

SO_GERICHTE ZKBER.2016.98 vom 12. November 2008

SO Obergericht, 2008-11-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_ZKBER.2016.98

FR: SO_GERICHTE ZKBER.2016.98 du 12 novembre 2008

IT: SO_GERICHTE ZKBER.2016.98 del 12 novembre 2008

Erwägungen

E. 3

Am 6. Oktober 2016 fand vor dem Amtsgerichtspräsidenten die Hauptverhandlung mit Partei- und Zeugenbefragung statt. Gleichentags fällte der Amtsgerichtspräsident folgendes im Dispositiv eröffnete Urteil:

1. Die Beklagte hat der Klägerin CHF 24■889.20 nebst Zins zu 5 % seit 30. Mai 2011 zu bezahlen.

2. Die Beklagte hat der Klägerin eine Parteientschädigung von CHF 9■469.30 (inklusive Auslagen und 8 % MWST) zu bezahlen.

3. Die Beklagte hat der Klägerin die Kosten des Schlichtungsverfahrens vor dem Friedensrichter der Gemeinde [...] von CHF 100.00 zu erstatten.

4. Die Gerichtskosten von CHF 3■400.00 werden der Beklagten auferlegt und mit dem von der Klägerin geleisteten Vorschuss in derselben Höhe verrechnet. Die Beklagte hat der Klägerin diese Kosten zu erstatten.

4.1 Nach Erhalt des begründeten Urteils erhob die Beklagte (von nun an: Berufungsklägerin) am 8. Dezember 2016 (letzter Tag der Rechtsmittelfrist) fristgerecht Berufung an das Obergericht des Kantons Solothurn und verlangte die Aufhebung des angefochtenen Urteils, u.K.u.E.F. Zudem stellte sie den Beweisantrag um Durchführung einer Verhandlung.

4.2 Am 3. Januar 2017 reichte die Berufungsklägerin eine weitere Eingabe zu den Akten. Sie beantragte die Einvernahme zweier Zeugen.

4.3 Mit Berufungsantwort vom 6. Februar 2017 schloss die Klägerin (von nun an: Berufungsbeklagte) auf Abweisung der Berufung, u.K.u.E.F.

4.4 Mit Eingabe vom 12. Februar 2017 zog die Berufungsklägerin den am 3. Januar 2017 gestellten Antrag um Zeugenbefragung zurück.

4.5 Mit Eingabe vom 28. Februar 2017 (Postaufgabe) reichte die Berufungsklägerin eine Replik zu den Akten. Darin stellte sie die folgenden Anträge:

1. Die Verfahren SLZPR.2015.01155 und ZKBER.2016.98 seien nach der Feststellung der Nichtigkeit der bei den Akten liegenden Vollmacht und der Feststellung der Nichtigkeit des der Klage zu Grunde liegenden Beschlusses der Stockwerkeigentümergeinschaft nach Art. 219 und Art. 242 ZPO abzuschreiben.

2. Die Kosten- und Entschädigungsfolgen seien für alle Verfahren vollumfänglich von der Antragsgegnerin zu tragen.

3. Der Antragsstellerin sei eine angemessene Umtriebsentschädigung nach Art. 95 Ziffer 3 lit. c ZPO zuzusprechen.

E. 3.1

Art. 712h Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB, SR 210) statuiert unter der Marginalie «Gemeinschaftliche Kosten und Lasten» den Grundsatz der quotenproportionalen Kosten- und Lastenverteilung unter den einzelnen Stockwerkeigentümern. Diese haben ihre Beiträge nach Massgabe ihrer Wertquoten zu leisten. Diese Anordnung ist dispositiver Natur (BGE 117 II 251 E. 5b).

E. 3.2

Ziffer 19 des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft bestimmt die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und hält unter anderem fest, dass ein Stockwerkeigentümer, welcher durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Kosten erhöht, für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen hat. Die Berufungsbeklagte hat somit in ihrem Reglement eine von der gesetzlichen Regelung abweichende Bestimmung über die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten getroffen, was infolge des dispositiven Charakters der Bestimmung von Art. 712h ZGB möglich ist.

4.1 Nach Auffassung der Klägerin hat die Beklagte durch die Anhebung diverser Gerichtsverfahren Aufwände im Umfang von CHF 24'889.20 verursacht, welche allesamt auf ihr Verhalten zurückzuführen seien. Die Beklagte schulde ihr diesen Betrag gestützt auf Kapitel E Ziffer 19 des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft über die Benutzung und Verwaltung der Terrassensiedlung [...] i.V.m. Art. 712h Abs. 2 ZGB für die verursachten Sonderaufwände. Die Beklagte habe die ordentliche Tätigkeit der Verwaltung behindert, wo sie nur gekonnt habe. Die Verwaltung sei in einen Kleinkrieg hineingezogen worden. Dabei habe die Beklagte keine Chance ausgelassen, um die Tätigkeit der jeweiligen Verwaltung zu boykottieren und zu untergraben. Der von der Beklagten über Jahre hinweg geführte Kleinkrieg habe hohe und vor allem unnötige Kosten auf Seiten der Klägerin verursacht. Keiner der geführten Prozesse sei auch nur im Geringsten erfolgreich oder aufgrund des Verhaltens der Klägerin respektive der Verwaltung angezeigt gewesen.

4.2 Die Vorinstanz gelangte zum Ergebnis, dass in Ziffer 19 des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft in Abweichung vom gesetzlichen dispositiven Verteilschlüssel des Art. 712h Abs. 2 ZGB ein Verursacherprinzip vorgesehen sei, welches immer dann zum Tragen komme, wenn ein Stockwerkeigentümer aufgrund seines Verhaltens die gemeinschaftlichen Kosten erhöht habe. Es sei von Lehre und Rechtsprechung anerkannt, dass die Kosten für die Führung von Gerichtsverfahren, an denen eine Stockwerkeigentümergeinschaft beteiligt sei, Kosten der Verwaltungstätigkeit im Sinne von Art. 712h Abs. 2 ZGB darstellten. Die Frage, ob die Beklagte durch Umstände, die auf ihr Verhalten zurückgingen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht habe, wurde vom Vorderrichter bejaht. Er erwog dazu Folgendes: Aus dem Urteil des Richteramtes Solothurn-Lebern vom 12. November 2008 betreffend Abberufung der Verwaltung und des Obergerichts vom 15. Februar 2010 ergebe sich klar, dass kein wichtiger Grund bestanden habe, welcher die Abberufung der Verwaltung hätte rechtfertigen können. Die Beklagte sei in beiden Verfahren gänzlich unterlegen. Ein Verschulden sei aufgrund des Wortlautes von Ziffer 19 des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft nicht vorausgesetzt, weshalb die Beklagte die entstandenen Kosten grundsätzlich zu übernehmen habe. Es sei erstellt, dass die Klägerin

durch die Genehmigung der Jahresrechnung und die vorzeitige Bezahlung der Verfahrenskosten respektive Sonderaufwendungen der Verwaltung nie auf jegliche Forderungen gegenüber der Beklagten habe verzichten wollen. Die Sprechung einer pauschalen Parteientschädigung bedeute nicht, dass der Klägerin nicht weitere Kosten entstanden seien, welche sie der Beklagten gestützt auf das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft auferlegen könne. Die Klägerin mache für die Verfahren betreffend Abberufung der Verwaltung insgesamt eine Forderung von CHF 24'889.20 zuzüglich Zins geltend. Die C.____ habe der Klägerin eine Rechnung in der Höhe von CHF 24'889.20 gestellt. Die geltend gemachte Forderung ergebe sich aus angefallenen Sonderaufwänden der C.____ im Zeitraum 2007 bis 2010 und werde entweder durch Belege oder durch die schlüssige Zeugenaussage von D.____, welcher die Korrektheit der Abrechnung vom 14. April 2011 an der Hauptverhandlung bestätigt habe, nachgewiesen. Folglich bestehe eine Forderung der Klägerin gegenüber der Beklagten in der Höhe von CHF 24'889.20.

E. 4

Die Gerichtskosten von CHF 3'400.00 werden der Beklagten auferlegt und mit dem von der Klägerin geleisteten Vorschuss in derselben Höhe verrechnet. Die Beklagte hat der Klägerin diese Kosten zu erstatten.

E. 4.1

Nach Auffassung der Klägerin hat die Beklagte durch die Anhebung diverser Gerichtsverfahren Aufwände im Umfang von CHF 24'889.20 verursacht, welche allesamt auf ihr Verhalten zurückzuführen seien. Die Beklagte schulde ihr diesen Betrag gestützt auf Kapitel E Ziffer 19 des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft über die Benutzung und Verwaltung der Terrassensiedlung [...] i.V.m. Art. 712h Abs. 2 ZGB für die verursachten Sonderaufwände. Die Beklagte habe die ordentliche Tätigkeit der Verwaltung behindert, wo sie nur gekonnt habe. Die Verwaltung sei in einen Kleinkrieg hineingezogen worden. Dabei habe die Beklagte keine Chance ausgelassen, um die Tätigkeit der jeweiligen Verwaltung zu boykottieren und zu untergraben. Der von der Beklagten über Jahre hinweg geführte Kleinkrieg habe hohe und vor allem unnötige Kosten auf Seiten der Klägerin verursacht. Keiner der geführten Prozesse sei auch nur im Geringsten erfolgreich oder aufgrund des Verhaltens der Klägerin respektive der Verwaltung angezeigt gewesen.

E. 4.2

Die Vorinstanz gelangte zum Ergebnis, dass in Ziffer 19 des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft in Abweichung vom gesetzlichen dispositiven Verteilungsschlüssel des Art. 712h Abs. 2 ZGB ein Verursacherprinzip vorgesehen sei, welches immer dann zum Tragen komme, wenn ein Stockwerkeigentümer aufgrund seines Verhaltens die gemeinschaftlichen Kosten erhöht habe. Es sei von Lehre und Rechtsprechung anerkannt, dass die Kosten für die Führung von Gerichtsverfahren, an denen eine Stockwerkeigentümergeinschaft beteiligt sei, Kosten der Verwaltungstätigkeit im Sinne von Art. 712h Abs. 2 ZGB darstellten. Die Frage, ob die Beklagte durch Umstände, die auf ihr Verhalten zurückgingen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht habe, wurde vom Vorderrichter bejaht. Er erwog dazu Folgendes: Aus dem Urteil des Richteramtes Solothurn-Lebern vom 12. November 2008 betreffend Abberufung der Verwaltung und des Obergerichts vom 15. Februar 2010 ergebe sich klar, dass kein wichtiger Grund bestanden habe, welcher die Abberufung der Verwaltung hätte

rechtfertigen können. Die Beklagte sei in beiden Verfahren gänzlich unterlegen. Ein Verschulden sei aufgrund des Wortlautes von Ziffer 19 des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft nicht vorausgesetzt, weshalb die Beklagte die entstandenen Kosten grundsätzlich zu übernehmen habe. Es sei erstellt, dass die Klägerin durch die Genehmigung der Jahresrechnung und die vorzeitige Bezahlung der Verfahrenskosten respektive Sonderaufwendungen der Verwaltung nie auf jegliche Forderungen gegenüber der Beklagten habe verzichten wollen. Die Sprechung einer pauschalen Parteientschädigung bedeute nicht, dass der Klägerin nicht weitere Kosten entstanden seien, welche sie der Beklagten gestützt auf das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft auferlegen könne. Die Klägerin mache für die Verfahren betreffend Abberufung der Verwaltung insgesamt eine Forderung von CHF 24'889.20 zuzüglich Zins geltend. Die C.____ habe der Klägerin eine Rechnung in der Höhe von CHF 24'889.20 gestellt. Die geltend gemachte Forderung ergebe sich aus angefallenen Sonderaufwänden der C.____ im Zeitraum 2007 bis 2010 und werde entweder durch Belege oder durch die schlüssige Zeugenaussage von D.____, welcher die Korrektheit der Abrechnung vom 14. April 2011 an der Hauptverhandlung bestätigt habe, nachgewiesen. Folglich bestehe eine Forderung der Klägerin gegenüber der Beklagten in der Höhe von CHF 24'889.20.

E. 4.3

Mit Berufungsantwort vom 6. Februar 2017 schloss die Klägerin (von nun an: Berufungsbeklagte) auf Abweisung der Berufung, u.K.u.E.F.

E. 4.4

Mit Eingabe vom 12. Februar 2017 zog die Berufungsklägerin den am 3. Januar 2017 gestellten Antrag um Zeugenbefragung zurück.

E. 4.5

Mit Eingabe vom 28. Februar 2017 (Postaufgabe) reichte die Berufungsklägerin eine Replik zu den Akten. Darin stellte sie die folgenden Anträge: 1. Die Verfahren SLZPR.2015.01155 und ZKBER.2016.98 seien nach der Feststellung der Nichtigkeit der bei den Akten liegenden Vollmacht und der Feststellung der Nichtigkeit des der Klage zu Grunde liegenden Beschlusses der Stockwerkeigentümergeinschaft nach Art. 219 und Art. 242 ZPO abzuschreiben. 2. Die Kosten- und Entschädigungsfolgen seien für alle Verfahren vollumfänglich von der Antragsgegnerin zu tragen. 3. Der Antragsstellerin sei eine angemessene Umtriebsentschädigung nach Art. 95 Ziffer 3 lit. c ZPO zuzusprechen.

E. 5

Für die Parteistandpunkte und die Erwägungen des Vorderrichters wird grundsätzlich auf die Akten verwiesen. Soweit erforderlich, ist nachfolgend darauf einzugehen.

II.

1.1 Die Berufungsklägerin stellt den Antrag um Durchführung einer Verhandlung mit Parteibefragung.

1.2 Die Rechtsmittelinstanz kann eine Verhandlung durchführen oder aufgrund der Akten entscheiden (Art. 316 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung, ZPO, SR 272).

1.3 Der Antrag der Berufungsklägerin um Durchführung einer Verhandlung mit Parteibefragung ist abzuweisen, zumal bereits bei der Vorinstanz eine ausführliche

Parteibefragung stattgefunden hat und der Antrag auf eine Wiederholung dieses Beweismittels nicht näher begründet ist. Über die Berufung kann daher ohne Durchführung einer Verhandlung aufgrund der Akten entschieden werden.

2.1 Die Berufung ist gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO schriftlich und begründet einzureichen. Nach Lehre und Rechtsprechung hat der Berufungskläger der Rechtsmittelinstanz im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene vorinstanzliche Entscheid falsch ist und abgeändert werden soll. Er hat der Berufungsinstanz gegenüber insbesondere auch Anträge darüber zu stellen, wie diese entscheiden soll. Es genügt nicht, in einer Berufungsschrift einen blossen Verweis auf die Vorakten anzubringen oder bloss zu wiederholen, was bereits vor der Vorinstanz vorgebracht wurde. Verlangt wird, dass sich ein Berufungskläger in der Berufungsschrift detailliert mit dem vorinstanzlichen Entscheid auseinandersetzt. Es muss ersichtlich sein, was seiner Auffassung nach genau am angefochtenen Urteil falsch ist und korrigiert werden soll. Blosser appellatorischer Kritik genügt nicht (vgl. z.B. Peter Reetz/Stefanie Theiler in: Thomas Sutter-Somm et al. [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zürich 2016, Art. 311 N 34 ff.; BGE 138 III 374 E. 4.3).

2.2 Gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO werden neue Tatsachen und Beweismittel im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden konnten (lit. a) und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor der ersten Instanz vorgebracht werden konnten (lit. b). Echte Noven, das heisst Tatsachen und Beweismittel, die (erst) nach dem Ende der Hauptverhandlung des erstinstanzlichen Verfahrens entstanden sind, gelten grundsätzlich immer als zulässig, wenn sie ohne Verzug nach ihrer Entdeckung vorgebracht werden. Die Zulassung unechter Noven, das heisst von Tatsachen und Beweismitteln, die bereits bei Ende der erstinstanzlichen Hauptverhandlung entstanden waren, wird zusätzlich 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 Berufungskläger namentlich die Gründe detailliert darzulegen, weshalb er die Tatsache oder das Beweismittel nicht schon vor erster Instanz vorbringen können (Urteil des BGer 5A_330/2013 vom 24. September 2013 E. 3.5.1). Nicht zulässig ist es, im Berufungsverfahren ein (echt) neues Beweismittel anzurufen, um damit eine (unechte) Tatsache zu beweisen, die bei Anwendung zumutbarer Sorgfalt (Art. 317 Abs. 1 lit. b ZPO) schon vor der ersten Instanz hätte vorgebracht werden können (Peter Reetz/Sarah Hilber in: Thomas Sutter-Somm et al. [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zürich 2016, Art. 317 N 39).

2.3 Soweit die Berufungsklägerin in ihrer Rechtsschrift pauschal auf die vor Vorinstanz gemachten Vorbringen verweist, genügt ihre Berufung den Begründungsanforderungen nicht. Ihre im Berufungsverfahren neu eingereichten Urkunden sind den hievorgemachten Erwägungen zu Folge ebenso unbeachtlich wie die von ihr erhobenen neuen Tatsachenbehauptungen.

E. 5.1

Die Berufungsklägerin rügt, die einzelnen Stockwerkeigentümer seien nicht Partei.

E. 5.2

Das Stockwerkeigentum ist gesetzlich als besondere Form des Miteigentums ausgestaltet (BGE 141 III 357 E. 3.2; 119 II 404 E. 4). Die jeweiligen Stockwerkeigentümer bilden eine Rechtsgemeinschaft, welche zur gemeinschaftlichen Verwaltung des Stockwerkeigentums

berufen ist (vgl. Art. 712I Abs. 1 ZGB). Dieser Gemeinschaft kommt keine Rechtspersönlichkeit zu (BGE 125 II 348 E. 2). Im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit erfolgt aber eine gewisse Verselbstständigung, indem sie in diesem Bereich zivilrechtlich handlungsfähig ist und prozessual sowie vollstreckungsrechtlich unter ihrem Namen klagen und betreiben sowie beklagt und betrieben werden kann (Art. 712I Abs. 2 ZGB).

E. 5.3

Die Stockwerkeigentümer sind Teile und Rechtsträger der Gemeinschaft. Dass die Stockwerkeigentümergeinschaft im Prozess von einer Drittperson vertreten wird, steht der Teilnahme der einzelnen Stockwerkeigentümer ■ entgegen der Auffassung der Berufungsklägerin ■ nicht entgegen.

6.1 Die Berufungsbeklagte verlangt von der Berufungsklägerin einen Betrag von CHF 24■889.20, welcher im Zusammenhang mit dem Verfahren ZKREK.2009.31 entstanden sein soll und der sich wie folgt zusammensetzt (vgl. BS 11):

2007/2008

Sonderaufwände C. ___ 50 %

CHF

2932.10

2008/2009

Sonderaufwände gem. speziellem Verzeichnis im Abschluss

CHF

25465.60

2009/2010

Sonderaufwände gem. speziellem Verzeichnis im Abschluss

CHF

-3888.05

2010/2. Sem.

Sonderaufwände gem. speziellem Verzeichnis im Abschluss

CHF

379.55

6.2 Für die Abrechnungsperiode 1. Juli 2007 bis 30. Juni 2008 wurden die Kosten «Rechtsstreit(e) A. ___ AG» in der Betriebskostenabrechnung mit CHF 5■864.20, für die Abrechnungsperiode 1. Juli 2008 bis 30. Juni 2009 mit CHF 63■927.40, für die Abrechnungsperiode 1. Juli 2009 bis 30. Juni 2010 mit CHF 23■067.10 und für die die Abrechnungsperiode 1. Juli 2010 bis 31. Dezember 2010 mit CHF 12■438.00 eingesetzt und die Beträge nach Massgabe deren Wertquoten auf 13 Stockwerkeigentümer (exklusive Berufungsklägerin) verteilt.

6.3 Der Vorderrichter erwog dazu, der Zeuge D. ___ habe anlässlich der Hauptverhandlung ausgeführt, man habe die entstandenen Aufwände aus den Gerichtsverfahren in einem ersten Schritt unter allen Stockwerkeigentümern (exklusive die Beklagte) verteilt, da in den

betreffenden Verfahren noch kein Entscheid gefällt worden sei und man deshalb habe zuwarten wollen. Hätte die Beklagte in einem Prozess vollständig obsiegt, hätte sie gar nichts zahlen müssen. Im Falle eines Unterliegens sei hingegen vorgesehen gewesen, alle Kosten, welche die Stockwerkeigentümer bereits bezahlt hätten, auf die Beklagte abzuwälzen. Die Stockwerkeigentümergeinschaft habe nicht auf eine Forderung verzichten wollen. Dies sei auch von der Klägerin bestätigt worden. Aufgrund der Aussagen des Zeugen D. ___ und der Klägerin, sei erstellt, dass die Klägerin durch die Genehmigung der Jahresrechnung und die vorzeitige Bezahlung der Verfahrenskosten resp. Sonderaufwendungen der Verwaltung nie auf jegliche Forderungen gegenüber der Beklagten habe verzichten wollen.

6.4 Wie bereits vor Vorinstanz rügt die Berufungsklägerin, die Parteikosten seien über Jahre hinweg falsch verbucht worden. Anstatt sie in einem Sonderkonto aufzuführen, um sie danach auf alle Stockwerkeigentümer nach Wertquoten zu verteilen, seien sie in die ordentliche Verwaltungsrechnung integriert und abweichend vom Gesetz auf 13 der 14 Stockwerkeigentümer verteilt worden. Die Sonderzahlungen der 13 Eigentümer könnten nicht mehr aus den Jahresrechnungen hinausgelöst werden. Zudem rügt die Berufungsklägerin die vorinstanzliche Beweiswürdigung als fehlerhaft.

6.5 Gemäss Art. 157 ZPO bildet sich das Gericht seine Überzeugung nach freier Würdigung der Beweise. Die Berufungsklägerin kann sich nicht damit begnügen darzulegen, wie die Beweismittel ihrer Meinung nach zu würdigen gewesen wären. Sie müsste vielmehr im Einzelnen aufzeigen, inwiefern die Beweiswürdigung der Vorinstanz auch im Ergebnis offensichtlich unhaltbar ist (BGE 134 II 124 E. 4.1 mit Hinweisen). Diesen Anforderungen genügt die Berufung nicht, weshalb auf die Rügen der fehlerhaften Beweiswürdigung nicht einzutreten ist (vgl. dazu auch Urteil des BGer 4A_475/2010 vom 6.12.2010 E. 2.5).

6.6 Es ist unbestritten, dass die Stockwerkeigentümersammlung die unter Ziffer II/6.2 erwähnte Verteilung der Kosten unter den Eigentümern genehmigte (vgl. Art. 712m Abs. 1 Ziffer 4 ZGB). Aus den Akten geht aber auch hervor, dass die Stockwerkeigentümersammlung an der ausserordentlichen Versammlung vom 24. November 2014 beschloss, die Forderung für Sonderaufwände im Betrage von CHF 24'889.20 gegen die Berufungsklägerin geltend zu machen. Damit hat sie den ursprünglichen Beschluss über die Kostenverteilung der Sonderaufwände aufgehoben. Die Berufungsklägerin, welche geltend macht, die Sonderzahlungen der 13 Stockwerkeigentümer könne nicht mehr aus der Jahresrechnung hinausgelöst werden, hätte diesen Einwand gegen den Stockwerkeigentümerbeschluss erheben müssen. Der entsprechende Beschluss ist aber unangefochten geblieben.

6.7 Zu erwähnen bleibt, dass die Höhe der geltend gemachten Kosten von der Berufungsklägerin vor Vorinstanz nicht bestritten worden ist.

7.1 Die Berufungsklägerin macht geltend, sie habe keine über die vom Gericht festgelegte Pauschalsumme hinausgehenden Kosten zu tragen. Zudem würde es sich bei den Prozesskosten um Kosten handeln, welche von Ziffer 19 des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft nicht erfasst würden.

7.2 Vorliegend geht es um Kosten, die der Stockwerkeigentümergeinschaft im Zusammenhang mit einem Gerichtsverfahren entstanden sind. Bereits der Vorderrichter hat dazu festgehalten, es sei von Lehre und Rechtsprechung anerkannt, dass die Kosten für die Führung von Gerichtsverfahren, an denen eine Stockwerkeigentümergeinschaft beteiligt

sei, Kosten der Verwaltungstätigkeit im Sinne von Art. 712h Abs. 2 ZGB darstellten. Wenn die Berufungsklägerin nun in ihrer Rechtsmittelschrift einfach ihre Sicht der Dinge darlegt und behauptet, es handle sich dabei nicht um gemeinschaftliche Kosten, genügt sie ihrer Begründungspflicht nicht. Gleiches gilt für ihren erneut erhobenen Einwand, die Gegenpartei sei für ihre Aufwände bereits pauschal entschädigt worden. Der Vorderrichter hat dazu explizit festgehalten, die Sprechung einer pauschalen Parteientschädigung bedeute keinesfalls, dass der Klägerin nicht weitere Kosten angefallen seien, welche sie der Beklagten gestützt auf das Reglement auferlegen könne. Auch mit diesem Argument setzt sich die Berufungsklägerin nicht in rechtsgenügender Art und Weise auseinander.

7.3 Wie bereits vom Vorderrichter völlig zu Recht festgehalten, ergibt sich aus den Urteilen (SLZPR.2007.1386 und ZKREK.2009.31) klar, dass kein wichtiger Grund bestanden hat, welcher die Abberufung der Verwaltung hätte rechtfertigen können. Die Berufungsklägerin ist in beiden Verfahren vollständig unterlegen. Die Kosten, welche der Verwaltung durch die Prozesse entstanden, sind somit klar auf das Verhalten der Beklagten zurückzuführen. Ein Verschulden ist aufgrund des Wortlautes von Ziffer 19 des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft nicht vorausgesetzt, weshalb die Beklagte die entstandenen Kosten zu übernehmen hat.

E. 8

Die Berufung muss aus den genannten Gründen abgewiesen werden. Die Kosten des Verfahrens von CHF 4■000.00 sind dem Ausgang entsprechend der Berufungsklägerin aufzuerlegen. Die von der Berufungsklägerin an die Berufungsbeklagte zu bezahlende Parteientschädigung ist gestützt auf die von deren Anwalt eingereichte Kostennote auf CHF 3■816.30 (inkl. MwSt. und Auslagen) festzusetzen.

Demnach widerkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Berufungsverfahrens von CHF 4■000.00 hat die A. ___ AG zu bezahlen.
3. Die A. ___ AG hat der Stockwerkeigentümergeinschaft B. ___ für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von CHF 3■816.30 zu bezahlen.

Rechtsmittel: Der Streitwert beträgt weniger als CHF 30■000.00.

Sofern sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, kann gegen diesen Entscheid innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in Zivilsachen eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Soweit sich keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, kann gegen diesen Entscheid innert 30 Tagen seit Erhalt beim Bundesgericht subsidiäre Verfassungsbeschwerde eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Mit der Verfassungsbeschwerde kann die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die

Art. 115 bis 119 Bundesgerichtsgesetz massgeblich. Wird gleichzeitig Beschwerde in Zivilsachen und subsidiäre Verfassungsbeschwerde erhoben, so sind beide Rechtsmittel in der gleichen Beschwerdeschrift einzureichen.

Im Namen der Zivilkammer des Obergerichts

Der Präsident

Frey

Die Gerichtsschreiberin

Kofmel

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