

# GR\_GERICHTE ZK1 2021 155 vom 14. November 2022

GR Gerichte, 2022-11-14, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_ZK1\\_2021\\_155](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK1_2021_155)

FR: GR\_GERICHTE ZK1 2021 155 du 14 novembre 2022

IT: GR\_GERICHTE ZK1 2021 155 del 14 novembre 2022

## Regeste

Anfechtung von StWEG-Beschlüssen | Berufung ZGB Sachenrecht

## Erwägungen

### E. 5

/ 15 Parteien relevant und umstritten sind (Art. 150 Abs. 1 ZPO). Die rechtliche Beurteilung der im Beweisverfahren erhärteten Behauptungen ist dann einzig Sache des Gerichts (Art. 57 ZPO). Da es darauf im Folgenden nicht ankommen wird, können Weiterungen unterbleiben. Es ist immerhin darauf hinzuweisen, dass das Kantonsgericht in einem anderen Fall eine Rückweisung anordnen musste, damit das Beweisverfahren korrekt durch- und zu Ende geführt werde (KGer GR ZK2 22 3 v. 22.7.2022). 2.1. Das Regionalgericht erwägt, der Verwalter der Beklagten habe zunächst für das Verteilen der Heizkosten durchwegs auf die Flächen der einzelnen Wohnungen abgestellt. Mit dem Beschluss vom \_\_\_\_\_ 2018 (welcher auf Klage der Kläger hin aufgehoben wurde) habe die Gemeinschaft neu 30% der gesamten Kosten als Grundkosten nach Wertquoten und 70% der Kosten als Verbrauch nach Fläche verlegen wollen. Am \_\_\_\_\_ 2019 habe die Gemeinschaft den heute angefochtenen Beschluss gefasst, sämtliche Kosten nach Wertquoten zu verlegen, und das für die Abrechnung über die Rechnungsjahre 2017/2018 und 2018/2019. Die Kläger machten geltend, das belaste sie pro Jahr mit einem Mehrbetrag von rund CHF 750.00, was (auch) eine unzulässige Rückwirkung bedeute. Das Regionalgericht bejaht die Zuständigkeit der Versammlung der Miteigentümer, eine neue Kostenverteilung einzuführen. Es nimmt an, für eine Abänderung einer einmal beschlossenen Verteilung brauche es ein qualifiziertes Mehr, welches allerdings hier erreicht sei. Eine Änderung der Kostenverteilung für die bei Beschlussfassung laufende Abrechnungsperiode sei zulässig, nicht aber für eine bereits abgeschlossene Periode. Für eine solche (hier 2017/2018) sei nach dem damals geltenden Modus abzurechnen. Das Regionalgericht heisst die Klage daher mit Bezug auf die Periode 2017/2018 gut und weist sie mit Bezug auf die Periode 2018/2019 ab. Die Verfahrenskosten regelt es gemäss diesem Ausgang. 2.2. Die Kläger bemängeln (act. A.1 passim), das Regionalgericht nehme an, die Beschlüsse von Herbst 2018 resp. 2019 seien deckungsgleich, und sie rügen einen Schreibfehler im angefochtenen Urteil (als "unrichtige Feststellung des Sachverhalts"). Über die Abrechnung für die Periode 2018/2019 sei von der Versammlung laut Protokoll gar nicht entschieden worden, und bezüglich der Periode 2017/2018 sei keine Wiedererwägung erfolgt. Der 2019 beschlossene Abrechnungsmodus sei zuvor und bis zum Ablauf der Periode 2018/2019 nicht bekannt gewesen und stelle darum eine Rückwirkung dar, welche das Vertrauensprinzip verletze. Das Gericht rechne zudem bei der Ermittlung der auf sie (die Kläger) entfallenden Kosten mit einer unrichtigen Fläche.

### E. 6

/ 15 Aus der letzten Beanstandung leiten die Kläger ab, das Kantonsgericht müsse von der Standortgemeinde D. \_\_\_\_\_ sämtliche revidierten Pläne der Überbauung mit den Flächen aller Wohnungen beiziehen. 2.3. Die Beklagte argumentiert (act. A.3), wegen der Aufhebung des Beschlusses von 2018 habe über die Heizkosten 2017/2018 neu befunden werden müssen. Das sei keine Wiedererwägung gewesen, sondern ein neuer Beschluss, welcher mit dem ersten nicht deckungsgleich sein musste und welcher keine verpönte Rückwirkung bedeutete. Dass die Versammlung von 2019 über die Heizkosten 2018/2019 gar nicht befunden habe, sei als Behauptung neu und widerspreche Treu und Glauben, nachdem die Kläger diesen Teil des Beschlusses gerade anführten. Da die nötigen Zähler erst teilweise installiert seien, könne für die streitigen Perioden nicht nach Verbrauch abgerechnet werden. 2.4. Die Kläger halten der Anschlussberufung entgegen (act. A.4), der Verwalter habe die Änderung des Abrechnungsmodus für die Periode 2017/2018 versehentlich vorgenommen. Auch wenn der Verwalter nach alter Fassung des Reglementes den Abrechnungsmodus habe festlegen dürfen, gebe das der Versammlung nicht das Recht, den Vertrauensschutz zu unterlaufen. Im Übrigen halten sie an ihren Ausführungen fest. 3.1. Die Kläger machen in der Berufung geltend, die Gemeinschaft der Miteigentümer habe über die Verteilung der Heizkosten der Periode 2018/2019 gar nicht entschieden. Richtig ist, dass das Protokoll der Versammlung vom \_\_\_\_\_ 2019 zwar unter Traktandum 4. die "Jahresrechnung 2018/2019" nennt, in der Folge aber keine Genehmigung einer Rechnung dieser Periode protokolliert ist (RG act. II/3). Man kann sich fragen, ob der Einwand der Kläger rechtlicher Natur und damit zulässig ist (Art. 310 lit. a ZPO), oder ob er als neue tatsächliche Behauptung in der Berufung nicht mehr vorgetragen werden kann (Art. 317 ZPO). Die Frage kann offen bleiben: Die Versammlung entschied nach dem Protokoll formell nur zur Abrechnung 2017/2018 – das als Folge der von den Klägern mit Erfolg geführten Anfechtung des Beschlusses vom Herbst 2018, welche diese Periode beschlagen hatte. Der Verwalter gab aber zu Protokoll, dass er die Abrechnung für 2018/2019 nach den nämlichen Kriterien aufstellen werde (a.a.O., S. 7 oben). Ein Protest dagegen ist nicht protokolliert. Die Rechnung mit konkreten Zahlen lag (am \_\_\_\_\_ 2019) offenbar noch nicht vor und konnte daher nicht genehmigt werden. Die Miteigentü-

## **E. 7**

/ 15 mer waren aber offenkundig mit Ausnahme der Kläger (auch dazu das Protokoll, S. 6 unten) damit einverstanden, dass der für 2017/2018 angewendete Abrechnungsmodus auch für 2018/2019 gelten solle – das umso mehr, als die in der nämlichen Versammlung beschlossene neue Verteilung mindestens zum Teil nach Verbrauch für 2018/2019 mangels installierter und in Betrieb genommener Wärmemessfühler (dazu nachstehend) noch gar nicht möglich war. Was die von ihnen abgelehnten Grundsätze der Kostenverlegung betrifft, hatten die Kläger also Grund zur Anfechtung, da sie durch den Beschluss auch betreffend die Periode 2018/2019 potentiell beschwert waren. Der Standpunkt, über die Periode 2018/2019 sei formell gar nicht Beschluss gefasst worden, ist offensichtlich rechtsmissbräuchlich im Sinne von Art. 2 Abs. 2 ZGB. Vorweg ist er unverträglich mit dem ausdrücklichen Berufungsantrag der Kläger, das Kantonsgericht möge "die Beschlüsse (...) vom \_\_\_\_\_ 2019 betreffend Jahresrechnung/Rechnungsperiode 2017/2018 (...) und betreffend Jahresrechnung Rechnungsperiode 2018/2019 (Heizkostenverteilung sowohl für den Grund- als auch für den Verbrauchskostenanteil nach Wertquote)" aufheben, und es widerspricht dem Rechtsbegehren in der Schlichtung und vor Regionalgericht, es solle der Heizkostenverteiler 2017/2018 "mit Wirkung auch für das Folgejahr" aufgehoben werden. Das ist umso stossender, als die Kläger mit der Anfechtung des nun als gar nicht bestehend

bezeichneten Beschlusses in erster Instanz unterla- gen. Sie können also mit ihrem Argument nur bezwecken, dass das Kantonsge- richt auf diesen Teil ihrer Klage nicht eintritt, mit dem Ziel, nach einem neuen Be- schluss der Gemeinschaft zur Kostenverlegung 2018/2019 eine neue Anfech- tungsklage zu erheben. Das gleicht dem Muster, ein Gerichtsmitglied abzulehnen, weil man einen ungünstigen Entscheid befürchtet. Es verdient keinen Rechts- schutz. 3.2. Die gemeinsamen Kosten einer Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft wer- den nach der subsidiären Regel von Art. 712h ZGB nach den im Grundbuch ein- getragenen (Art. 712d und e ZGB) Wertquoten aufgeteilt, doch kann davon abge- wichen werden (BGE 128 III 260 E. 2b). Namentlich können es die Miteigentümer in einem Reglement (Art. 712g ZGB) regeln. Im heute zu beurteilenden Fall wurde das getan. Wie im Sachverhalt (vorstehend A Absatz 2) erläutert, bestimmte das Reglement vom \_\_\_\_\_ 2013, die Kosten für Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der gesamten Heizungsanlage mit Warmwasserversorgung sollten "nach dem von der Heizfirma oder gegebenenfalls nach einem vom Verwalter aufgestellten Verteil- schlüssel" auf die einzelnen Einheiten verlegt werden (RG act. II/5, S. 10 Art. 18). Das war eine in der Praxis eher unübliche Bestimmung, weil sie dem Verwalter ein

## **E. 8**

/ 15 recht grosses Ermessen einräumte. Mit dem Erwerb ihrer Wohnung unterwarfen sich die Kläger freilich dem in jenem Zeitpunkt geltenden Reglement (Art. 649a ZGB), und sie machen auch nicht geltend, dieses sei unwirksam (gewesen) – ge- genteils anerkennen sie es, wenn auch unter dem selbstverständlichen Vorbehalt, dass weder der Verwalter noch die Gemeinschaft ihre Kompetenzen missbräuch- lich ausüben dürfen. Die letztere Bemerkung der Kläger leitet über zur Befugnis der Gemeinschaft, dem Verwalter seine weit gefasste Kompetenz zu entziehen und über den Modus der Abrechnung selber zu entscheiden. Der Verwalter kann auch auf die ihm nach dem Reglement zustehende (nicht zwingende) Befugnis verzichten und die Kos- tenverteilung der Versammlung der Miteigentümer überlassen. Das scheint er für die Rechnungsperioden 2017/2018 und 2018/2019 getan zu haben. Die Gemein- schaft beschloss zudem in der Jahresversammlung 2019, Art. 18 des Reglemen- tes zu ändern und die Heizkosten einer Empfehlung der Bundesverwaltung fol- gend neu zu 30% nach Wertquoten und zu 70% nach Verbrauch zu verlegen. Ein- zig die Kläger opponierten dagegen; sie hätten eine Verlegung zu 20% nach Wertquoten und zu 80% nach Verbrauch vorgezogen, ferner eine gesonderte Auf- teilung der Kosten für Heizung und Warmwasser (RG act. II/2, Ziff. 2). Die jedenfalls teilweise Verlegung der Kosten nach Verbrauch ist allgemein ge- bräuchlich. Sie ist sinnvoll, weil sie dem Verursachungsprinzip folgt und auch ei- nen gewissen Anreiz zum Energiesparen setzt. Es wird freilich mit Recht einge- wendet, dass Eigentümer, die ihre Wohnung selten oder nie nutzen, an den Kos- ten ebenfalls mindestens mit einem Sockelbeitrag sollten partizipieren müssen. Darum wird meistens, und so auch nach der neuen Fassung des Reglementes der Beklagten, ein Teil der Kosten nach Wertquoten oder nach Fläche, allenfalls auch nach beheizten Kubikmetern, verlegt. Das heisst allerdings nicht, dass jede ande- re Verlegung unzulässig wäre. Das Gesetz gibt dazu keine Einschränkungen, und es kommt also einzig darauf an, ob eine Lösung sachlich vertretbar ist. In diesem Sinn vertretbar sind sowohl eine Berechnung rein nach Fläche als auch, dem all- gemeinen Prinzip beim Stockwerkeigentum folgend (Art. 712h ZGB), eine Verle- gung nach Wertquoten, gegebenenfalls eine Kombination. Im vorliegenden Fall waren diese Varianten umso weniger zu beanstanden, als laut dem Protokoll der Versammlung vom Herbst 2019 (a.a.O.) die Zähler erst "jetzt" eingebaut und in Betrieb genommen waren. Dem Grundsatz können die Kläger demnach

eine Verteilung der Heizkosten nach einem Schlüssel "30% nach Wertquoten / 70% nach Fläche" nicht mit Erfolg anfechten.

#### **E. 9**

/ 15 3.3. Zentrales Argument der Kläger ist die (angebliche) Rückwirkung der von der Gemeinschaft festgesetzten Grundsätze der Kostenverteilung für Heizung und Warmwasser. Eine solche Rückwirkung wird nirgends ausdrücklich verboten. Ihre (Un-)Zulässigkeit im einzelnen Fall misst sich demnach am Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 2 Abs. 2 ZGB), welcher als allgemeine Regel die Schranke jeder Rechtsausübung bildet (BGE 83 II 345; Heinrich Honsell, in: Geiser/Fountoulakis [Hrsg.], Basler Kommentar zum Zivilgesetzbuch I, 6. Aufl., Basel 2018, N 3 zu Art. 2 ZGB). Wenn auch weniger streng als im Verwaltungsrecht kann der Grundsatz die Wahl eines milderen Mittels im Sinne der Verhältnismässigkeit gebieten, und er verbietet das zweckwidrige Verwenden eines Rechtsinstitutes wie im vorliegenden Fall etwa die Kompetenz der Eigentümergeinschaft zur Regelung der Kostenverteilung (Honsell, a.a.O., N 21 und 51 zu Art. 2 ZGB). Immer muss der Rechtsmissbrauch "offenbar" sein, was der Anwendung der Bestimmung relativ enge Grenzen setzt (Honsell, a.a.O., N 27 zu Art. 2 ZGB mit zahlreichen Hinweisen). In der Literatur werden als unzulässig genannt allgemein Beschlüsse, die "unter Verletzung von Gesetz oder Statuten Rechte von Stockwerkeigentümern entziehen oder beschränken, in unsachlicher Weise Rechte von Stockwerkeigentümern entziehen oder beschränken oder eine durch den Gemeinschaftszweck nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung oder Benachteiligung der Stockwerkeigentümer bewirken" (Lukas Handschin/Michael Wyttenbach, Der Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung und seine Anfechtung, in: Luzerner Tag des Stockwerkeigentums, Bern 2011, S. 78). Amédéo Wermelinger (Zürcher Kommentar, Art. 712a–712t ZGB, Das Stockwerkeigentum, 2. Aufl., Zürich 2019, N 34 zu Art. 712h ZGB) betont, dass die Kostenverteilung abänderbar sei. Mit Rücksicht auf berechtigtes Vertrauen der Betroffenen empfiehlt er grundsätzlich eine Abänderung nur für die Zukunft resp. die Zustimmung der von einer Änderung konkret finanziell mehr Belasteten, behält aber die konkreten Verhältnisse ausdrücklich vor (a.a.O., N 23a und 44 zu Art. 712h ZGB). Der Form nach liegt im Fall der Beklagten eine Rückwirkung vor, wenn die nach dem Reglement im zweiten (Kalender-)Halbjahr nach Abschluss des letzten Rechnungsjahres (von Mitte bis Mitte des Kalenderjahres) abzuhaltende ordentliche Versammlung der Miteigentümer über die Kosten des abgelaufenen letzten Rechnungsjahres beschliesst. Genau genommen trifft dies auch auf das dann laufende und bis zu sechs Monaten bereits verstrichene Rechnungsjahr zu. Es ist darum unzulässig, eine nicht unmittelbar dringende grössere Investition oder andere Vorhaben von bedeutender Tragweite in Angriff zu nehmen, bevor die Versammlung darüber entschieden und es als konkretes Projekt oder im Rahmen eines ausreichend spezifizierten Budgets bewilligt hat. Andererseits gibt es kein abso-

#### **E. 10**

/ 15 lutes Verbot der Rückwirkung von Beschlüssen. Nur schon dringende Massnahmen, die nach Gesetz sofort und von jedem Miteigentümer resp. der Verwaltung getroffen werden dürfen oder sogar müssen (Art. 647c ZGB, Art. 22 Abs. 3 des Reglements der Beklagten), können notwendigerweise erst nachträglich genehmigt und in die Rechnung des entsprechenden Jahres aufgenommen werden – welche wie gesehen erst nach Ablauf des Rechnungsjahres diskutiert und genehmigt (oder auch zurückgewiesen) wird. Das

gleiche gilt für von der Gemeinschaft bewilligte bauliche Massnahmen, bei deren Ausführung sich zwingende oder jedenfalls sinnvolle Modifikationen ergeben, die zu Mehrkosten führen. Möglicherweise wäre es unzulässig, für ein abgeschlossenes Rechnungsjahr von der Gemeinschaft bereits rechtsgültig genehmigte Positionen nachträglich zu Lasten einzelner oder aller Miteigentümer zu ändern, und das betrifft dann sowohl die Verteilung von allgemeinen als auch von Heiz- und Warmwasser-Kosten. Diese Konstellation steht im vorliegenden Fall allerdings nicht in Frage und müsste angesichts der konkreten Situation beurteilt werden. Heute geht es darum, ob die Gemeinschaft der Miteigentümer in der laut Reglement dem Rechnungsjahr folgenden Versammlung, welche die Rechnung erst diskutiert, bei der Abrechnung über die so genannten Nebenkosten von einer bisherigen Regelung abweichen darf. Dafür besteht ein legitimes Bedürfnis, weil sonst eine Änderung der Berechnungsart immer erst mindestens ein halbes Jahr später wirksam werden kann (Beschluss spätestens im Dezember, Wirksamkeit ab dem im Juni des Folgejahres beginnenden nächsten Rechnungsjahr). Ob es berechnete Interessen von Miteigentümern in stossender Weise (Art. 2 Abs. 2 ZGB) verletzt, entscheidet sich unter anderem danach, wie gravierend die daraus einzelnen Miteigentümern entstehenden Nachteile sind. In der Klageschrift beriefen sich die Kläger darauf, ein anderer Modus für die Heizung würde sie gegenüber CHF 1'309.00 gemäss bisheriger Berechnung mit zusätzlichen CHF 223.00 resp. CHF 745.00 belasten (RG act. I/1, Rz. 5 und 6). Das sind nicht nur Bagatellobeträge. Angesichts der Schwankungen der gesamten Heizkosten je nach Winter um bis zu 50% (angefochtenes Urteil S. 9 oben) werden sie aber doch sehr relativiert. Ins Verhältnis gesetzt zu den Kosten einer Eigentumswohnung im bekanntermassen nicht speziell günstigen Gebiet E.\_\_\_\_\_ sind es ohnehin keine bedeutenden Summen. Die Miteigentümer haben zudem wie gesehen für das Rechnungsjahr 2019/2020 entschieden, neu mehrheitlich auf den effektiven Verbrauch abzustellen; die heute beanstandete Abrechnungsweise soll demnach nicht auf unbestimmte Zeit gelten (was die finanziellen Auswirkungen für die Kläger vergrössern würde, auch wenn die Folgejahre formell nicht im Streit sind). Es kommt dazu, dass die diskutierten neuen Modi wie vorstehend erwogen (E. 3.2) durch-

## **E. 11**

/ 15 wegs zulässig waren. Vor allem aber und entscheidend fällt hier ins Gewicht, dass sich die Kläger mit dem Erwerb ihres Miteigentumsanteils dem Reglement unterwarfen, welches ohne jede Spezifikation die Grundsätze der Heizkostenverteilung dem Ersteller der Heizung resp. dem Verwalter anheim stellte. Es mag sein, dass der Verwalter von dieser Kompetenz in den ersten Jahren nach einer bestimmten Richtung Gebrauch machte, welche den Klägern gelegen war. Wenn er aber völlig frei wählen konnte, ob er auf die Bruttofläche, die beheizte Fläche, die Wertquote oder den Verbrauch (alles vertretbare Kriterien) abstellen wollte, konnte bei den Klägern von vorneherein kein berechtigtes Vertrauen in einen bestimmten Modus entstehen. Die Versammlung vom Herbst 2019 durfte also den Abrechnungsmodus für das vergangene Rechnungsjahr 2018/2019 ändern, ohne dass sie sich eines offenbaren Rechtsmissbrauchs gegenüber den Klägern schuldig machte. Ob der Beschluss eine Wiedererwägung darstellte, und ob er gleich lautete wie der im Vorjahr, ist irrelevant, ebenfalls ist offenkundig unerheblich der von den Klägern gerügte Schreibfehler (S. 7 Mitte: 2018 anstatt richtig 2019) im angefochtenen Urteil. Eine konkrete Rechnung für die Periode 2018/2019 wurde noch nicht erstellt. Sie kann daher nicht überprüft werden, und die Kläger legen auch nicht dar, wie sie richtig aussehen müsste (dazu auch nachstehend, zur Anschlussberufung). Die Berufung der Kläger ist

demnach abzuweisen und das angefochtene Urteil des Regionalgerichts in dem Punkt zu bestätigen, als es die Klage abwies. 4. Für die Anschlussberufung kann vorweg auf das zur Hauptberufung Gesagte verwiesen werden. Zwei Punkte sind zu vertiefen resp. zu ergänzen: 4.1. Die Anschlussberufung beschlägt die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten für das Rechnungsjahr 2017/2018. Sie wurde erst in der Jahresversammlung 2019 beschlossen, und die formelle Rückwirkung wirkt daher um ein Jahr mehr als es vorstehend für das Rechnungsjahr 2018/2019 diskutiert wurde. Die dort angestellten Erwägungen gelten aber unverändert auch hier. Namentlich wurde die Abrechnung der Heizkosten für die Periode 2017/2018 bekanntlich von den Klägern angefochten, was die Beklagte anerkannte. Damit blieb der Punkt offen und musste zwingend noch geregelt werden. Der angefochtene Beschluss vom Herbst 2019 änderte also nicht eine Entscheidung der Versammlung der Miteigentümer ab, sondern traf diese erst. Nach den vorstehenden Erwägungen betrachtet das Kantonsgericht das anders als das Regionalgericht als zulässig.

## **E. 12**

/ 15 4.2. Zur konkreten Rechnung der Kostenverteilung: die Kläger stellen dazu keinen bezifferten Antrag. Anlässlich der Versammlung hatten die Kläger die von der Verwaltung angenommene Zahl für die Fläche ihrer Wohnung beanstandet (RG act. II/3, S. 6 untere Mitte). Es wird aber gemäss dem angefochtenen und nicht zu beanstandenden Beschluss auf die Wertquoten abgestellt, und die tatsächliche Fläche ist darum nicht relevant. Auch für die künftigen Abrechnungen über die Rechnungsjahre 2019/2020 und folgende, welche teils auf die Wertquote, teils auf den tatsächlichen Verbrauch abstellen sollen, wird die Fläche keine Rolle spielen. Dem Beweisantrag der Kläger, es seien von der Standortgemeinde D.\_\_\_\_\_ Pläne über die Flächen der Wohnungen beizuziehen, ist demnach nicht zu entsprechen. Es ist ohnehin fraglich, ob dem Antrag hätte entsprochen werden können, auch wenn die Flächen von Bedeutung wären, da die Kläger diese Pläne vermutlich auch ohne Mitwirkung des Gerichts erhältlich machen könnten (Art. 646 Abs. 3 ZGB). 4.3. Damit ist die Anschlussberufung begründet. Das angefochtene Urteil ist in diesem Punkt aufzuheben, und die Klage ist abzuweisen. 5. Die Verfahrenskosten für beide Instanzen gehen bei diesem Verfahrensausgang zu Lasten der Kläger (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gerichtskosten für die erste Instanz sind zu übernehmen. Für die Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 3; es wäre wünschbar, dass sich das Regionalgericht diesbezüglich der gesetzlichen Terminologie bediente; die Zivilprozessordnung kennt keine "ausseramtlichen Kosten") ist primär das Anwalts-Honorar massgebend, welches die entschädigungsberechtigte Partei zu zahlen hatte (Art. 105 und 96 ZPO; Art. 2 der Honorarverordnung [BR 320.250]). Der damalige Vertreter der Beklagten hat für die erste Instanz eine Honorarnote (RG act. III/19), aber keine Honorarvereinbarung eingereicht (vgl. RG act. III/3; erst im Berufungsverfahren wurde eine Kopie der Honorarvereinbarung zu den Akten gegeben, vgl. act. G.2.b). Der in der Honorarnote ausgewiesene Aufwand von 38.9 Stunden, der angemessen erscheint, ist daher nicht mit dem veranschlagten Ansatz von CHF 250.00, sondern zum mittleren Ansatz von CHF 240.00 pro Stunde zu multiplizieren, was ein Honorar von CHF 9'336.00 ergibt. Hinzu kommen die Spesen im geltend gemachten Umfang von CHF 334.95 sowie die Mehrwertsteuer von 7.7 %, womit sich die Parteientschädigung auf total CHF 10'415.60 beläuft. Die Gerichtskosten (Art. 95 Abs. 2 ZPO) für die Berufung bestehen einzig aus der Entscheidungsgebühr. Der von der Verordnung über die Gerichtsgebühren in Zivilverfahren (BR 320.210) in Art. 9 gegebene Rahmen beträgt CHF 1'000.00 bis

**E. 13**

/ 15 CHF 30'000.00. Der Streitwert beträgt rund CHF 180'000.00, weil die Klage die Abrechnung der Heizkosten zweier Jahre für die ganze, grosse Überbauung blockiert, wie das Regionalgericht zutreffend ausführt (angefochtenes Urteil E. 1). Das Kantonsgericht konnte in weiten Teilen auf dem sorgfältig redigierten Entscheid aufbauen, was den Aufwand in Grenzen hielt. Für Berufung und Anschlussberufung ist die Entscheidgebühr auf CHF 6'000.00 anzusetzen. Die Parteientschädigung für Berufung und Anschlussberufung ist wie für die erste Instanz ermessensweise festzusetzen. Das Prozessthema war aus der ersten Instanz bekannt, und auch wenn das Mandat formell wechselte, arbeitete die neue Vertreterin im selben Büro wie der bisherige Vertreter und konnte also auf dessen Informationen aufbauen. Es wurde zwar auf beiden Seiten recht viel geschrieben, aber letztlich war das Thema sehr überschaubar. Das Verfahren war schriftlich. Angemessen ist ein zu ersetzendes Honorar von CHF 4'500.00, wieder mit Spesen und Mehrwertsteuer.

**E. 14**

/ 15

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