr. yy und GB Gersau Nr. vv. Sämtliche zwölf Einheiten seien auf beiden Grundstücken eingetragen. Entsprechend verfüge auch der Berufungskläger über zwei Einheiten mit einer Wertquote von 90/1000, nämlich die Einheit Nr. zz/GB Gersau am Stammgrundstück Nr. yy GB Gersau und die Einheit Nr. zz GB Gersau am Stammgrundstück Nr. vv GB Gersau. Soweit wider Erwarten dennoch ein Pfandrecht einzutragen wäre, müsste die Pfandsomme für das Gemeinschaftspfandrecht für die Beitragsforderungen anteilmässig zur Hälfte auf seine Stockwerkeinheiten aufgeteilt werden. Weil aber die Berufungsgegnerin lediglich den Eintrag auf GB Gersau Nr. yy verlangt habe, könne ihrem Begehren auf definitive Eintragung des Pfandrechts nur maximal in der Hälfte entsprochen werden (KG-act. 1 S. 71 f.).

bb) Das Gemeinschaftspfandrecht belastet zwingend einen Stockwerkanteil. Falls ein Stockwerkeigentümer mehrere Stockwerkanteile hält und in Zahlungsverzug gerät, werden seine Stockwerkanteile im Verhältnis der Wertquoten belastet. Ein Gesamtpfandrecht ist ausgeschlossen, weil sich die Beitragsforderungen stets auf einzelne Anteile beziehen, so dass diese individuell zu belasten sind (ZK-Wermelinger, N 43 zu Art. 712i ZGB). Es trifft zu, dass der Berufungsführer, wie auch die übrigen Stockwerkeigentümer,

auch auf dem ausserhalb der Bauzone liegenden Grundstück GB Gersau Nr. vv über einen Stockwerkanteil verfügt. Allerdings ist nicht ersichtlich, dass Beitragsforderungen von den Eigentümern dieser ebenso nicht realisierten Einheiten auf GB Gersau Nr. vv erhoben wurden. Die Beiträge wurden vielmehr ausschliesslich unter den Stockwerkeigentümern des Grundstücks GB Gersau Nr. yy erhoben (und hier wiederum – überwiegend – lediglich von denjenigen Eigentümern, die über baulich realisierte Einheiten verfügen). Von daher rechtfertigt sich eine Aufteilung der Pfandsumme auf beide Einheiten des Berufungsführers nicht. Es bleibt folglich beim Eintrag der Pfandsumme auf dem Grundstück Nr. zz (Stammgrundstück Nr. yy, Gebäude xx), Grundbuch Gersau. Es drängt sich in Nachachtung des oben unter E. 5 Gesagten, nämlich, dass auf die Forderungsklage mangels Durchführung des erforderlichen Schlichtungsverfahrens nicht hätte eingetreten werden dürfen, einzig eine redaktionelle Änderung der vorinstanzlichen Dispositiv-Ziffer 4 insofern auf, als die „Zur Sicherung der genannten Forderung Ziffer 4“ zu entfernen sein wird.

7. Zusammenfassend ist die Berufung teilweise gutzuheissen, soweit auf sie eingetreten werden kann. Das angefochtene Urteil ist teilweise aufzuheben und insofern neu zu entscheiden.

a) Trifft die Rechtsmittelinstanz einen neuen Entscheid, so entscheidet sie auch über die Prozesskosten des erstinstanzlichen Verfahrens (Art. 318 Abs. 3 ZPO).

aa) Die Prozesskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Obsiegt keine Partei vollständig, werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Der Berufungsführer unterlag bezüglich der Versammlungsbeschlüsse vom 14. März 2016 vollumfänglich. Hinsichtlich der Versammlungsbeschlüsse vom 4. Juli 2016 werden sechs von neun angefochtenen Beschlüsse ganz oder

teilweise (in Bezug auf die Befreiung der Eigentümer der nicht realisierten Einheiten) aufgehoben, so dass der Berufungsführer insofern als teilweise obsiegend zu betrachten ist. Hingegen unterlag der Berufungsführer bezüglich der Versammlungsbeschlüsse vom 12. Juni 2017, abgesehen von einem einzigen Beschluss. Hinsichtlich der Forderungsklage obsiegte der Berufungsführer, unterlag jedoch betreffend das Pfandrecht. Insgesamt unterlag der Berufungsführer somit einerseits betreffend zwei Anfechtungsklagen vollständig bzw. deutlich überwiegend (ZGO 2016-02 bzw. ZGO 2017-04) sowie betreffend die Klage ZEV 2019-01 zur Hälfte (Eintragung Pfandrecht). Andererseits obsiegte er zu rund zwei Dritteln in einer Anfechtungsklage (ZGO 2017-01) und hinsichtlich der Klage ZEV 2019-01 zur Hälfte (Forderung). In Nachachtung dieses Ergebnisses sind die erstinstanzlichen Verfahrenskosten zu einem Viertel der Berufungsgegnerin und zu drei Vierteln dem Berufungskläger aufzuerlegen.

bb) Des Weiteren sind die zu verrechnenden Entschädigungen festzulegen. Die Vorinstanz ging von einem Streitwert zwischen Fr. 50'000.00 und Fr. 100'000.00 aus, was unbestritten blieb. Laut § 8 Abs. 2 GebTRA beträgt das Honorar bei einem Streitwert in dieser Grössenordnung Fr. 3'300.00 bis Fr. 9'250.00. Nach § 2 Abs. 1 GebTRA ist im Rahmen der im Tarif festgesetzten Mindest- und Höchstansätze die Vergütung nach der Wichtigkeit der Streitsache, ihrer Schwierigkeit, dem Umfang und der Art der Arbeitsleistung sowie dem notwendigen Zeitaufwand zu bemessen. In Verfahren, die aussergewöhnlich viel Arbeit beanspruchen, namentlich das Studium von fremdem Recht, von Akten, die in einer Fremdsprache abgefasst sind, oder von besonders umfangreichem Aktenmaterial, dürfen die Höchstansätze dieses Tarifs bis 100 % überschritten werden, ebenso, wenn der Anwalt an besonders zeitraubenden Beweiserhebungen oder vor einer Instanz an mehreren Verhandlungen teilnehmen muss (§ 16 Abs. 1 GebTRA). Die Vorinstanz bemass die (volle) Parteientschädigung auf Fr. 31'500.00. Der Berufungsführer macht eine Entschädigung von pauschal Fr. 40'000.00

geltend (inkl. Entschädigungen aus den kantonsgerichtlichen Beschwerdeverfahren ZK2 2017 62 und ZK2 2018 46, KG-act. 1 S. 73). Vorliegend ist zwar zu berücksichtigen, dass es sich um ursprünglich vier separate Verfahren handelte, welche vereinigt wurden. Das Verfahren verursachte zweifellos aussergewöhnlich viel Aufwand, was eine Überschreitung der Höchstansätze des Tarifs ohne Weiteres rechtfertigt. Jedoch ist eine Überschreitung um mehr als das Dreifache nicht mehr zu rechtfertigen resp. nach Gebührentarif ohnehin nicht möglich; der Tarifrahmen kann wie dargelegt maximal um 100 % überschritten werden, was angesichts der vorstehend erwähnten Umstände angemessen erscheint. Die volle Entschädigung ist daher auf Fr. 18'500.00 festzulegen. Weshalb der Betrag höher ausfallen bzw. Fr. 40'000.00 betragen soll, legt der Berufungsführer ohnehin nicht näher dar. Hiervon hat er Anspruch auf einen Viertel, mithin Fr. 4'625.00. Hinzu kommen die von der Vorinstanz definitiv festgelegte und unbestritten gebliebene Entschädigung von Fr. 1'500.00 gemäss dem kantonsgerichtlichen Beschluss ZK2 2017 62 zugunsten des Berufungsführers sowie eine weitere unbestritten gebliebene Entschädigung von ebenfalls Fr. 1'500.00, im Nachgang des Verfahrens kantonsgerichtlichen ZK2 2018 46, ebenfalls zugunsten des Berufungsführers (vgl. angefocht. Urteil E. 19). Die gesamte Parteientschädigung des Berufungsführers beträgt somit Fr. 7'625.00. Die volle Entschädigung der Berufungsgegnerin ist ebenfalls auf das Maximum von Fr. 18'500.00 festzulegen, wovon ihr drei Viertel, also Fr. 13'875.00 zustehen. Nach Verrechnung der gegenseitigen Ansprüche verbleiben Fr. 6'250.00 zugunsten der Berufungsgegnerin (inkl. Auslagen und MWST, vgl. § 2 Abs. 2 Satz 1 GebTRA).

b) Alsdann sind die Prozesskosten des Berufungsverfahrens zu verlegen. In Anwendung des vorstehend zitierten Art. 106 Abs. 2 ZPO sind diese ausgangsgemäss zu drei Vierteln dem Berufungsführer und zu einem Viertel der Berufungsgegnerin aufzuerlegen. Zwar unterlag der Berufungsführer zusätzlich betreffend den Berufungsantrag Ziff. 3.1, über welches

Rechtsbegehren die Vorinstanz bereits im Sinne des Berufungsführers entschied (E. 4b/bb). Angesichts des wegen dieses Nebenpunktes nicht ins Gewicht fallenden Aufwandes rechtfertigt sich eine weitergehende Kostenauflegung zulasten des Berufungsführers aber nicht. In gleichen Masse ist grundsätzlich die Entschädigung festzulegen. Die Berufungsgegnerin war im Berufungsverfahren aber nicht mehr anwaltlich vertreten. Sie machte weder einen Auslagenersatz geltend noch begründete sie einen Anspruch auf Umtriebsentschädigung (Art. 95 Abs. 3 lit. a und lit. c), so dass ihr keine Parteientschädigung zuzusprechen ist. Hingegen hat der Berufungsführer Anspruch auf eine Parteientschädigung im Umfang von einem Viertel. Im Berufungsverfahren beträgt das Honorar 20 bis 60 % der in den §§ 8 und 9 festgesetzten Ansätze, wobei der noch vor der Berufungsinstanz in Frage kommende Streitwert massgebend ist. Unter Berücksichtigung, dass der Berufungsführer eine umfangreiche Berufungsschrift einreichte und in Nachachtung der bereits zitierten allgemeinen Bemessungskriterien ist die volle Entschädigung auf 60 % der vollen erstinstanzlichen Entschädigung von Fr. 18'500.00, also Fr. 11'100.00, festzulegen, wovon der Berufungsführer Anspruch auf einen Viertel hat, somit Fr. 2'775.00 (inkl. Auslagen und MWST).

c) Der Berufungsführer beantragt, dass er im Falle des Obsiegens bzw. hier teilweisen Obsiegens von der internen Mittragung der Prozesskosten ausgenommen werden solle. Die Frage, ob ein im Prozess gegen die Stockwerkeigentümergeinschaft obsiegender Stockwerkeigentümer gleichwohl anteilmässig Prozesskosten zu tragen habe, die der unterlegenen Stockwerkeigentümergeinschaft auferlegt wurden, deren Mitglied er ist, wurde bis anhin höchstrichterlich nicht geklärt bzw. offengelassen (BGer, Urteil 5A\_521/2016 vom 9. Oktober 2017 E. 3.2.1-3.2.3 mit Hinweisen zur bundesgerichtlichen Rechtsprechung). In der kantonalen Praxis und der Lehre werden unterschiedliche Auffassungen vertreten (tendenziell eine interne Kostenbefreiung eher befürwortend OGer



ZH, Urteil LF150072 vom 7. Juni 2016 E. II./5.4.1.1 mit weiteren Hinweisen, namentlich auch auf einen gegenteiligen Entscheid des Kantonsgerichts Wallis vom 24. Februar 2014, publ. in ZWR 2014 S. 270 ff. E. 3.5; offengelassen in OGer ZH, Urteil NP160026 vom 17. Oktober 2016 E. III./2; zu verschiedenen Lehrmeinungen und im Übrigen verneinend vgl. ZK-Wermelinger, N 96 ff. zu Art. 712h ZGB; ebenso Wermelinger, a.a.O., N 117 zu Art. 712h ZGB). Vorliegend opponierte die Berufungsgegnerin aber ohnehin nicht gegen die interne Befreiung des Berufungsführers, so dass, ohne die Frage grundsätzlich zu entscheiden, er antragsgemäss intern die Kosten nicht mittragen muss. Die rechnerische Umsetzung obliegt den Parteien. Somit ist der Berufungsführer sowohl erst- als auch zweitinstanzlich gestützt auf Art. 107 Abs. 1 lit. f ZPO von der internen Kostentragung auszunehmen;-

**erkannt:**

1. In teilweiser Gutheissung der Berufung werden die Dispositiv-Ziffern 2, Satz 2, 3, Satz 2, 4, 5, 6 und 7 des Urteils des Bezirksgericht Gersau vom 4. Mai 2020 aufgehoben und wie folgt ersetzt:
2. [...]. Zusätzlich werden die folgenden anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 4. Juli 2016 gefassten Beschlüsse aufgehoben:
  - Beschluss zu Traktandum 7, soweit die Befreiung von der Beitragspflicht der Stockwerkeigentümer der baulich nicht realisierten Einheiten betreffend;
  - Beschlüsse zu den Traktanden 8a und 8b;
  - Beschluss zu Traktandum 9;
  - Beschlüsse zu den Traktanden 10a und 10b, soweit die Befreiung von der Beitragspflicht der Stockwerkeigentümer der baulich nicht realisierten Einheiten betreffend.

Die übrigen die Stockwerkeigentümerversammlung vom 4. Juli 2016 betreffenden klägerischen Anträge werden abgewiesen.
3. Zusätzlich werden folgende anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 12. Mai 2017 gefasste Beschlüsse aufgehoben:
  - Beschlüsse zu Traktandum 9a und 9b.
4. Auf die Teilklage der Stockwerkeigentümergeinschaft „C.\_\_\_\_\_“ über Fr. 24'438.49 wird nicht eingetreten.
5. Das Grundbuchamt Gersau wird gerichtlich angewiesen, zu Lasten des Grundstücks Nr. zz (Stammgrundstück Nr. yy, Gebäude xx), Grundbuch Gersau, lautend auf A.\_\_\_\_\_, und zu Gunsten der Stockwerkeigentümergeinschaft „C.\_\_\_\_\_“ das Pfandrecht für die Pfandsumme von Fr. 24'438.49 nebst 5 % Zins seit dem 9. Januar 2019 definitiv einzutragen.
6. Die Gerichtskosten werden auf Fr. 21'000.00 festgelegt. Sie werden A.\_\_\_\_\_ zu drei Vierteln (Fr. 15'750.00) und der

Stockwerkeigentümergeinschaft „C. \_\_\_\_\_“ zu einem Viertel (Fr. 5'250.00) auferlegt und mit den geleisteten Kostenvorschüssen (Fr. 3000.00 von A. \_\_\_\_\_ und Fr. 1'500.00 von der Stockwerkeigentümergeinschaft „C. \_\_\_\_\_“) verrechnet. A. \_\_\_\_\_ hat der Bezirksgerichtskasse Fr. 12'750.00 und die Stockwerkeigentümergeinschaft „C. \_\_\_\_\_“ Fr. 3'750.00 zu bezahlen (ohne interne Beteiligung von A. \_\_\_\_\_).

7. A. \_\_\_\_\_ wird verpflichtet, der Stockwerkeigentümergeinschaft „C. \_\_\_\_\_“ Fr. 6'250.00 (inkl. Auslagen und MWST) zu bezahlen.

Im Übrigen wird die Berufung abgewiesen, soweit auf diese einzutreten ist, und das Urteil, soweit angefochten, bestätigt.

2. Die Kosten des Berufungsverfahrens werden auf Fr. 10'000.00 festgesetzt und dem Berufungsführer zu drei Vierteln (Fr. 7'500.00) und der Berufungsgegnerin zu einem Viertel auferlegt (Fr. 2'500.00). Sie werden vom Kostenvorschuss des Berufungsführers in gleicher Höhe bezogen. Die Berufungsgegnerin hat dem Berufungsführer unter dem Titel Gerichtskostenersatz Fr. 2'500.00 zu bezahlen (ohne interne Kostenbeteiligung des Berufungsführers).
3. Der Berufungsführer hat der Berufungsgegnerin für das Berufungsverfahren Fr. 2'775.00 (inkl. Auslagen und MWST) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung nach Art. 72 ff. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht in Lausanne eingereicht werden; die Beschwerdeschrift muss den Anforderungen von Art. 42 BGG entsprechen. Der Streitwert überschreitet Fr. 30'000.00.

5. Zufertigung an Rechtsanwalt B.\_\_\_\_\_ (2/R), die Stockwerkeigentümergeinschaft „C.\_\_\_\_\_“ (1/AR), die Vorinstanz (1/A) sowie nach definitiver Erledigung an die Vorinstanz (1/R, mit den Akten) und die Kantonsgerichtskasse (1/ü, im Dispositiv).

Namens der 1. Zivilkammer

Der Kantonsgerichtsvizepräsident

Die Gerichtsschreiberin

Versand

25. März 2022 kau