

# FR\_GERICHTE 101 2022 211 vom 16. November 2022

FR Kantonsgericht, 2022-11-16, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_101\\_2022\\_211](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_101_2022_211)

FR: FR\_GERICHTE 101 2022 211 du 16 novembre 2022

IT: FR\_GERICHTE 101 2022 211 del 16 novembre 2022

## Regeste

Urteil des I. Zivilappellationshofes des Kantonsgerichts | Sachenrecht

## Erwägungen

### E. 1.1.1

Mit Beschwerde anfechtbar sind insbesondere erstinstanzliche Endentscheide in vermögensrechtlichen Angelegenheiten, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren nicht mindestens CHF 10'000.- beträgt (Art. 319 Bst. a i.V.m. Art. 308 Abs. 1 Bst. a und Abs. 2 ZPO). Der Streitwert wird durch die Rechtsbegehren bestimmt. Lautet das Rechtsbegehren nicht auf eine bestimmte Geldsumme, so setzt das Gericht den Streitwert fest, sofern sich die Parteien darüber nicht einigen oder ihre Angaben offensichtlich unrichtig sind (Art. 91 ZPO). Die Rechtsmittelinstanz ist nicht an eine allfällige Streitwertberechnung der ersten Instanz gebunden (REETZ/ THEILER, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, Art. 308 N. 39). Die Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümerversammlung ist grundsätzlich eine vermögensrechtliche Angelegenheit, wobei streitwertbestimmend in der Regel das Interesse der beklagten Stockwerkeigentümergeinschaft als Gesamtes und nicht dasjenige der Beschwerdeführer als klagende Stockwerkeigentümer ist (BGE 140 III 571 E. 1.1 m.H.).

### E. 1.1.2

Vorliegend ist die Feststellung der Vorinstanz unbestritten, dass der Streitwert CHF 10'000.- nicht erreicht. Dies ist jedoch offensichtlich unrichtig. Die STWEG hat am 12. August 2020 eine Einlage in den Erneuerungsfonds von CHF 5'000.- sowie den Ersatz des Frequenzumrichters für CHF 6'890.75 beschlossen (act. 2 und 16/2). Im vorinstanzlichen Verfahren wurde hingegen beantragt, dass der Beitrag an den Renovationsfonds gänzlich auszusetzen und alle Reparaturarbeiten, inkl. Ersatz des Frequenzumrichters, aus dem Renovationsfonds zu bezahlen seien, bis die festgelegte Grenze von 2% des Gebäudewertes wieder erreicht sei, wobei dieser Wert nicht beziffert wurde. Weiter wurde um Befreiung von allen Unterhalts- und Neuanschaffungskosten betreffend die defekte Schliesskette ersucht, wobei diese Kosten derzeit noch nicht feststehen. Der Streitwert beträgt somit offensichtlich mehr als CHF 10'000.-, womit die Beschwerde nicht zulässig ist.

### E. 1.1.3

Es ist damit zu prüfen, ob die Beschwerde als Berufung entgegenzunehmen ist. Aus dem Prinzip von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV) leitet die Rechtsprechung ein Recht auf Vertrauensschutz ab. Daraus ergibt sich, dass den Parteien aus einer unrichtigen Rechtsmittelbelehrung grundsätzlich keine Nachteile erwachsen dürfen. Den erwähnten Schutz kann eine Prozesspartei nur dann beanspruchen, wenn sie sich nach Treu und

Glauben auf die fehlerhafte Rechtsmittelbelehrung verlassen durfte. Dies trifft auf die Partei nicht zu, welche die Unrichtigkeit erkannte oder bei gebührender Aufmerksamkeit hätte erkennen müssen. Allerdings vermag nur eine grobe prozessuale Unsorgfalt der betroffenen Partei oder ihres Anwalts eine unrichtige Rechtsmittelbelehrung aufzuwiegen. Wann der Prozesspartei, die sich auf eine unrichtige Rechtsmittelbelehrung verlassen hat, eine als grob zu wertende Unsorgfalt vorzuwerfen ist, beurteilt sich nach den konkreten Umständen und nach ihren Rechtskenntnissen. Ist sie rechtsunkundig und auch nicht rechtskundig vertreten, darf sie nicht der anwaltlich vertretenen Partei gleichgestellt werden, es sei denn, sie verfüge namentlich aus früheren Verfahren über einschlägige Erfahrungen. Eine Überprüfung der in der Rechtsmittelbelehrung enthaltenen Angaben kann von einer Prozesspartei im Übrigen nur dann verlangt werden, wenn diese über die Kenntnisse verfügt, die es ihr überhaupt ermöglichen,

Kantonsgericht KG Seite 4 von 8 die massgebende Gesetzesbestimmung ausfindig zu machen und gegebenenfalls auszulegen (u.a. BGE 135 III 374 E. 1.2.2.1 f.; 138 I 49 E. 8.3.2; je m.H.). Vorliegend haben sich die Rechtsmittelführer bzw. die Rechtsmittelführerin an die unrichtige Rechtsmittelbelehrung der Vorinstanz gehalten. Soweit ersichtlich, handelt es sich bei ihr um eine juristische Laiin, welche die Unrichtigkeit weder erkannte noch hätte erkennen müssen. Die Beschwerde ist somit als Berufung entgegen zu nehmen. Das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung ist damit als gegenstandslos abzuschreiben (vgl. Art. 315 Abs. 1 und 4 ZPO). Das Kantonsgericht ist im Übrigen nicht zuständig, um einen Entscheid betreffend die aufschiebende Wirkung in einem allfälligen bundesgerichtlichen Verfahren zu treffen (vgl. Art. 103 Abs. 3 BGG).

#### **E. 1.1.4**

Hingegen ist fraglich, ob die Streitwertgrenze von CHF 30'000.- für eine Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht (Art. 51 und 74 BGG) erreicht ist.

#### **E. 1.2**

Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert 30 Tagen seit der Zustellung des begründeten Entscheids einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Der begründete Entscheid wurde der Berufungsklägerin am 28. April 2022 zugestellt (act. 24.2). Die am 28. Mai 2022 eingereichte Berufung ist damit rechtzeitig erfolgt.

#### **E. 1.3**

Die Verhandlungsmaxime (Art. 55 Abs. 1 ZPO) und die Dispositionsmaxime (Art. 58 Abs. 1 ZPO) sind anwendbar.

#### **E. 1.4**

Eingaben sind zu unterzeichnen (Art. 130 Abs. 1 ZPO).

#### **E. 1.4.1**

Vorliegend wurde die Berufung nur von A. \_\_\_\_\_, nicht aber von B. \_\_\_\_\_ unterzeichnet. In den Akten befindet sich zwar eine Vollmacht vom 28. Oktober 2020 von B. \_\_\_\_\_, welche auch für «eine allfällige Auseinandersetzung vor dem Obergericht» gültig ist (act. 19.1). Die Vollmacht betrifft jedoch nur zwei Beschlüsse der Hauseigentümersversammlung vom 12. August 2020, namentlich «Erhöhung der jährlichen Einzahlungen in den Erneuerungsfonds» und «Separate Rechnungsstellung an die Miteigentümer für die Erneuerung eines Liftteils, ohne Verwendung von Mitteln aus dem

Erneuerungsfonds». Die Berufungsanträge gehen jedoch weit darüber hinaus. In der Folge wurde der Berufungsklägerin am 21. September 2022 Frist gesetzt, um den Mangel zu beheben, andernfalls die Eingabe insoweit als nicht erfolgt gelte (Art. 132 Abs. 1 ZPO). Die Berufungsklägerin teilte daraufhin am 5. Oktober 2022 mit, dass die Ehe zwischen ihr und B.\_\_\_\_\_ per 7. Juli 2022 rechtskräftig geschieden und sie Alleineigentümerin des fraglichen Grundstücks geworden sei.

#### **E. 1.4.2**

Die Berufungsklägerin macht demnach einen Parteiwechsel geltend (Art. 83 ZPO). Dieser ist gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nur zulässig, solange Noven vorgebracht werden können (Urteil BGer 5A\_717/2020 vom 2. Juni 2021 E. 4.1.1.2.1 m.H.). Im Berufungsverfahren werden neue Tatsachen und Beweismittel gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden (Bst. a) und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Bst. b). Praxisgemäss ist zwischen echten und unechten neuen Vorbringen (sog. Noven) zu unterscheiden. Echte Noven sind Tatsachen und Beweismittel, die (erst) nach dem Ende der Hauptverhandlung des erstinstanzlichen Verfahrens entstanden sind. Sie sind im Berufungsverfahren grundsätzlich immer zulässig, wenn sie ohne Verzug nach ihrer Entdeckung vorgebracht werden. Unechte Noven sind Tatsachen und Beweismittel, die bereits bei Ende der erstinstanzlichen Hauptverhandlung entstanden waren. Ihre

Kantonsgericht KG Seite 5 von 8 Zulassung wird im Berufungsverfahren weitergehend insofern eingeschränkt, als sie ausgeschlossen sind, wenn sie bei Beachtung zumutbarer Sorgfalt bereits im erstinstanzlichen Verfahren hätten vorgebracht werden können. Im Falle unechter Noven hat der Beschwerdeführer namentlich die Gründe detailliert darzulegen, weshalb er die Tatsache oder das Beweismittel nicht schon vor erster Instanz hat vorbringen können (BGE 143 III 42 E. 4.1 m.H.). Für das Vorbringen von echten Noven wird als Grundregel eine Frist von 10 Tagen bzw. einer bis zwei Wochen angenommen, wobei es auf die konkreten Umstände ankommt. Eine Partei, der bereits eine offene Frist für eine Eingabe läuft, soll dabei den Fristablauf abwarten können, da dadurch das Verfahren nicht verzögert wird. Läuft hingegen der Partei im Zeitpunkt der Kenntnismachung keine offene Frist, darf sie grundsätzlich nicht bis zur Einreichung der Berufungsreplik der Gegenpartei zuwarten, denn dadurch würde das Verfahren verzögert, indem der Gegenpartei die Möglichkeit genommen würde, bereits in der Berufungsantwort auf allfällige neue Ausführungen der Partei einzugehen. Nur soweit erst die Berufungsantwort zu den Ausführungen Anlass geben würde, wären die Vorbringen rechtzeitig (Urteile BGer 4A\_70/2021 vom 15. Juli 2021 E. 4.2; 5A\_451/2020 vom 31. März 2021 E. 3.1.1; 4A\_707/2016 vom 29. Mai 2017 E. 3.3.2; je m.H.).

#### **E. 1.4.3**

Vorliegend ist die neue Tatsache bereits im Juli 2022, d.h. noch vor der Beschwerde- bzw. Berufungsantwort vom 13. September 2022, eingetreten, wobei nicht erst diese Anlass zu den Ausführungen gegeben hat. Das neue Vorbringen ist demnach verspätet und der Parteiwechsel im vorliegenden Verfahren nicht zu beachten. Es kann damit offenbleiben, ob damit der Mangel der fehlenden Unterschrift bzw. Vollmacht geheilt würde.

#### **E. 1.4.4**

Wie erwähnt, betrifft die Vollmacht lediglich die «Erhöhung der jährlichen Einzahlungen in den Erneuerungsfonds» und die «separate Rechnungsstellung an die Miteigentümer für die

Erneu- erung eines Liftteils, ohne Verwendung von Mitteln aus dem Erneuerungsfonds». Hingegen besteht keine Vollmacht für die beantragte gänzliche Aussetzung des Beitrages an den Renovationsfonds, die Unterstellung der zukünftigen Entscheide der Eigentümergeinschaft über die Höhe des Beitrages aufgrund dieses Verfahrens unter das Einstimmigkeitsprinzip, die Entnahme aller Repara- turarbeiten aus dem Renovationsfonds bis die festgelegte Grenze von 2% des Gebäudewertes wieder erreicht ist, die Befreiung von allen Unterhalts- und Neuanschaffungskosten betreffend die defekte Schliesskette und der richterlichen Stellungnahme zur Liegenschaftsverwaltung. Die Liegenschaft steht im Gesamteigentum der Berufungskläger (act. 16/3 S. 7). Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung bilden Gesamteigentümer im Prozess notwendige Streitge- nossen. Mangels anderer Vereinbarung können sie ihre Rechte nur gemeinsam wahrnehmen (Art. 653 Abs. 2 ZGB; Urteile BGer 4A\_197/2012 vom 30. Juli 2012 E. 4.1; 5A\_137/2010 vom 21. Mai 2010 E. 5.3; 4A\_197/2008 vom 24. Juni 2008 E. 2.2.1; je m.H.). Insoweit die Unterschrift oder Vollmacht von B. \_\_\_\_\_ fehlt und die Berufungsklägerin auch keine andere Vereinbarung behauptet, mangelt es ihr demnach an der Aktivlegitimation und die Berufung wäre diesbezüglich abzuweisen. Auf die Berufung ist jedoch ohnehin nicht einzutreten (vgl. nach- stehend).

### **E. 1.5**

Mit der Berufung können sowohl die unrichtige Rechtsanwendung wie auch die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Hingegen ist es nicht möglich, eine richterliche Stellungnahme betreffend die Liegenschaftsverwaltung zu verlangen. Soll- te die Berufungsklägerin mit der Verwaltung nicht zufrieden sein, hat sie gemäss den gesetzlichen Bestimmungen vorzugehen. Sie macht diesbezüglich im Übrigen auch keine Verletzung des rechtli- chen Gehörs geltend. Insoweit ist auf die Berufung nicht einzutreten.

Kantonsgericht KG Seite 6 von 8

### **E. 1.6.1**

Die Berufung ist zu begründen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Die Berufung ist hinreichend begrün- det, wenn aufgezeigt wird, inwiefern der angefochtene Entscheid als fehlerhaft erachtet wird. Der Anforderung genügt die berufungsführende Partei nicht, wenn sie lediglich auf die vor erster Instanz vorgetragenen Vorbringen verweist, sich mit Hinweisen auf frühere Prozesshandlungen zufrieden gibt oder den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Weise kritisiert. Die Begründung muss hinrei- chend genau und eindeutig sein, um von der Rechtsmittelinstanz mühelos verstanden werden zu können. Dies setzt voraus, dass die berufungsführende Partei im Einzelnen die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnet, die sie anfecht, und die Aktenstücke nennt, auf denen ihre Kritik beruht (BGE 141 III 569 E. 2.3.3; 138 III 374 E. 4.3.1). Freilich darf die Berufungsinstanz bei der Beurteilung von Laieneingaben an das Erfordernis, dass sich der Berufungskläger mit dem angefochtenen Entscheid auseinanderzusetzen hat, keine überspitzten Anforderungen stellen (Urteil BGer 4A\_117/2022 vom 8. April 2022 E. 2.1.1 m.H.).

### **E. 1.6.2**

Die Berufungsklägerin beantragt zunächst die gänzliche Aussetzung des Beitrages an den Renovationsfonds. Sie setzt sich diesbezüglich auch für eine Laiin in keiner Weise mit den ausführ- lichen Erwägungen des angefochtenen Entscheids auseinander. Vielmehr handelt es sich zum über- wiegenden Teil lediglich um eine wortwörtliche Wiederholung der Klage.

Es ist somit nicht darauf einzutreten.

### **E. 1.6.3**

Die Berufungsklägerin beantragt weiter, dass alle Reparaturarbeiten, inkl. Ersatz des Frequenzumrichters, aus dem Renovationsfonds zu entnehmen seien, bis die festgelegte Grenze von 2% des Gebäudewertes wieder erreicht sei. Auch diesbezüglich findet selbst für eine Laiin keine rechtsgenügende Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid statt. Sie rügt zwar, dass es ein Versäumnis der Firma F. \_\_\_\_\_ sei, eine Abstimmung über die Entnahme aus dem Fonds oder die sofortige Rechnungsstellung für die geplante Ersatzinvestition zu traktandieren und durchzuführen. Diese Vorbringen sind jedoch völlig unsubstantiiert und unbelegt. Ausserdem sind sie auch verspätet (vgl. vorstehend E. 1.4.2). Auch auf diesen Antrag ist demnach nicht einzutreten.

### **E. 1.6.4**

Die Berufungsklägerin ersucht ferner um Befreiung von allen Unterhalts- und Neuanschaffungskosten betreffend die defekte Schliesskette. Auch diesbezüglich findet selbst für eine Laiin keine Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid statt, sondern es wird zum überwiegenden Teil einfach die Klageschrift wortwörtlich wiederholt. Es ist somit nicht darauf einzutreten.

### **E. 1.6.5**

Schliesslich bittet die Berufungsklägerin das Kantonsgericht, den Entscheid der Vorinstanz, ihre gegen die beiden anderen Eigentümer eingereichte Klage in eine Klage gegen die Hauseigentümergeinschaft als Ganzes umzuwandeln, zu überprüfen. Auch diesbezüglich zeigt sie in keiner Weise auf, inwiefern der angefochtene Entscheid fehlerhaft sein soll. Dies wäre denn auch nicht ersichtlich (vgl. BGE 145 III 121 E. 4.3.3 ff. m.H.). Demnach ist nicht darauf einzutreten.

### **E. 1.7.1**

Weiter ist im Berufungsverfahren eine Klageänderung nur noch zulässig, wenn die Voraussetzungen nach Art. 227 Abs. 1 ZPO gegeben sind und sie auf neuen Tatsachen oder Beweismitteln beruht (Art. 317 Abs. 2 ZPO; vgl. vorstehend E. 1.4.2).

Kantonsgericht KG Seite 7 von 8

### **E. 1.7.2**

Die Berufungsklägerin beantragt neu, dass zukünftige Entscheide der Eigentümergeinschaft über die Höhe des Beitrages dem Einstimmigkeitsprinzip zu unterstellen seien. Sie zeigt in keiner Weise auf, inwiefern für diesen neuen Antrag die vorstehend genannten Voraussetzungen erfüllt sind, was denn auch nicht ersichtlich ist. Er ist ausserdem auch völlig unbegründet. Auf diesen neuen Antrag ist somit nicht einzutreten. Im Übrigen kann auf E. 1.6 f. des angefochtenen Entscheids verwiesen werden (vgl. auch BGE 145 III 121 E. 4.3.4 m.H.).

### **E. 1.8**

Zusammenfassend ist auf die Berufung nicht einzutreten.

### **E. 2.1**

Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Sind am Prozess mehrere Personen als Haupt- oder Nebenparteien beteiligt, so bestimmt

das Gericht ihren Anteil an den Prozesskosten. Es kann auf solidarische Haftung erkennen (Art. 106 Abs. 3 ZPO). Das Gericht kann von den Verteilungsgrundsätzen abweichen und die Prozesskosten nach Ermessen verteilen, wenn andere besondere Umstände vorliegen, die eine Verteilung nach dem Ausgang des Verfahrens als unbillig erscheinen lassen (Art. 107 Abs. 1 Bst. f ZPO). Vorliegend unterlagen die Berufungskläger vollumfänglich. Allerdings stimmten die von der Berufungsklägerin gestellten Rechtsbegehren höchstens zu einem minimalen Anteil mit der Vollmacht des Berufungsklägers überein. Es rechtfertigt sich nicht, diesen minimalen Anteil an den Prozesskosten zu bestimmen. Ausserdem hat es die Berufungsklägerin versäumt, mitzuteilen, dass sie seit Juli 2022 Alleineigentümerin ist, womit im Übrigen auch die Vollmacht erlosch. Darüber hinaus sind vor diesem Zeitpunkt höchstens minimale Prozesskosten angefallen. Es rechtfertigt sich somit, die Prozesskosten alleine der Berufungsklägerin aufzuerlegen.

### **E. 2.2**

Die Verfahrenskosten werden pauschal auf CHF 1'500.- festgesetzt (Art. 96 ZPO i.V.m. Art. 19 des Justizreglements vom 30. November 2010 [JR; SGF 130.11]) und vom geleisteten Vorschuss bezogen.

### **E. 2.3**

Nach Art. 105 Abs. 2 ZPO spricht das Gericht die Parteientschädigung nach den Tarifen, d.h. nach dem Justizreglement zu. Bei globaler Festsetzung – wie vorliegend – berücksichtigt die Behörde namentlich Art, Schwierigkeit und Umfang des Verfahrens sowie die notwendige Arbeit der Anwältin oder des Anwalts, das Interesse und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien (Art. 63 Abs. 2 JR). Bei Beschwerden gegen Urteile des Einzelgerichts ist der Höchstbetrag CHF 3'000.-, welcher bis auf das Doppelte erhöht werden kann, wenn besondere Umstände es rechtfertigen (Art. 64 Abs. 1 Bst. e und Abs. 2 JR). Nach den erwähnten Kriterien kann die Entschädigung der Berufungsbeklagten auf CHF 1'200.- inkl. Auslagen festgesetzt werden. Hinzu kommen 7.7% MwSt., d.h. CHF 92.40. Die Entschädigung beläuft sich somit auf CHF 1'292.40. (Dispositiv auf der nächsten Seite)

Kantonsgericht KG Seite 8 von 8 Der Hof erkennt: I. Die Beschwerde vom 28. Mai 2022 wird als Berufung entgegengenommen. II. Auf die Berufung wird nicht eingetreten. III. Das Gesuch um aufschiebende Wirkung wird als gegenstandslos abgeschrieben. IV. Die Gerichtskosten werden pauschal auf CHF 1'500.- festgesetzt und A. \_\_\_\_\_ auferlegt. Sie werden vom geleisteten Vorschuss bezogen. V. Die von A. \_\_\_\_\_ an die C. \_\_\_\_\_ zu leistende Parteientschädigung wird auf CHF 1'292.40, inkl. 7.7% MwSt. von CHF 92.40, festgesetzt. VI. Zustellung. Das Bundesgericht beurteilt als ordentliche Beschwerdeinstanz Beschwerden gegen Entscheide in Zivilsachen; das Beschwerderecht und die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen sind in den Art. 72–77 und 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG) geregelt. Es beurteilt ebenfalls subsidiäre Verfassungsbeschwerden; das Beschwerderecht und die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen sind in den Art. 113–119 und 90 ff. BGG geregelt. In beiden Fällen ist die begründete Beschwerdeschrift innert 30 Tagen nach der Eröffnung der vollständigen Urteilsausfertigung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Führt eine Partei gegen einen Entscheid sowohl ordentliche Beschwerde als auch Verfassungsbeschwerde, so hat sie beide Rechtsmittel in der gleichen Rechtschrift einzureichen. Freiburg, 16. November 2022/sig EXPED-SIGN-01 EXPED-SIGN-02 Der

Präsident: Die Gerichtsschreiberin:

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