

AG_ZIVILGERICHT ZOR.2024.10 vom 25. Juli 2024

Ag Zivilgericht, 2024-07-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_zivilgericht_ZOR.2024.10

FR: AG_ZIVILGERICHT ZOR.2024.10 du 25 juillet 2024

IT: AG_ZIVILGERICHT ZOR.2024.10 del 25 luglio 2024

Erwägungen

E. 1.1

Die Klage gegen die Beklagte 5 wird als gegenstandslos abgeschrieben.

E. 1.2

Im Übrigen wird die Berufung abgewiesen. 2. Die Kosten des Berufungsverfahrens von Fr. 11'835.00 werden dem Kläger auferlegt. 3. Der Kläger wird verpflichtet, den Beklagten 1, 4 und 5 eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 15'110.00 (inkl. Auslagen und MwSt.) zu bezahlen

- 19 - Zustellung an: [...] Rechtsmittelbelehrung für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff., Art. 90 ff. BGG) Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann innert 30 Tagen, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Beschwerde nur zulässig, wenn der Streitwert in arbeits- und mietrechtlichen Fällen mindestens Fr. 15'000.00 bzw. in allen übrigen Fällen mindestens Fr. 30'000.00 beträgt, es sei denn, es stelle sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung oder es handle sich um einen Entscheid des Konkurs- und Nachlassrichters (Art. 44 Abs. 1, Art. 72, Art. 74, Art. 90, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1 BGG). Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG). Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG) verletzt. Ist eine Beschwerde nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, ist auszuführen, warum diese Voraussetzung erfüllt ist. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG). Der Streitwert des kantonalen Verfahrens beträgt Fr. 1'000'000.00. Aarau, 25. Juli 2024 Obergericht des Kantons Aargau Zivilgericht, 1. Kammer Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: Lindner Tognella

E. 1.2.1

Mit dem Hauptantrag seiner Berufung (Ziff. 1) verlangt der Kläger, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben, ohne zu beantragen, wie anstelle des aufgehobenen Entscheids zu entscheiden sei.

E. 1.2.2

Ein Berufungsbegehren muss grundsätzlich so bestimmt sein, dass es im Falle der Gutheissung der Berufung unverändert zum Urteil erhoben werden kann (BGE 137 III 617

E. 4.3 mit Hinweisen). Allerdings ist auf eine Berufung mit formell mangelhaften Rechtsbegehren ausnahmsweise einzutreten, wenn sich aus der Begründung, allenfalls in Verbindung mit dem angefochtenen Entscheid, ergibt, was der Berufungskläger in der Sache verlangt (BGE 137 III 617 E. 6.2 mit Hinweisen).

E. 1.2.3

Die vorliegende Berufung ist in zweifacher Hinsicht auslegungsbedürftig.

E. 1.2.3.1

Zum einen werden darin als Berufungsbeklagte nur die Beklagten 1, 4 und

E. 1.2.3.2

Zum anderen ergibt sich aus der Berufungsbegründung, dass der Kläger nicht nur die blosse Aufhebung des angefochtenen Entscheids, sondern in Bezug auf die Beklagten 1 und 4 die Gutheissung seiner Klage auf Ausschluss aus der Stockwerkeigentümergeinschaft und in Bezug auf die Beklagte 5 die Abschreibung des Verfahrens infolge Klageanerkennung (vgl. Berufung N. 35 ff.) jeweils unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten verlangt.

E. 1.3

Auf die Berufung gemäss den in diesem Sinne ausgelegten Rechtsbegehren ist einzutreten.
2.

E. 1.4

Mit Eingabe vom 8. November 2021 hielt der Kläger an seinen Anträgen fest.

E. 1.5

Mit Klageantwort vom 24. Mai 2022 beantragten die Beklagten die Klageabweisung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

E. 1.6

Mit Replik vom 19. August 2022 hielt der Kläger an seinen Anträgen fest.

E. 1.7

Mit Duplik vom 23. November 2022 hielten die Beklagten an ihren Anträgen fest.

E. 1.8

Mit Eingabe vom 7. Dezember 2022 hielt der Kläger an seinen Anträgen fest.

E. 1.9

Mit Eingabe vom 14. Dezember 2022 stellten die Beklagten mehrere prozessuale Anträge.

- 3 -

E. 1.10

Mit Eingabe vom 28. März 2023 teilten die Beklagten 2, 3 und 5 den Verkauf ihrer jeweiligen Stockwerkeigentumsanteile mit.

E. 1.11

Am 29. März 2023 folgte eine weitere Eingabe der Beklagten.

E. 1.12.1

An der Verhandlung vom 4. Mai 2023 wurden die Zeugen G._____ und H._____ sowie der Kläger und die Beklagten 1 und 4 befragt.

E. 1.12.2

Der Kläger stellte folgende Anträge: " 1. Die Beklagten 1 (B._____) und 4 (C._____) seien aus der Stockwerkeigentümergeinschaft [...], Q._____, auszuschliessen.

E. 1.12.3

Die Beklagten hielten sinngemäss an ihren Anträgen fest.

E. 1.13

Mit Entscheid vom 4. Mai 2023 erkannte das Bezirksgericht Bremgarten: " 1. Die Klage wird vollumfänglich abgewiesen. 2. Die Gerichtskosten bestehen aus: a) der Entscheidgebühr (inkl. Begründung) von Fr. 23'670.00 b) den Kosten der Beweisführung von Fr. 34.60 Total Fr. 23'704.60 Die Gerichtskosten werden dem Kläger auferlegt und mit seinem Vorschuss verrechnet. Er hat dem Gericht Fr. 20'014.60 nachzuzahlen.

E. 2

Betreffend die Beklagten 2, 3 (E._____, F._____) und 5 (D._____) sei das Verfahren aufgrund Klageanerkennung von der Kontrolle als erledigt abzuschreiben.

E. 2.1

Während des laufenden erstinstanzlichen Verfahrens teilte die Beklagte 5 mit Eingabe vom 28. März 2023 (act. 174) mit, dass sie ihre Stockwerkeigentumseinheit per 31. März 2023 verkauft habe.

E. 2.2

Im angefochtenen Entscheid wird dazu ausgeführt, nachdem die Beklagte

E. 2.3

Der Kläger macht geltend, bei der Veräusserung der Stockwerkeinheit durch die Beklagte 5 habe es sich um eine konkludente Klageanerkennung gehandelt. Dementsprechend sei ihm (zulasten der Beklagten 5) eine Parteientschädigung zuzusprechen (Berufung N. 35 ff.).

E. 2.4

Die Lehre zum Stockwerkeigentum geht soweit ersichtlich in Übereinstimmung mit der Vorinstanz (aber ohne weitere Begründung) davon aus, bei einer Veräusserung der Stockwerkeigentumsanteile des Beklagten während des Verfahrens (bezüglich Ausschluss aus der Stockwerkeigentümergeinschaft) sei die Klage mangels Passivlegitimation abzuweisen, wobei allerdings der Richter den Umstand bei der Kostenverteilung zu berücksichtigen habe (WERMELINGER, Zürcher Kommentar, 2. Aufl. 2019, N. 216 zu Art. 712a ZGB; DERSELBE, Das Stockwerkeigentum, 3. Aufl. 2023, N. 216 zu Art. 712a ZGB; STRITTMATTER, Ausschluss aus Rechtsgemeinschaften, 2002, S. 94; DERSELBE, Der Ausschluss des Stockwerkeigentümers: Fallstricke unter Beachtung der neuen ZPO, in: Wermelinger / Fellmann, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2012, S. 130).

- 7 -

E. 2.5

Dem Kläger ist insofern zuzustimmen, als er mit der Berufung (N. 37) vorbringt, die Konstellation des Verkaufs der Anteile während des Verfahrens sei vergleichbar mit dem

Auszug des Mieters während eines Ausweisungsverfahrens. In jenem Fall gehen Lehre und Rechtsprechung davon aus, das Verfahren werde gegenstandslos (BGE 131 I 242 E. 3.3 und 85 II 286 E. 2; GSCHWEND / STECK, in: Basler Kommentar, 3. Aufl. 2017, N. 8 zu Art. 242 ZPO; STAEHELIN, in: Staehelin / Staehelin / Grolimund, Zivilprozessrecht, 3. Aufl. 2019, § 23 N. 32; LEUMANN LIEBSTER, in: Sutter- Somm / Hasenböhler / Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, N. 4 zu Art. 242 ZPO).

E. 2.6

Nicht zu vergleichen ist die vorliegende Konstellation hingegen mit der Veräusserung des Streitgegenstands während des Verfahrens. Letzteres führt nicht zur Gegenstandslosigkeit des Verfahrens, sondern zur Klageabweisung mangels Passivlegitimation und der Erwerb des Gegenstands kann gestützt auf Art. 83 Abs. 1 ZPO an Stelle der veräussernden Partei in den Prozess eintreten (GSCHWEND / STECK, a.a.O., N. 9 zu Art. 242 ZPO; STAEHELIN a.a.O., § 13 N. 79 und § 23 N. 33; KRIECH, in: Brunner / Gasser / Schwander, ZPO Kommentar, 2. Aufl. 2016, N. 5 zu Art. 242 ZPO; RICHERS / NAEGELI, in: Oberhammer / Domej / Haas, Kurzkommentar, 3. Aufl. 2021, N. 5 zu Art. 242 ZPO). Bei Gutheissung einer Klage auf Ausschluss aus der Stockwerkeigentümergeinschaft wird der Beklagte gemäss Art. 649b Abs. 3 ZGB zwar zur Veräusserung seiner Anteile verpflichtet, im Gegensatz zu einer Vindikationsklage nach Art. 641 Abs. 2 ZGB erhebt der Kläger mit der Klage auf Ausschluss des Stockwerkeigentümers aber keinen Anspruch auf die Anteile des Beklagten – Streitgegenstand ist der Ausschluss des Beklagten aus der Gemeinschaft, nicht seine Stockwerkeigentumsanteile als solche. Dementsprechend kann derjenige, der während des Verfahrens diese Anteile erwirbt, auch nicht in den Prozess eintreten.

E. 2.7

Die Klage richtet sich nicht gegen jeden (beliebigen) Eigentümer eines bestimmten Stockwerkeigentumsanteils, sondern gegen einen bestimmten Stockwerkeigentümer persönlich, mit dem aufgrund von dessen Pflichtverletzungen eine Fortsetzung der Stockwerkeigentümergeinschaft nicht mehr zumutbar sei. Scheidet der betreffende Stockwerkeigentümer aufgrund der Veräusserung seiner Anteile während des Verfahrens aus der Stockwerkeigentümergeinschaft aus, so ist (anders als bei einer Klageabweisung) das Ziel der Klage erreicht, weshalb nach Ansicht des Obergerichts (analog einem Mietausweisungsverfahren) von der Gegenstandslosigkeit des Verfahrens auszugehen ist.

- 8 -

E. 2.8

Die in Art. 241 ZPO geregelte Klageanerkennung ist eine besondere Form der Gegenstandslosigkeit eines Verfahrens (vgl. Art. 242 ZPO). Sie hat gemäss Art. 241 Abs. 2 ZPO die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids. Nach der herrschenden Lehre bewirkt die Erfüllung des eingeklagten Anspruchs durch den Beklagten während des Verfahrens die Gegenstandslosigkeit des Verfahrens "aus anderen Gründen" im Sinne von Art. 242 ZPO, stellt indes keine konkludente Klageanerkennung dar (GSCHWEND / STECK a.a.O. N. 12 zu Art. 242 ZPO; RICHERS / NAEGELI, a.a.O., N. 4 zu Art. 242 ZPO; LEUMANN LIEBSTER, a.a.O. N. 4 zu Art. 242 ZPO; KRIECH, a.a.O., N. 4 zu Art. 242 ZPO; KILLIAS, in: Berner Kommentar, 2012, N. 15 zu Art. 242 ZPO). Dies leuchtet insofern ein, als bei einer Klageanerkennung in der Regel die eingeklagte Leistung noch zu erbringen ist oder eine entsprechende Vollstreckung erfolgen muss, während bei einer Erfüllung des

Anspruchs die Vollstreckung entfällt. Vorliegend hat die Beklagte 5, indem sie während des Verfahrens ihre Stockwerkeigentumseinheit verkauft und damit aus der Stockwerkeigentümergeinschaft ausgeschieden ist, das gleiche Ergebnis erzielt, zu welchem sie auch bei einer Klagegutheissung verpflichtet worden wäre und so den eingeklagten Anspruch gewissermassen erfüllt. Im Gegensatz zur Situation bei einer Klageanerkennung erübrigt sich eine Umsetzung oder Vollstreckung des Urteils nach Art. 649b Abs. 3 ZGB.

E. 2.9

Nach Ansicht des Obergerichts hätte die Vorinstanz die Klage gegen die Beklagte 5 somit infolge Gegenstandslosigkeit abschreiben müssen, anstatt sie abzuweisen. Der angefochtene Entscheid ist entsprechend anzupassen. In Bezug auf die Kostenfolgen unterscheiden sich die Abweisung der Klage (gemäss Vorinstanz), die Klageanerkennung (gemäss Kläger) und die Gegenstandslosigkeit (gemäss der hier vertretenen Ansicht) allerdings nicht zwingend. Zwar sieht Art. 106 Abs. 1 ZPO als Grundregel vor, dass bei Klageabweisung der Kläger und bei Klageanerkennung der Beklagte die Kosten zu tragen hat. Allerdings kann das Gericht von diesen Verteilungsgrundsätzen abweichen und die Prozesskosten nach Ermessen verteilen, insbesondere, wenn eine Partei in guten Treuen zur Prozessführung veranlasst war (Art. 107 Abs. 1 lit. b ZPO) oder wenn besondere Umstände vorliegen, die eine Verteilung nach dem Ausgang des Verfahrens als unbillig erscheinen lassen (Art. 107 Abs. 1 lit. f ZPO). Eine Kostenverteilung nach Ermessen sieht das Gesetz auch bei Gegenstandslosigkeit des Verfahrens vor (Art. 107 Abs. 1 lit. f ZPO). Die erstinstanzliche Kostenverteilung im vorliegenden Verfahren wird weiter unten zu prüfen sein (vgl. E. 10).

- 9 - 3. Der Kläger verlangt den Ausschluss (noch) der Beklagten 1 und 4 aus der Stockwerkeigentümergeinschaft. Ein solcher Ausschluss gestützt auf Art. 649b ZGB setzt eine schwere Pflichtverletzung des auszuschliessenden Mitglieds voraus und ist ultima ratio. Die erforderliche Schwere kann auch durch wiederholte Pflichtverletzungen erreicht werden (vgl. im Detail E. IV. / 5.1. des angefochtenen Entscheids sowie WERMELINGER, Zürcher Kommentar, a.a.O., N. 206 ff. zu Art. 712a ZGB; DERSELBE, Das Stockwerkeigentum, a.a.O., N. 207 ff. zu Art. 712a ZGB; STRITTMATTER, Der Ausschluss des Stockwerkeigentümers: Fallstricke unter Beachtung der neuen ZPO, a.a.O., S. 119 ff.; GÄUMANN / BÖSCH, in: Basler Kommentar, 7. Aufl. 2023, N. 11 zu Art. 712f ZGB; STEINAUER, Les droits réels, Tome I, 6. Aufl. 2019, N. 1619 ff.). Ein Ausschluss scheidet aus, wenn sich auch das klagende Mitglied grob gemeinschaftswidrig verhält und für die eingetretene Situation mitverantwortlich ist (BGE 137 III 534). 4. Der Kläger machte vor Vorinstanz mehrere (im Wesentlichen nachfolgend kurz zusammengefasste) Pflichtverletzungen der Beklagten geltend. Die Beklagten hätten ihn (erstens) wahrheitswidrig beschuldigt, bei der Erneuerung der Garagendecke bewusst verbotene Baumaterialien verwendet zu haben, wodurch die Arbeiten unnötig hinausgezögert worden seien (Klagebegründung [act. 35 ff.] N. 17 f.). Sie hätten (zweitens) gebilligt, dass der Stockwerkeigentümergeinschaft nicht nachvollziehbare Kosten für nicht vollzogene Arbeiten und Leistungen der I._____ und der J._____ AG auferlegt worden seien (Klagebegründung N. 19 f.), Sie hätten (drittens) ohne Einbezug des Klägers eine in Miteigentum des Klägers stehende Enthärtungsanlage demontieren lassen und damit entwendet (Klagebegründung N. 21 f.). Der Sohn und Mieter der Beklagten 1 habe (viertens) vom Kläger und dessen Mietern genutzte technische Infrastruktur (I._____, Netzwerk) mutwillig sabotiert und beschädigt (Klagebegründung N. 23). Ein Besucher der

Mieterin der Beklagten 1 habe schliesslich (fünftens) am 11. Mai 2022 nicht korrekt parkiert und die Mieterin habe sich geweigert, Abhilfe zu schaffen (Replik N. 32). Im Weiteren wirft der Kläger den Beklagten mangelnde Kommunikation und Kooperation bei der Austragung der Differenzen mit ihm vor und macht geltend, dass mit der Häufung der Pflichtverletzungen die notwendige Schwere für einen Ausschluss aus der Stockwerkeigentümergeinschaft erreicht sei.

E. 3

Es sei davon Vormerk zu nehmen, dass sich der Kläger den Rückzug der Berufung vorbehält.

E. 4

Vorliegendes Verfahren sei für sechs Monate zu sistieren.

E. 5

Die Vorinstanz führte bezüglich der klägerischen Behauptungen betreffend Erneuerung der Garagendecke, Leistungen der J. _____ AG, Kosten der I. _____ sowie die Enthärtungsanlage aus, es handle sich um noch im Rahmen des Üblichen zu verortende Auseinandersetzungen unter Stockwerkeigentümern und es lägen keine Pflichtverletzungen vor. In

- 10 - Bezug auf den Vorwurf der Sabotage durch den Sohn der Beklagten 1 und den Vorfall mit der Mieterin der Beklagten 1 seien die klägerischen Behauptungen bestritten und die vom Kläger zum Beweis vorgelegten Urkunden seien entweder von ihm selbst oder auf sein Zutun und gestützt auf seine Sachverhaltsdarstellung erstellt worden. Eine Pflichtwidrigkeit der Beklagten 1 sei daher nicht bewiesen. Selbst ausgehend von den Behauptungen des Klägers handle es sich um zwei Einzelfälle, welche nicht so schwerwiegend seien, dass sie die Fortsetzung der Gemeinschaft für den Kläger unzumutbar machten und einen Ausschluss der Beklagten 1 begründen könnten (angefochtener Entscheid E. IV. / 5.2.2.). Es liege auch keine Kumulation von Pflichtverletzungen vor, welche den notwendigen Schweregrad für einen Ausschluss erreiche. Den Beklagten könne angesichts der Differenzen mit dem Kläger und seiner Mehrheit an Wertquoten und Kopfstimmen in der Stockwerkeigentümersammlung auch nicht vorgeworfen werden, wenn sie von ihrem Recht auf gerichtliche Anfechtung der Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft Gebrauch machten. Der Kläger könne den Ausschluss der Beklagten aus der Stockwerkeigentümergeinschaft im Übrigen auch deshalb nicht verlangen, weil er selber kein loyales Mitglied der Stockwerkeigentümergeinschaft sei. Dazu verweist die Vorinstanz unter anderem auf das als Duplikbeilage 8 ins Recht gelegte E-Mail des Klägers an die Beklagten vom 5. Februar 2020, in welchem er diese als "unfähig", "nicht fachkompetent" und "blöd" bezeichne, ihnen "ein haltloses, grosskotziges, grosses Schwafeln", Respektlosigkeit, Anstandslosigkeit und Frechheit sowie das Vertuschen von fehlender Kompetenz durch eine "grosse Schnauze und Arroganz" vorwerfe. Er führe aus, dass es für ihn ohne Bedeutung sei, was die Beklagten wüssten, nicht wüssten oder bezweifelten, und er weise explizit darauf hin, dass er nicht von einer Zustimmung der anderen Stockwerkeigentümer abhängig sei. Abschliessend empfehle er den Beklagten eine neurologische Abklärung im Kantonsspital R. _____ (angefochtener Entscheid E. IV. / 5.2.3.).

E. 6

Mit diesen Ausführungen der Vorinstanz setzt sich der Kläger in seiner Berufung nicht detailliert auseinander, sondern macht mit Verweis auf seine vorinstanzlichen Rechtsschriften pauschal geltend, er habe glaubhaft dargelegt und belegt, dass die Beklagten ihre Pflicht zur Wahrung eines geregelten Betriebs und des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft missachteten. Nicht die einzelnen Pflichtverletzungen, sondern die Summe der Pflichtverletzungen stellten die Schwere dar, welche die Voraussetzungen für einen Ausschluss aus der Stockwerkeigentümergeinschaft erfülle (Berufung N. 19 f.). Die Stockwerkeigentümergeinschaft sei mittlerweile nicht mehr handlungsfähig. Seit der Hauptverhandlung im Mai 2023 seien durch den Kläger diverse Beschlüsse im Interesse und zur Sicherstellung der Bewirtschaftung der Stockwerkeigentümergeinschaft getroffen worden.

- 11 - An den dafür einberufenen Versammlungen hätten die anderen Eigentümer nicht teilgenommen und die getroffenen Beschlüsse seien durch den Verwalter Herr G._____ nie umgesetzt worden. Die Umsetzung dieser Beschlüsse wäre aber für die Wahrung eines geregelten Betriebs und des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft zwingend notwendig gewesen. Am 30. Oktober 2023 habe Herr G._____ das Verwaltungsmandat sodann per sofort niedergelegt (mit Frist von einem Tag). Seither sei die Stockwerkeigentümergeinschaft entsprechend nicht mehr handlungsfähig. Zwischen den Festtagen im Dezember 2023 / Januar 2024 sei es zu einer Störung des Garagentors gekommen, wodurch die Liegenschaft für jedermann zugänglich gewesen sei. Der Kläger habe sich während den Festtagen darum bemüht, das Haus über Nacht manuell abzuschliessen, um sicherzustellen, dass keine Unbefugten sich hätten Zutritt zur Liegenschaft verschaffen können (Berufung N. 27 f.).

E. 7

Mit der Berufungsantwort bringen die Beklagten unter anderem vor, die Stockwerkeigentümergeinschaft verfüge seit der Mandatsniederlegung der L._____ AG im Oktober 2023 über keine Verwaltung mehr. Die Stockwerkeigentümer regelten das Nötige je selbst. Der Kläger verweigere insbesondere jegliche Bezahlung von Beiträgen an die Gemeinschaft, welche die Handlungsfähigkeit der Stockwerkeigentümergeinschaft sicherstellen solle und welche von allen übrigen Stockwerkeigentümern geleistet würden (Berufungsantwort N. 13). Herr G._____ habe die Verwaltung nicht mehr ordentlich führen können, weil der Kläger jegliche Beitragszahlungen eingestellt habe und auf seinen eigenmächtig getroffenen Beschlüssen beharrt habe. Das wiederholte Nichtbezahlen einer Schuld gegenüber der Gemeinschaft stelle einen Ausschlussgrund dar (Berufungsantwort N. 16). Der Kläger zahle seit mindestens eineinhalb Jahren keine Beiträge mehr an die Verwaltung (Berufungsantwort N. 21).

E. 8.1

Bei der Behauptung, der Kläger zahle seine Beiträge an die Stockwerkeigentümergeinschaft nicht mehr, handelt es sich, mindestens soweit sie den Zeitraum nach dem angefochtenen Entscheid vom 4. Mai 2023 betrifft, um ein zulässiges echtes Novum im Sinne von Art. 317 Abs. 1 ZPO. Die Berufungsantwort mit dieser Behauptung wurde dem anwaltlich vertretenen Kläger mit Verfügung vom 12. Juni 2024 zur Kenntnisnahme zugestellt. Ihm wäre es freigestanden, gestützt auf sein Replikrecht dazu Stellung zu nehmen (vgl. BGE 138 I 484). Dies hat er unterlassen, womit diese Behauptung unbestritten geblieben ist.

E. 8.2

Grundsätzlich ist die Nichtbezahlung des Beitrags an die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten keine schwere Pflichtverletzung,

- 12 - welche für sich allein einen ausreichenden Ausschlussgrund darstellt. Die böswillige und wiederholte Verletzung der finanziellen Leistungspflicht kann jedoch ausnahmsweise eine genügende Schwere aufweisen, insbesondere wenn es nicht das einzige Fehlverhalten ist. Da der Ausschluss nur als ultima ratio möglich ist, muss die Stockwerkeigentümergeinschaft den säumigen Stockwerkeigentümer vor einer Ausschlussklage grundsätzlich wiederholt mahnen, betreiben sowie die Errichtung eines Gemeinschaftspfandrechts beantragen (WERMELINGER, Zürcher Kommentar, a.a.O., N. 211 zu Art. 712a ZGB und N. 11 zu Art. 712i ZGB; STRITTMATTER, Ausschluss aus Rechtsgemeinschaften, a.a.O. S. 49; STEINAUER, a.a.O., N. 1623).

E. 8.3

Die Beklagten behaupten nicht, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft den Kläger für die ausstehenden Beiträge gemahnt, betrieben oder die gesetzlichen Pfand- und Retentionsrechte nach Art. 712i und 712k ZGB in Anspruch genommen hätte. Dennoch liegt in der bereits über längere Zeit andauernden Nichtbezahlung der Beiträge eine erhebliche Pflichtverletzung. Im Übrigen ist der Vorinstanz beizupflichten, dass auch das grob beleidigende E-Mail vom 5. Februar 2020 (Duplikbeilage 8), mit welchem der Kläger auch die geistige Gesundheit der Beklagten in Frage stellt, eine wesentliche Pflichtverletzung darstellt. Es ist vorliegend nicht zu entscheiden, ob diese Gegebenheiten gegenüber dem Kläger einen ausreichenden Ausschlussgrund darstellen würden. Jedenfalls hat sich damit der Kläger selber grob gemeinschaftswidrig verhalten und kann dementsprechend den Ausschluss der Beklagten aus der Stockwerkeigentümergeinschaft nicht verlangen (vgl. oben E. 3). Bereits aus diesem Grund ist die vorinstanzliche Klageabweisung zu bestätigen.

E. 9.1

Hinzu kommt, dass ohnehin auch keine Pflichtverletzungen der Beklagten erwiesen sind, welche ihren Ausschluss rechtfertigen könnten.

E. 9.2

Die Ausführungen des Klägers zu den angeblichen Pflichtverletzungen der Beklagten sind, soweit sie überhaupt schlüssig vorgebracht worden sind, bestritten, unsubstanziert und unbewiesen. Insbesondere unterscheidet der Kläger in seinen Ausführungen häufig nicht zwischen den verschiedenen Beklagten (er scheint sie als einheitliche "Gegnerschaft" wahrzunehmen). Die Ausschlussklage kann sich nur gegen die einzelnen Beklagten richten. Zwar ist es wie gesehen zulässig, den Ausschluss gegenüber allen Beklagten als passive Streitgenossenschaft in einem Verfahren beurteilen zu lassen. Dies ändert jedoch nichts daran, dass der Kläger gegenüber jedem einzelnen Beklagten spezifisch ausreichend

- 13 - schwere Pflichtverletzungen hätte behaupten und beweisen müssen und eine allfällige Pflichtverletzung eines Beklagten nicht pauschal auch allen anderen Beklagten angerechnet werden kann. Vor diesem Hintergrund erweist sich auch der Vorwurf des Klägers als unbegründet, die Vorinstanz habe seinen Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV verletzt, indem sie ausser Acht gelassen habe, dass der Kläger die schwerwiegende Pflichtverletzung nicht aufgrund einzelner Ereignisse gelten gemacht

habe, sondern dass durch die Summe der Pflichtverletzungen eine den Ausschluss der Beklagten aus der Stockwerkeigentümergeinschaft rechtfertigende Schwere erreicht worden sei (Berufung N. 19 ff. und 40). Vom Kläger durfte und musste erwartet werden, dass er die geltend gemachten Pflichtverletzungen den Beklagten klar einzeln zuordnet. Daran fehlt es (vgl. die nachfolgenden Erwägungen).

E. 9.3

Gemäss den klägerischen Ausführungen vor Vorinstanz ergaben sich zwischen den Parteien im Zusammenhang mit der Erneuerung der Garagendecke Differenzen, wobei die Erneuerung – wenn auch verzögert – habe durchgeführt werden können (Klagebegründung N. 17 f.; Replik N.

E. 9.4

Bezüglich der Leistungen bzw. Rechnungen der I._____ sowie der J._____ AG ergibt sich aus den klägerischen Behauptungen vor Vorinstanz (Klagebegründung N. 19, Replik N. 21 ff.) nicht nachvollziehbar, welche Leistungen konkret unnötig oder fehlerhaft gewesen sein sollen bzw. wie und durch welche Pflichtverletzung der Beklagten (insbesondere der Beklagten 1 und 4) die Stockwerkeigentümergeinschaft in diesem Zusammenhang hätte geschädigt sein sollen. Eine Pflichtverletzung der Beklagten ist nicht erkennbar bzw. es kann auch in diesem Zusammenhang darauf verwiesen werden, dass Uneinigkeiten zwischen den Stockwerkeigentümern noch keine für eine Ausschlussklage relevante Pflichtverletzung bedeuten.

E. 9.5

Auch bezüglich der Enthärtungsanlage (vgl. Klagebegründung N. 21 und Replik N. 26) sind Differenzen zwischen dem Kläger und den Beklagten unbestritten. Betreffend den Vorwurf der Demontage der

- 14 - Enthärtungsanlage ergibt sich aus der E-Mail-Korrespondenz vom 4./5. November 2021 (Beilage 22 zur Klageverbesserung / Klagebegründung), dass das Gerät von der M._____ GmbH (offenbar im Auftrag der Beklagten 1 und 5) demontiert, wenige Tage danach aber von derselben wieder zurückgebracht worden ist. Eine Pflichtverletzung, welche die Weiterführung der Stockwerkgemeinschaft für den Kläger unzumutbar machen würde und im Rahmen einer Ausschlussklage relevant wäre, ergibt sich daraus nicht.

E. 9.6

Sodann behauptete der Kläger, der Sohn und Mieter der Beklagten 1 habe von ihm und seiner Mieterschaft benötigte Infrastruktur und Netzwerkinfrastruktur "sabotiert und beschädigt" (Klagebegründung N. 23 und Replik N. 31). Worin diese Sabotage und Beschädigung konkret bestand und welcher Schaden dem Kläger daraus entstanden ist, ergibt sich aus den in der Klagebegründung und Replik rechtzeitig vorgebrachten Behauptungen nicht. Auch wird nicht konkret und substantiiert behauptet, dass es weitere Vorfälle dieser Art gegeben hätte. Nach den Ausführungen des Klägers hat sich der Sohn der Beklagten 1 bei ihm für den Vorfall entschuldigt und sie haben sich darauf geeinigt, die Angelegenheit gegen eine Zahlung des Sohnes der Beklagten 1 von Fr. 200.00 auf sich beruhen zu lassen (Replik N. 31 und Replikbeilagen 67 und 68). Eine Pflichtverletzung der Beklagten 1 bezüglich dieser zwischen ihrem Sohn und dem Kläger einvernehmlich abgeschlossenen Angelegenheit ist nicht ersichtlich.

E. 9.7

Schliesslich behauptet der Kläger einen Streit zwischen ihm und der Mieterin der Beklagten 1 um ein angeblich nicht korrekt parkiertes Fahrzeug eines Besuchers der Mieterin (Replik N. 32). Konkret und substantiiert behauptet wird nur ein einziger solcher Vorfall. Eine einzelne Streitigkeit um ein nicht korrekt parkiertes Auto stellt ein einmaliges, im Gesamtkontext des Funktionierens einer Stockwerkeigentümergeinschaft unwesentliches Ärgernis dar und kann keine für einen Ausschluss aus der Stockwerkeigentümergeinschaft relevante Pflichtverletzung begründen, zumal die Beklagte 1 an diesem Streit (mindestens direkt) nicht beteiligt gewesen ist.

E. 9.8

Auch aus den weiteren rechtzeitig im vorinstanzlichen Schriftenwechsel vorgebrachten Behauptungen lässt sich keine relevante Pflichtverletzung entnehmen. Es liegt damit weder einzeln noch in der Summe betrachtet eine Pflichtverletzung der Beklagten 1 oder 4 vor, welche Anlass zu einem Ausschluss aus der Stockwerkeigentümergeinschaft gestützt auf Art. 649b Abs. 1 ZGB geben könnte. Auch aus diesem Grund hat die Vorinstanz die Klagen gegen die Beklagten 1 und 4 zu Recht abgewiesen.

- 15 - Daran ändert nichts, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft aufgrund des Konflikts zwischen den Parteien infolge der Demission der bisherigen Verwaltung und der fehlenden Einsetzung einer neuen Verwaltung derzeit keine Verwaltung hat. Auch weist der in der Berufung (N. 28) vorgebrachte Umstand, der Kläger habe während den Festtagen und der Störung des Garagentors darauf geachtet, dass das Haus über Nacht manuell abgeschlossen wurde, nicht auf eine Pflichtverletzung der Beklagten hin.

E. 10

ff.). Es erhellt nicht, inwiefern die Beklagten (bzw. spezifisch die Beklagten 1 oder 4) dabei ihre Pflichten verletzt hätten und weshalb in diesem Zusammenhang dem Kläger die Weiterführung der Stockwerkeigentümergeinschaft nicht mehr zumutbar sein sollte. Blosser Uneinigkeiten über das Vorgehen bei Erneuerungsarbeiten stellen – unabhängig davon, wer in bestimmten Punkten "recht gehabt hat" (soweit dies überhaupt objektiv feststellbar ist) – keine im Zusammenhang mit einer Ausschlussklage relevanten Pflichtverletzungen dar.

E. 10.1

Zu prüfen bleibt die vorinstanzliche Kostenverteilung zwischen dem Kläger und der Beklagten 5, nachdem die Vorinstanz die diesbezügliche Klage als gegenstandslos hätte abschreiben sollen (vgl. oben E. 2).

E. 10.2

Bei Gegenstandslosigkeit ist namentlich zu berücksichtigen, wer Anlass zur Klage gegeben hat, ob die Klagepartei überstürzt vorgegangen ist, welche Partei unnötigerweise Kosten verursacht hat, welches der mutmassliche Prozessausgang gewesen wäre und bei welcher Partei die Gründe eingetreten sind, die zur Gegenstandslosigkeit geführt haben (Urteil des Bundesgerichts 4A_164/2022 vom 22. August 2022 E. 2.1 mit Hinweisen).

E. 10.3

Hätte die Beklagte 5 ihre Stockwerkeigentumseinheit nicht während des Verfahrens verkauft, hätte die gegen sie gerichtete Klage aus denselben Gründen wie bei den Beklagten 1 und 4 abgewiesen werden müssen. Dass die Beklagte 5 ihre Stockwerkeigentumseinheit

(wohl insbesondere auch aufgrund der Zerstrittenheit mit dem Kläger und dem von diesem ausgeübten Druck) verkauft hat, kann unter diesen Umständen nicht dazu führen, dass sie Prozesskosten zu tragen hätte. Die Vorinstanz hat damit auch bezüglich der Beklagten 5 die Prozesskosten zu Recht dem Kläger auferlegt.

E. 11.1

Zu klären ist der Streitwert, welcher für die Festlegung der erst- und zweitinstanzlichen Kosten relevant ist.

E. 11.2

Die Vorinstanz bestimmte den Streitwert ihres Verfahrens mit Verweis auf die Lehre gestützt auf den Wert der Stockwerkeigentumsanteile der Beklagten. Der vom Kläger angegebene Streitwert von Fr. 40'000.00 sei offensichtlich unrichtig, aber auch der Wert von Fr. 300'000.00 bzw. Fr. 400'000.00 nach der Angabe der Beklagten liege klar unter dem Verkehrswert der Stockwerkeigentumsanteile der Beklagten. Nachdem sich die Parteien über den Streitwert nicht hätten einigen können bzw. ihre

- 16 - Angaben offensichtlich unrichtig seien, habe das Gericht den Streitwert gestützt auf Art. 91 Abs. 2 ZPO selbst festzusetzen. Nach der Veräusserung der Stockwerkeigentumsanteile der Beklagten 2, 3 und 5 fielen für die Bemessung des Streitwerts nur noch die Einheiten der Beklagten 1 und 4 in Betracht. Nach Würdigung der Aussagen der betreffenden Beklagten zum Wert ihrer Stockwerkeigentumsanteile sowie der Zimmeranzahl, des Ausbaustandards und der Lage der Liegenschaft (verkehrs- und steuertechnisch) schloss die Vorinstanz auf einen Wert des Anteils der Beklagten 1 im Bereich von Fr. 650'000.00 bis Fr. 800'000.00 und der Beklagten 4 im Bereich von Fr. 350'000.00 bis 450'000.00. In Anbetracht der dieser Schätzung anhaftenden Unsicherheiten orientierte sich die Vorinstanz anschliessend an der unteren Grenze dieser Verkehrswerte und legte den Streitwert auf Fr. 1'000'000.00 fest (angefochtener Entscheid E. I. / 2.3.).

E. 11.3

Mit der Berufung (N. 13 ff.) macht der Kläger mit Verweis auf ein Urteil des Obergerichts des Kantons Thurgau vom 20. Mai 2008 (RBOG 2008 Nr. 31) geltend, der Streitwert bemesse sich nach der Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem Verkaufserlös der Wohnungen. Es sei davon auszugehen, dass die Wohnungen der Beklagten mindestens zum Verkehrswert verkauft werden könnten. Für den Streitwert massgebend seien somit nur die durch die Verkäufe entstehenden Kosten wie Gebühren des Grundbuchamts, die Handänderungskosten, das Honorar des Notars sowie weitere Aufwendungen wie Umzugskosten etc. Diese würden auf Fr. 10'000.00 pro Wohnung geschätzt, womit von einem Streitwert von Fr. 40'000.00 auszugehen sei. Durch den Verkauf des Eigentums seien die Betroffenen bis auf die genannten Kosten finanziell gleichgestellt wie vor dem Ausschluss. Es sei willkürlich, dass die Vorinstanz trotz den bestehenden Unsicherheiten und der Tatsache, dass selbst die Beklagten von einem bedeutend geringeren Streitwert ausgingen, und ohne konkrete Anhaltspunkte den Streitwert auf Fr. 1'000'000.00 festgelegt habe. Es seien die Parteien, welche den Streitgegenstand definierten, weshalb die Vorinstanz gegen die Dispositionsmaxime verstosse, indem sie "die Streitwertbegrenzung der Parteien" bei weitem überschreite.

E. 11.4

Nach der soweit ersichtlich einhelligen Lehre und Rechtsprechung zur Schweizerischen ZPO bemisst sich der Streitwert einer Klage auf Ausschluss aus der Stockwerkeigentümergeinschaft nach dem Wert der Stockwerkeigentumsanteile der Beklagten (vgl. die im angefochtenen Entscheid E. I./ 2.3. zitierten Autoren und STRITTMATTER, Ausschluss aus Rechtsgemeinschaften, a.a.O., S. 86; DERSELBE, Der Ausschluss des Stockwerkeigentümers: Fallstricke unter Beachtung der neuen ZPO, a.a.O., S. 128; MARRO, a.a.O., N. 15.94; GRAHAM-SIEGENTHALER, Berner Kommentar, 2022, N. 54 zu Art. 649b/649c ZGB sowie Entscheid des

- 17 - Obergerichts Nidwalden ZA 16 13 vom 2. April 2019 E. 3.8. und das denselben Fall betreffende Urteil des Bundesgerichts 5A_735/2019 vom 3. März 2020 E. 8.3; Urteil des Obergerichts Luzern vom 26. Januar 2011, LGVE 2011 I Nr. 38, E. 7.2.). Das Urteil des Obergerichts Thurgau vom 20. Mai 2008, auf welches sich der Kläger beruft, bezog sich auf die thurgauische Zivilprozessordnung. Die Ansicht, der Streitwert bemesse sich nach der Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem mutmasslichen Verkaufspreis (wobei auch der nicht geldwerte Nachteil aufgrund des Ausschlusses aus der Stockwerkeigentümergeinschaft zu berücksichtigen sei), wurde überdies nur als obiter dictum der Vorinstanz wiedergegeben. Sie vermag auch nicht zu überzeugen, denn sie würde, hätte der Beklagte einen den Verkehrswert übersteigenden Verkaufspreis in Aussicht, unter Umständen sogar einen (unmöglichen) negativen Streitwert bedeuten. Es ist der Vorinstanz somit zuzustimmen, dass sich der Streitwert nach dem Wert der Stockwerkeigentumsanteile der Beklagten richtet.

E. 11.5

Mit den detaillierten und nachvollziehbaren Ausführungen der Vorinstanz zur Bestimmung des Werts der beklaglichen Stockwerkeigentumsanteile setzt sich der Kläger mit seiner Berufung nicht substantiiert auseinander. Insbesondere macht er keinen tieferen Wert dieser Anteile geltend und begründet nicht, weshalb die diesbezüglichen Annahmen der Vorinstanz fehlerhaft sein sollten. Insgesamt ist damit die vorinstanzliche Streitwertbestimmung nicht zu beanstanden. Eine Verletzung der Dispositionsmaxime liegt nicht vor, denn diese bezieht sich auf die Rechtsbegehren der Parteien und nicht auf deren Angaben zur Streitwertbestimmung. Art. 91 Abs. 2 ZPO sieht ausdrücklich vor, dass (wenn das Rechtsbegehren nicht auf eine bestimmte Geldsumme lautet) das Gericht den Streitwert festsetzt, sofern sich die Parteien darüber nicht einigen oder ihre Angaben offensichtlich unrichtig sind. Nach dem Ausgeführten trifft hier beides zu.

E. 11.6

Der Kläger rügt die vorinstanzliche Festlegung der Gerichts- und Parteikosten ansonsten nicht. Entsprechend ist diese nicht weiter zu prüfen.

E. 12.1

Der Kläger obsiegt mit seiner Berufung nur marginal, indem die Klage gegen die Beklagte 5 von der Vorinstanz nicht abzuweisen, sondern als gegenstandslos abzuschreiben gewesen wäre, was sich indes nicht auf die Kostenverteilung auswirkt. Im Übrigen unterliegt der Kläger im Berufungsverfahren, weshalb er gestützt auf Art. 106 Abs. 1 ZPO die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen hat.

- 18 -

E. 12.2

Bei einem Streitwert von Fr. 1'000'000.00 betragen die Verfahrenskosten gemäss § 7 Abs. 1 VKD grundsätzlich Fr. 23'670.00. Nachdem das Verfahren im Verhältnis zu diesem Streitwert aber relativ geringe Aufwendungen erforderte, werden die Verfahrenskosten gestützt auf § 7 Abs. 3 VKD um 50 % auf Fr. 11'835.00 reduziert.

E. 12.3

Der Kläger hat den Beklagten für das Berufungsverfahren sodann eine Parteientschädigung zu bezahlen. Ausgehend von einer Grundentschädigung von Fr. 45'240.00 (§ 3 Abs. 1 lit. a AnwT) und unter Berücksichtigung eines Abzugs von 20% für die entfallene Verhandlung (§ 6 Abs. 2 AnwT), einem Abzug infolge der geringen Aufwendungen von 50 % (§ 7 Abs. 2 AnwT) und eines Abzugs für das Rechtsmittelverfahren von 25 % (§ 8 AnwT) sowie der Spesenpauschale von 3 % (§ 13 AnwT) und des Mehrwertsteuerzuschlags (8.1 %) beläuft sich diese auf gerundet Fr. 15'110.00. Das Obergericht erkennt: 1.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.