

GR_GERICHTE ZF 2003 42 vom 10. Mai 2004

GR Gerichte, 2004-05-10, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZF 2003 42](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZF_2003_42)

FR: GR_GERICHTE ZF 2003 42 du 10 mai 2004

IT: GR_GERICHTE ZF 2003 42 del 10 maggio 2004

Regeste

Anfechtung eines Stockwerkeigentümersammlungsbeschlusses | ZGB Sachenrecht

Erwägungen

E. 2

Der Genehmigungsbeschluss der Stockwerkeigentümersammlung Y. vom 25. Mai 2001 betreffend Traktandum 13 sei aufzuheben.

E. 3

Der Genehmigungsbeschluss der Stockwerkeigentümersammlung Y. vom 25. Mai 2001 betreffend Traktandum 16 sei aufzuheben.

E. 4

Die Klägerin wird verpflichtet, die Beklagte mit CHF 3'282.--, zuzüglich 7,6% Mehrwertsteuer, ausseramtlich zu entschädigen.

E. 5

Der Beklagten wird eine Purgationsfrist von einem Monat angesetzt.

E. 6

Die Durchführung des Kontumazverfahrens kann innert 20 Tagen seit Mitteilung mittels Beschwerde beim Kantonsgerichtsausschuss Graubünden angefochten werden. Gegen dieses Urteil kann innert 20 Tagen seit Mitteilung beim Bezirks- gerichtspräsidium Maloja zuhanden des Kantonsgerichtes Graubünden Berufung erklärt werden.

E. 7

4. Juni 1986 Gültigkeit, da er nicht angefochten worden sei. Die Behauptung der Berufungsklägerin, beim fraglichen Beschluss habe es sich gar nicht um eine Re- glementsänderung gehandelt und falls doch, so sei dieser aufgrund der vielen damit verknüpften Bedingungen ungültig, sei insofern nicht nachvollziehbar, als die Be- dingungen eindeutig formuliert gewesen seien und die Ausgangslage für sämtliche anwesenden Stockwerkeigentümer klar gewesen sei. J. In der Anschlussberufungsantwort vom 16. Februar 2004 liess die Be- rufungsklägerin die vollumfängliche Abweisung der Anschlussberufung beantragen, soweit darauf einzutreten sei. Auf die weiteren Ausführungen in den Rechtsschriften und im angefochtenen Urteil wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Die Zivilkammer zieht in Erwägung : 1. Gegen Urteile der Bezirksgerichte über vermögensrechtliche Streitig- keiten im Betrag von über Fr. 8'000.-- kann innert zwanzig Tagen seit Mitteilung Berufung an das Kantonsgericht ergriffen werden (Art. 218 Abs. 1 ZPO in Verbin- dung mit Art. 19 ZPO, Art. 219 Abs. 1 ZPO). Der Berufungsstreitwert ist im vorlie- genden Fall erreicht. Die

Zuständigkeit des Kantonsgerichtes von Graubünden zur Beurteilung der Streitsache als Berufungsinstanz ist damit gegeben. Gemäss Art. 219 Abs. 1 ZPO hat die Berufung die formulierten Anträge auf Abänderung des erstinstanzlichen Urteils und der Beurteile sowie neue Einreden, soweit solche noch zulässig sind, zu enthalten. Diese Bestimmung stellt nicht bloss eine Ordnungs-, sondern eine Gültigkeitsvorschrift dar, und es will damit ohne Zweifel gesagt sein, dass nicht nur gerade - wie das der Rechtsvertreter der Berufungsklägerin im vorliegenden Fall getan hat - Antrag auf Aufhebung des angefochtenen Urteils bzw. einzelner Dispositivpunkte zu stellen ist, sondern dass darüber hinaus zum Ausdruck gebracht werden muss, in welchem Sinn die appellierende Partei den erstinstanzlichen Entscheid abgeändert sehen will. Nach der Rechtsprechung des Kantonsgerichtes kann auf eine Berufung, die keine formulierten Anträge auf Abänderung des vorinstanzlichen Urteils enthält, indes dann trotzdem eingetreten werden, wenn sich der Wille des Berufungsklägers aus anderen Umständen zweifelsfrei ermitteln lässt, so wenn etwa in Verbindung mit dem angefochtenen Urteil ohne weiteres ersichtlich ist, in welchem Sinn jenes abgeändert werden soll (PKG 1995 Nr. 15). Die Berufungsklägerin beantragt einmal, es sei die Ziffer 1 des angefochtenen Urteils des Bezirksgerichtes aufzuheben und ihre Anfechtungsklage vom 29. April

E. 8

2002 vollumfänglich gutzuheissen. Ein ausformulierter Antrag, inwiefern das vorinstanzliche Urteil abgeändert werden soll, liegt nicht vor. In Verbindung mit dem vorinstanzlichen Urteil bzw. den darin festgehaltenen Präzisierungen der Rechtsbehörden durch den Rechtsvertreter der Berufungsklägerin anlässlich der vorinstanzlichen Hauptverhandlung lässt sich die damit verbundene Absicht - Aufhebung der Genehmigungsbeschlüsse der Stockwerkeigentümersammlung Y. vom 25. Mai 2001 betreffend Traktandum 7 bzw. Traktandum 16 - jedoch durchaus erkennen. Insoweit kann auf die Berufung eingetreten werden, wie des Weiteren auch bezüglich des Kostenpunktes (Aufhebung von Ziffer 3 und 4 des vorinstanzlichen Urteils), beantragt doch die Berufungsklägerin in den Ziffern 2 und 3 ihrer Berufungsanträge, dass einerseits der Berufungsbeklagten die Verfahrenskosten für das erstinstanzliche Verfahren sowie für das vermittleramtliche Verfahren aufzuerlegen seien und dass andererseits die Berufungsbeklagte zu verpflichten sei, sie gemäss eingereichter Kostennote für das erstinstanzliche Verfahren ausseramtlich zu entschädigen. 2. In formeller Hinsicht ist des Weiteren darauf hinzuweisen, dass für das vorliegende Berufungsverfahren eine rechtsgültige Bevollmächtigung zur Prozessführung seitens der Y. vorliegt (vgl. Protokoll der ausserordentlichen Stockwerkeigentümersammlung der Y. vom 23. Oktober 2003, Seite 2; Akten des Kantonsgerichtes, act. 12/1, Beilage 4). Die von der Berufungsbeklagten mit Eingabe vom 10. September 2003 erhobenen Einwendungen gegen das Aktenverzeichnis des Bezirksgerichtes Maloja vom 8. September 2003 im Sinne von Art. 221 ZPO erweisen sich indes als gegenstandslos, da die entsprechenden Mängel durch die Vorinstanz korrigiert wurden (Akten Kantonsgericht, act. 03). Auf die in der gleichen Eingabe beantragte Ergänzung des Protokolls der Hauptversammlung vor dem Bezirksgericht Maloja vom 1. Juli 2003 kann sodann nicht eingetreten werden. Eine solche kann nicht mit der Anfechtung des Aktenverzeichnisses im Sinne von Art. 221 ZPO verlangt werden. Eine Ergänzung des Protokolls bzw. eine allfällige Nichtbehandlung von Anträgen durch die Vorinstanz wäre vielmehr mittels Berufung bzw. Anschlussberufung zu rügen gewesen. 3.a) Die Y. hat eine Anschlussberufung mit eigenen Anträgen auf Abänderung des vorinstanzlichen Urteils eingereicht, obwohl gegen sie vor der Vorinstanz mangels

Vorliegens einer Ermächtigung zur Prozessführung das Abwesenheitsverfahren durchgeführt wurde. Es ist somit im Lichte von Art. 133 Abs. 2 ZPO zu prüfen, ob die Anschlussberufung überhaupt zulässig ist. Gemäss der genannten Gesetzesbestimmung kann die säumige Partei nur die Durchführung des Kontumazverfahrens mittels Beschwerde beim Kantonsgerichtsausschuss anfechten. Hat die

E. 9

Gegenpartei das Kontumazurteil angefochten, wird das Verfahren vor der Rechtsmittelinstanz sistiert, bis feststeht, ob die Sache vor erster Instanz neu beurteilt wird. Entspricht die erste Instanz einem Begehren um Wiederaufnahme, wird das Rechtsmittel abgeschrieben; andernfalls wird die Sache im Rahmen der Rechtsmittelanträge der Gegenpartei beurteilt. b) Wenn sich die Y. als kontumazierte Partei materiell gegen das Abwesenheitsurteil hätte wenden wollen, so hätte sie zunächst innert der vom Bezirksgericht angesetzten Wiederherstellungsfrist von einem Monat die Wiederaufnahme des Verfahrens verlangen müssen (Art. 128 ZPO in Verbindung mit 130 Abs. 1 ZPO). Über die Wiederaufnahme hätte der Bezirksgerichtspräsident Maloja entscheiden müssen, wobei bezüglich der Berufung der Klägerin die in Art. 133 Abs. 2 ZPO umschriebenen Rechtsfolgen eingetreten wären. Soweit die Beklagte also einen eigenen Berufungsanspruch hätte geltend machen wollen, hätte sie das Purgationsverfahren einleiten müssen. Ein Wiederaufnahmegesuch hat die Beklagte aber nicht gestellt, so dass sie mit der Anschlussberufung ausgeschlossen ist (vgl. PKG 1990 Nr. 14). Die Anschlussberufung kann auch nicht als Beschwerde gegen die Durchführung des Kontumazverfahrens entgegen genommen werden, da die Eingabe erst am 10. September 2003 und somit offensichtlich verspätet erfolgte (vgl. Art. 232 Ziff. 3 ZPO in Verbindung mit Art. 233 Abs. 1 ZPO). Im Übrigen bestand für die Beklagte trotz Obsiegens vor der Vorinstanz auch kein Grund, mit der Erhebung einer Beschwerde zuzuwarten, da sie einerseits mit der Anfechtung des Urteils des Bezirksgerichts Maloja vom 1./30. Juli 2003 durch die Klägerin rechnen musste und andererseits selbst das Urteil bezüglich der Kostenverteilung anfechten will. Eine Beurteilung der Anträge der Anschlussberufungsklägerin entfällt daher. Dies gilt auch, soweit diese in der Berufungsantwort der Berufungsbeklagten vom 8. Januar 2004 wiederholt werden. Im Berufungsverfahren der Gegenseite ist der Berufungsbeklagten indessen das rechtliche Gehör zu gewähren, weshalb auf die entsprechenden Entgegnungen zur Berufung vom 29. August 2003 einzugehen ist. 4. In materieller Hinsicht stellt sich im vorliegenden Fall die Frage, wie die Kosten für die Hauswartung (einschliesslich der Hauswartwohnung) des Aparthotels Y. auf die einzelnen Stockwerkeinheiten zu verteilen sind. Gemäss dem Reglement der Y. vom 27. Juni 1979 waren die Hauswartungskosten vom Hotelbetrieb zu tragen (vgl. KB 1, Art. 14 lit. b). Mit Reglementsänderung vom 1. Dezember 1982 wurde Art. 14 lit. b des Reglements dahin gehend ergänzt, dass die Kosten der Hauswartwohnungen samt Autoeinstellplätzen als übrige Kosten im Sinne von Art. 14 lit. d des Reglements galten, wonach alle übrigen gemeinsamen Kosten un-

E. 10

ter sämtliche Stockwerkeigentümer im Verhältnis der Wertquoten aufzuteilen seien (vgl. KB 22). In der Folge wurde seitens der Stockwerkeigentümergeinschaft eine angemessenere Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten angestrebt (vgl. BB 7, S. 5). Der diesbezüglich beauftragte Rechtsanwalt hielt in seinem Schreiben vom 15. Oktober 1984 an die Y. fest, dass Art. 14 lit. b des Reglements vom 27. Juni 1979 insofern falsch sei, als die

darin erwähnten Aufwendungen für die Hauswartung dem gesamten Haus zu Gute kämen bzw. für den Betrieb sowohl der Wohnungen, un- abhängig davon, ob diese vermietet seien oder nicht, als auch für den Restaurati- onsbetrieb notwendig seien. Die entsprechenden Kosten seien vielmehr gleich zu verteilen wie die übrigen gemeinschaftlichen Kosten (BB 8, S. 2). Anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 9. August 1985 wurde die Änderung der Kostenverteilung beschlossen. Die Hauswartungskosten waren nunmehr nicht mehr eigens im Reglement erwähnt, sondern in den übrigen gemeinschaftlichen Kosten enthalten. Der neu geschaffene Art. 14 lit. e des Reglements sah diesbe- züglich vor, dass für alle übrigen gemeinschaftlichen Kosten (darunter also auch die vorliegend umstrittenen Hauswartungskosten) zwischen der Stockwerkeinheit „Re- staurationsbetrieb“ und der Gesamtheit der Wohnungsstockwerkeinheiten eine Vor- abverteilung im Verhältnis von 1:3,5 (gemäss Wohn- bzw. Nutzflächenanteil) vorge- nommen und der die Wohnungseigentümer betreffende Anteil untereinander im Verhältnis ihrer Wertquotenanteile aufgeteilt wird (vgl. BB 10, Reglementsänderung S. 2). Im Vorfeld der Stockwerkeigentümerversammlung vom 4. Juni 1986 verlangte der damalige Eigentümer des Restaurationsbetriebs eine erneute Änderung des Kostenverteilschlüssels. Er hatte bei der Stockwerkeigentümergeinschaft und bei der Gemeinde S. Ausstände in der Höhe von Fr. 375'000.-- bzw. Fr. 500'000.-- (BB 11, S. 3). Um Verluste der Stockwerkeigentümergeinschaft zu verhindern, leistete die K. (K.) M. für den Eigentümer des Restaurationsbetriebs Zahlungs- und Kreditzusicherungen unter der Voraussetzung, dass der Betriebskostenverteil- schlüssel insofern rückgängig gemacht werde, als auf das Restaurant rückwirkend das Berechnungssystem auf der Basis 33/1000 (entsprechend der Wertquote) und nicht wie bis anhin auf der m²-Basis abzurechnen sei (vgl. BB 11, S. 4 und 5). Ein die entsprechenden Zusicherungen berücksichtigender Antrag wurde von der Y. bei

E. 13

terblieben ist, bleibt der betreffende Beschluss ungeachtet eines allfälligen (und nunmehr ohnehin geheilten) Mangels wirksam. Somit ist festzustellen, dass der Einwand der Berufungsklägerin, das erfor- derliche qualifizierte Mehr für eine Änderung des Stockwerkeigentümerreglements habe anlässlich der Versammlung vom 4. Juni 1986 nicht vorgelegen, sich als un- behelflich erweist. cc) Dennoch sei an dieser Stelle der Vollständigkeit halber festgehalten, dass sich aus den Berechnungen der Berufungsklägerin über das vermeintliche Fehlen des qualifizierten Mehrs für eine Reglementsänderung ohnehin nichts zu deren Gunsten ableiten lässt. Die Berufungsklägerin verkennt nämlich, dass im Pro- tokoll der Stockwerkeigentümerversammlung vom 4. Juni 1986 Wertquotenanteile in der Höhe von 100/1000 für die Autoabstellplätze unberücksichtigt blieben. Es wurde von insgesamt 900 Wertquoten (124 Wohnungen mit 867 Wertquoten sowie ein Restaurant mit 33 Wertquoten) ausgegangen (BB 11, S. 1). Entgegen der Auf- fassung der Berufungsklägerin betrug die Hälfte aller Wertquotenanteile somit nicht 501/1000, sondern 451/1000. Ebenfalls aktenwidrig ist sodann die Behauptung der Berufungsklägerin, wonach der Eigentümer des Restaurationsbetriebs mit 33/1000 Wertquoten nicht an der fraglichen Abstimmung teilgenommen habe. Dem Protokoll der Stockwerkeigentümerversammlung vom 4. Juni 1986 lässt sich nämlich nur ent- nehmen, dass die anwesenden Stockwerkeigentümer in dessen Abwesenheit über das weitere Vorgehen berieten, nicht jedoch, dass der Eigentümer des Restaurati- onsbetriebs nicht an der anschliessenden Abstimmung teilnahm (vgl. BB 11, S. 7). 6.a) Die Berufungsklägerin macht des Weiteren geltend, dass, wenn an- llässlich der Stockwerkeigentümerversammlung

vom 4. Juni 1986 eine Reglements-änderung beschlossen worden sei, dieser Gegenstand unzureichend traktandiert worden sei. Unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände führe die nicht gehörige Traktandierung vorliegend zur Nichtigkeit des entsprechenden Beschlusses. b) Analog dem Vereinsrecht darf über Traktanden, die nicht gehörig angekündigt sind, nur dann Beschluss gefasst werden, wenn dies im Stockwerkeigentümerreglement vorgesehen ist (Art. 712m Abs. 2 ZGB in Verbindung mit Art. 67 Abs. 3 ZGB). Das Reglement der Y. bestimmt diesbezüglich in Art. 22, dass die zu behandelnden Gegenstände mindestens 30 Tage vor der Versammlung angekündigt werden müssen. Der fragliche Beschluss über die Reglementsänderung erfolgte unter den Traktanden „Orientierung über die allgemeine Situation Y.“ bzw.

E. 14

„Situationsbericht über Ausstände der Firma G.“. Die Berufungsklägerin weist zu Recht darauf hin, dieser Umschreibung habe nicht entnommen werden können, dass eine Änderung des Reglements bezüglich Kostenverteilung beschlossen werden sollte. Es stellt sich daher die Frage, ob die ungenügende Traktandierung zur Nichtigkeit oder bloss zur Anfechtbarkeit des Beschlusses führt. c) Wie bereits dargelegt herrscht in Literatur und Rechtsprechung einhellige Übereinstimmung darin, dass wegen der radikalen Folgen der Nichtigkeit (von Amtes wegen zu beachten, Bedrohung der Rechtssicherheit durch den unbefristeten Feststellungsanspruch) Zurückhaltung zu üben und bei begründeten Zweifeln von der blossen Anfechtbarkeit eines Beschlusses auszugehen ist (PKG 1993 Nr. 3; Riemer, Berner Kommentar, Das Vereinsrecht, N 92 zu Art. 75 ZGB; Meier-Hayoz/Rey, a.a.O., N 148 zu Art. 712m ZGB). Bei einer ungenügenden Traktandierung wird in der Regel denn auch lediglich Anfechtbarkeit des betreffenden Beschlusses angenommen (vgl. Riemer, Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage im schweizerischen Gesellschaftsrecht, Bern 1998, N 270 S. 125 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung und weitere Literatur). Im vorliegenden Fall besteht kein Grund, von dieser Regel abzuweichen. Sinn und Zweck der Traktandierung liegt einerseits darin, den Stockwerkeigentümern darüber Aufschluss zu geben, ob ihre Teilnahme an der Stockwerkeigentümerversammlung notwendig ist. Andererseits ermöglicht die Traktandierung den Teilnahmewilligen eine umfassende Vorbereitung auf die Versammlung, wodurch die Gefahr übereilter Beschlüsse eingedämmt wird. Trotz der mangelhaften Traktandierung waren sich die an der Versammlung vom 4. Juni 2004 anwesenden Stockwerkeigentümer zweifelsohne über den Abstimmungsgegenstand bewusst, zumal vor der Beschlussfassung diesbezüglich eine eingehende Diskussion stattgefunden hatte (vgl. BB 11, S. 5-7). Ausserdem waren sämtliche Stockwerkeigentümer vor der Versammlung mittels einer Aktennotiz über die Situation im Zusammenhang mit den Ausständen des Eigentümers des Restaurationsbetriebs informiert worden (BB 11, S. 3). d) Die Ausgangslage anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 4. Juni 1986 war somit klar. An den Stockwerkeigentümerversammlungen vom 27. Juni 1984 (BB 7, S. 5) bzw. 9. August 1985 (BB 10, S. 4) war bezüglich der übrigen gemeinschaftlichen Kosten (inkl. Hauswartungskosten) in Art. 14 lit. e des Reglements bestimmt worden, dass diese Kosten den Wohnungsstockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquotenanteile belastet würden, wobei vorerst eine Vorabverteilung im Verhältnis 1:3,5 zwischen Restaurationsbetrieb und Wohnungsstockwerkeigentümern vorgenommen werde. Mit dieser Regelung war der Eigentü-

E. 15

mer des Restaurantbetriebs nicht einverstanden, weshalb er im Vorfeld der Ver- sammlung verlangt hatte, dass die Änderung des Betriebskostenverteilschlüssels, welcher an der Versammlung vom 27. Juni 1984 beschlossen worden sei, rückgän- gig zu machen und das Restaurant mit 33 Wertquoten abzurechnen sei. Im Falle der Genehmigung dieser Regelung stellte er der Stockwerkeigentümergein- schaft die Begleichung seiner Ausstände in Aussicht (vgl. BB 11, S. 4). Entgegen der Auffassung der Berufungsklägerin war damit in Tat und Wahrheit jedoch die Rückgängigmachung der Vorabverteilung der Betriebskosten gemäss Regle- mentsänderung vom 9. August 1985 gemeint, zumal anlässlich der Stockwerkeigentü- merversammlung vom 27. Juni 1984 gar keine Änderung des Betriebskostenvertei- schlüssels beschlossen worden war. Damals war zum einen lediglich das Vorgehen der Verwaltung, dem Restaurationsbetrieb (in Abweichung vom Reglement) für das Jahr 1983 die Kosten für Heizung und Warmwasser nach m² aufzuerlegen, geneh- migt worden. Zum anderen war bloss dem Antrag auf Ausarbeitung einer Regle- mentsänderung bezüglich Kostenverteilung stattgegeben und die Abstimmung über die entsprechende Reglementsänderung an der Stockwerkeigentümersamm- lung des Jahres 1985 angekündigt worden (vgl. BB 7, S. 5). Dass der Eigentümer des Restaurationsbetriebs aber die Aufhebung der in der Reglementsänderung aus dem Jahr 1985 vorgesehenen Vorabverteilung anstrebte, ergeht auch aus dem im Protokoll der Versammlung vom 4. Juni 1986 enthaltenen Telex der K. M. vom 3. Juni 1986, worin sich die K. zur Abgabe einer Garantie zu Gunsten der Y. verpflich- tete, unter der Voraussetzung, dass die Berechnung für die Stockwerkeigentums- gemeinschaftskosten des Restaurants Y. rückwirkend auf der Basis von 33/1000 und nicht wie bis anhin auf der m²-Basis erfolge (BB 11, S. 5). Damit kommt klar zum Ausdruck, dass die bis zu diesem Zeitpunkt aufgrund der Reglementsänderung vom 9. August 1985 geltende und in den Art. 14 lit. a Abs. 1 und Art. 14 lit. e Abs. 1 des Reglements vorgesehene Vorabverteilung der gemeinschaftlichen Kosten zwi- schen dem Restaurationsbetrieb und der Gesamtheit der Wohnungsstockwerkein- heiten gemäss Wohn- bzw. Nutzflächenanteil im Verhältnis 1:3,5 rückwirkend auf- gehoben werden soll. Zu beachten ist auch, dass der fragliche, unangefochten gebliebene Be- schluss von der Verwaltung im Nachgang an die Stockwerkeigentümersamm- lung umgesetzt wurde und die gemeinschaftlichen Kosten sämtlichen Stockwerk- eigentümern anteilmässig berechnet wurden, ohne dass in den darauf folgenden Geschäftsjahren eine Vorabverteilung im Verhältnis 1:3,5 zu Lasten des Restaura- tionsbetriebs stattfand (vgl. Einvernahmeprotokoll W., S. 8; Zeugenbefragung R., S. 8). Wenn nun - wie die Berufungsklägerin behauptet - anlässlich der Stockwerkei-

E. 16

gentümersammlung vom 4. Juni 1986 gar keine Reglementsänderung beschlos- sen worden wäre, so wäre doch zu erwarten, dass sich bereits damals der eine oder andere Stockwerkeigentümer gegen die Abrechnungen der Verwaltung der Stock- werkeigentümergeinschaft zur Wehr gesetzt hätte. Da eine solche Opposition in der Folge jedoch ausblieb, ist - entgegen den Ausführungen der Berufungsklägerin - davon auszugehen, dass zumindest die an der Stockwerkeigentümersamm- lung vom 4. Juni 1986 anwesenden Stockwerkeigentümer sich sehr wohl bewusst waren, dass die Genehmigung des Antrags betreffend der Zusicherungen der K. M. auch eine Reglementsänderung beinhaltete und dementsprechend der Restaurati- onsbetrieb sich nur noch im Verhältnis zu seiner Wertquote von 33/1000 ohne Vor- abverteilung im Verhältnis von 1:3,5 an den übrigen gemeinschaftlichen Kosten zu beteiligen hatte. In diesem Zusammenhang ist auch die Zeugenaussage von R. von Bedeutung, der anlässlich der

rechtshilfeweise durch das Amtsgericht E. vorgenommenen Zeugenbefragung vom 28. Januar 2003 bestätigte, dass im Jahr 1986 eine Reglementsänderung insoweit stattgefunden habe, als sich die Restaurationsbetriebe nur noch im Verhältnis zur ihrer Wertquote von 33/1000 an den übrigen Kosten statt im Verhältnis 1:3,5 gemäss Änderung aus dem Jahr 1985 hätten beteiligen müssen (vgl. Zeugenbefragung R., S. 6). Nach dem Gesagten ist davon auszugehen, dass die an der Stockwerkeigentümerversammlung vom 4. Juni 1986 anwesenden Stockwerkeigentümer genau wussten, worüber sie abstimmten und dass eine Gutheissung des die umschriebenen Zusicherungen bzw. Bedingungen der K. M. enthaltenden Antrags eine Reglementsänderung bedeutete. Dem Argument der Berufungsklägerin, die Stockwerkeigentümer hätten sich kein Bild darüber machen können, ob und wenn überhaupt, welche Bestimmungen des Reglements mit welchem Inhalt abgeändert werden sollten, kann insofern nicht gefolgt werden. e) Für das Kantonsgericht steht daher fest, dass eine demokratische Willensbildung durch die mangelhafte Traktandierung nicht verhindert worden ist. Zu beachten ist darüber hinaus auch, dass die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten in der Y. seit der Versammlung vom 4. Juni 1986 in all den Jahren immer im Sinne des damals gefällten Beschlusses, d.h. unter sämtlichen Stockwerkeigentümern wertquotenmässig ohne Vorabverteilung auf den Restaurationsbetrieb, vorgenommen wurde. Eine Nichtigerklärung des Beschlusses wäre daher mit dem Postulat der Rechtssicherheit in keiner Art und Weise mehr in Einklang zu bringen. Eine Anfechtung des Beschlusses erfolgte hingegen nicht, so dass von seiner Gültigkeit auszugehen ist.

E. 17

7.a) Die Berufungsklägerin bringt sodann vor, dass die Reglementsänderung zufolge der diesem Beschluss unterstellten Bedingungen ungültig sei. Diesem Einwand ist zunächst zu entgegnen, dass Stockwerkeigentümerversammlungsbeschlüsse grundsätzlich mit Bedingungen versehen werden können (vgl. Riemer, Berner Kommentar, Das Vereinsrecht, N 19 zu Art. 66 ZGB). Ausserdem ist auch ein unter Bedingungen gestellter Beschluss in erster Linie anfechtbar und nicht nichtig. Dabei ist zu beachten, dass ein suspensiv-bedingter Beschluss wie im vorliegenden Fall ebenfalls innerhalb der Frist von einem Monat seit seiner Kenntnisnahme angefochten werden muss (vgl. Art. 712m Abs. 2 ZGB in Verbindung mit Art. 75 ZGB), da bei Eintritt der Bedingung kein Beschluss mehr gefasst wird (vgl. Riemer, Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage im schweizerischen Gesellschaftsrecht, N 73 S. 46). Es ist nun nicht ersichtlich, inwiefern der fragliche Beschluss aufgrund der damit verbundenen Bedingungen ungültig sein soll, zumal diese klar und eindeutig umschrieben wurden (vgl. Riemer, Berner Kommentar, Das Vereinsrecht, N

E. 21

Demnach erkennt die Zivilkammer :

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