

SO_GERICHTE ZKBER.2022.74 vom 31. Juli 2023

SO Obergericht, 2023-07-31, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_ZKBER.2022.74

FR: SO_GERICHTE ZKBER.2022.74 du 31 juillet 2023

IT: SO_GERICHTE ZKBER.2022.74 del 31 luglio 2023

Erwägungen

E. 1

An der [...] in [...] befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle. Die Einstellhalle hat 15 Parkplätze, wovon

E. 1.25

A.____ und 3.25 B.____ gehören. Die insgesamt zehn Wohnungen stehen im Stockwerkeigentum. A.____ und B.____ sind Alleineigentümer je einer der Stockwerkeinheiten. Die Wertquote von A.____ beläuft sich auf 73/1000, diejenige von B.____ auf 134/1000 (vgl. Urkunde Nr. 2 der Kläger sowie Urkunde Nr. 2 der Beklagten). 2.1 Anlässlich der am 9. Dezember 2015 abgehaltenen Stockwerkeigentümersammlung wurde die Sanierung der Einstellhalle beschlossen (Urkunde Nr. 7 der Kläger, Traktandum Nr. 4). 2.2 Am 26. Dezember 2017 verschickte die Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft die Schlussrechnung betreffend Sanierung der Einstellhalle. Gemäss ihrer Wertquote wurde der Anteil von A.____ auf CHF 9'754.35 und derjenige von B.____ auf CHF 17'905.25 festgelegt. Infolge bereits geleisteter Vorauszahlungen von CHF 9'500.00 (A.____) bzw. 15'500.00 (B.____) sollte A.____ noch CHF 254.35 und B.____ noch CHF 2'405.25 bezahlen (Urkunde Nr. 8 der Kläger). 2.3 Anlässlich der am 3. Juli 2018 abgehaltenen Stockwerkeigentümersammlung wurde betreffend Sanierung Einstellhalle beschlossen, dass die Abrechnung der Einstellhallensanierung nicht nach Wertquoten sondern nach Anzahl Parkplätzen erfolgen soll. Die Nebenkosten (Einstellhalle) sollten nach dem gleichen Prinzip abgerechnet werden (Urkunde Nr. 5 der Kläger, Traktandum Nr. 9). 2.4 Am 3. April 2019 fand eine weitere Stockwerkeigentümersammlung statt, anlässlich derer, soweit vorliegend relevant, folgende Traktanden behandelt wurden: 1. [...] 2. [...] 3. Genehmigung des Protokolls der Versammlung vom 3. Juli 2018 4. Sanierung Einstellhalle; Ausstände B.____ und A.____ 5. Beschlussfassung Jahresrechnung 2017, mit Entlastung 6. [...] 7. [...] 8. Beschlussfassung Jahresrechnung 2018, mit Entlastung 9. [...] 10. [...] 11. Aufteilung Nebenkosten Einstellhalle (Pkt. 9 im letzten Protokoll) 12. [...] 13. [...] Es wurden u.a. das Protokoll der Versammlung vom 3. Juli 2018, die Jahresrechnungen 2017 und 2018 sowie der Antrag Traktandum Nr. 4 gutgeheissen bzw. genehmigt und betreffend Aufteilung Nebenkosten Einstellhalle beschlossen, dass diese Nebenkosten rückwirkend ab 1. Januar 2019 separat nach Parkplätzen abzurechnen seien (Urkunde Nr. 4 der Kläger). 3.1 Nach einem gescheiterten Schlichtungsverfahren liessen A.____ und B.____ (nachfolgend: Kläger) mit Eingabe vom 20. Mai 2021 beim Richteramt Solothurn-Lebern eine Klage gegen die Stockwerkeigentümergeinschaft C.____ (nachfolgend: Beklagte) einreichen und folgende Anträge stellen: «1. Es sei festzustellen, dass die Beschlüsse der Stockwerkeigentümerschaft vom 3. April 2019 bezüglich der Traktanden Nrn. 3., 4., 8. und 11. nichtig seien und über die vorgenannten Traktanden kein rechtsgültiger Beschluss der

Stockwerkeigentümerversammlung getroffen worden ist.

E. 2

Widerklageweise wird die Klägerin 1 verurteilt, der Beklagten den Betrag von CHF 1'635.10 zuzüglich Zins zu 5% seit dem 1. Dezember 2018 zu bezahlen.

E. 2.1

Die Berufungskläger, welche sowohl eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung als auch eine falsche Rechtsanwendung rügen, lassen in ihrer Berufungsschrift zusammengefasst und im Wesentlichen Folgendes ausführen: Die Beschlüsse der Versammlung vom 3. Juli 2018, mit welchen die Abänderung des ehemals beschlossenen Kostenteilers betreffend die Sanierungsarbeiten an der Einstellhalle getroffen worden seien, seien nichtig. Anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 9. Dezember 2015 sei die Sanierung der Tiefgarage einstimmig beschlossen worden. Gestützt auf die Bestimmungen des Stockwerkeigentümerreglements sollten dabei sämtliche Kosten nach Wertquoten verlegt werden. Am 3. Juli 2018 seien die Arbeiten ausgeführt sowie die Akonto- und Schlussrechnungen bereits versendet und bezahlt gewesen. Die Abänderung des ehemals beschlossenen Kostenteilers nach Ausführung der Arbeiten und Versendung der Schlussrechnung sei nichtig. Konsequenterweise seien sämtliche Beschlüsse vom 3. April 2019, die auf dieser Entscheidung (vom 3. Juli 2018) beruhten, ebenfalls nichtig, eventualiter als anfechtbar aufzuheben. Eine Rückkehr auf ehemals beschlossene Sachgeschäfte sei nicht möglich, da diese dem elementaren Prinzip der Rechtssicherheit entgegenlaufen würde. Die Auffassung, wonach die Sanierungskosten keine gemeinschaftlichen Kosten im Sinne von Ziffer 6.1 des Reglements seien, sei falsch. Die Kosten im Zusammenhang mit der Einstellhalle seien immer als gemeinsame Kosten im Sinne von Art. 6.1 verstanden worden. Das Protokoll (Traktandum Nr. 3) vom 3. April 2019 [wohl: vom 3. Juli 2018] sei nicht genehmigungsfähig, da dieses einen nichtigen Beschluss beinhalte. Das Traktandum Nr. 4 vom 3. April 2019 sei nichtig, weil bereits der Beschluss betreffend Traktandum Nr. 9 vom 3. Juli 2018 nichtig sei. Gleichermassen verhalte es sich mit Traktandum Nr. 5. Es sei aktenwidrig, dass die Sitzplätze nicht vergrössert worden seien. Kosten, die nicht über die Gemeinschaftskosten abzurechnen gewesen wären, seien entgegen den reglementarischen Bestimmungen verlegt worden. Sollte der Beschluss betreffend Jahresrechnung nicht ohnehin nichtig sein, sei dieser aufzuheben. Als Folge der Nichtigkeit des Beschlusses vom 3. Juli 2018 sei die Jahresrechnung 2018 inkorrekt und nicht genehmigungsfähig (Traktandum Nr. 8 vom 3. April 2019). Sollte die Jahresrechnung nicht ohnehin nichtig sein, wäre sie zumindest aufzuheben. Anlässlich der Versammlung vom 3. April 2019 sei die Verlegung der Betriebskosten rückwirkend auf den 1. Januar 2019 bestimmt worden (Traktandum Nr. 11 vom 3. April 2019). Die Verlegung der Nebenkosten der Einstellhallenplätze würde eine Anpassung des Reglements bedürfen. Eine solche Anpassung sei weder traktandiert noch beschlossen worden. Gemäss gültigem Reglement seien die Nebenkosten nach Wertquoten anzurechnen. Vor diesem Hintergrund sei der entsprechende Beschluss vom 3. April 2019 nichtig, eventualiter als anfechtbar aufzuheben. Der Beschluss vom 3. Juli 2018 sowie die darauf abstützenden Beschlüsse vom 3. April 2019 seien nichtig, womit es der widerklageweisen geltend gemachten Forderung jeglicher Grundlage entbehre.

E. 2.2

Die Berufungsbeklagte hält in ihrer Berufungsantwort zusammengefasst und im Wesentlichen dagegen: Weder bei den Beschlüssen vom 3. Juli 2018 noch bei denjenigen vom 3. April 2019 liege ein schwerer formeller oder inhaltlicher Mangel vor, der eine Nichtigkeit begründen könnte. Anlässlich der STWEG-Versammlung vom 9. Dezember 2015 sei kein Beschluss über die konkrete Kostenaufteilung bezüglich Sanierung der Einstellhalle gefasst worden. Somit sei fraglich, ob es sich beim Beschluss vom 3. Juli 2018, Traktandum Nr. 9, überhaupt um einen Gegenbeschluss bzw. um ein Zurückkommen auf einen ehemals gefassten Beschluss handle. Des Weiteren sei eine Abänderung eines Kostenteilers nach Ausführung der Arbeiten zulässig. Konsequenterweise liege auch bei den Beschlüssen vom 3. April 2019, welche auf dem Beschluss vom 3. Juli 2018, Traktandum Nr. 9, beruhten, keine Nichtigkeit vor. Das Sachgeschäft sei am 3. Juli 2018 bzw. 3. April 2019 noch nicht abgeschlossen gewesen, zumal insbesondere die Berufungskläger damals ihren Anteil an den Kosten nach Wertquoten noch nicht bezahlt hätten. Weder in der Lehre noch in der Rechtsprechung werde unterschieden, ob es sich beim Zurückkommen auf einen Beschluss um ein abgeschlossenes oder ein laufendes Sachgeschäft handle. Das Argumentarium der Vorinstanz unterscheide entsprechend zu Recht nicht dazwischen. Zwar sei bei der Fassung von sogenannten Gegenbeschlüssen aufgrund des Prinzips der Rechtssicherheit grundsätzlich Zurückhaltung geboten. Es könne aber grundsätzlich jederzeit auf einen früher gefassten Beschluss zurückgekommen und ein neuer Beschluss gefasst werden. Die Kosten der Einstellhalle würden vorliegend nicht im gleichmässigen Interesse aller Stockwerkeigentümer liegen, was von der Vorinstanz zu Recht ausgeführt werde. Die Berufungskläger seien nicht die einzigen, welche durch die neue Kostenverteilung betreffend Sanierung der Einstellhalle höhere Kosten zu tragen hätten. Das Protokoll vom 3. April 2019 [wohl: vom 3. Juli 2018] sei somit genehmigungsfähig. Die Aufteilung der Nebenkosten für die Einstellhalle sei nicht rückwirkend beschlossen worden. Die Nebenkostenaufteilung nach Anzahl Parkplätzen sei bereits mit Beschluss vom 3. Juli 2018, Traktandum 9, beschlossen und der Einfachheit halber erst ab 1. Januar 2019 umgesetzt worden. Der Beschluss vom 3. Juli 2018 sei somit rechtswirksam. Dies gelte auch für die Beschlüsse vom 3. April 2019. Dementsprechend habe die Vorinstanz die widerklageweise geltend gemachte Forderung richtigerweise gutgeheissen.

E. 3

Widerklageweise wird der Kläger 2 verurteilt, der Beklagten den Betrag von CHF 13'451.25 zuzüglich Zins zu 5% seit dem 1. Dezember 2018 zu bezahlen.

E. 3.1

Die Berufungskläger verlangen in ihrem Hauptrechtsbegehren die Feststellung der Nichtigkeit betreffend die Beschlüsse der Versammlung vom 3. April 2019 in Bezug auf die Traktanden 3., 4., 5., 8. und 11. Sie rügen die Nichtigkeit der Beschlüsse der Versammlung vom 3. Juli 2018, mit welchen die Abänderung des ehemals beschlossenen Kostenverteilers betreffend die Sanierungsarbeiten an der Einstellhalle beschlossen wurden und begründen diese damit, dass auf ein ehemals abgeschlossenes Sachgeschäft nicht nachträglich zurückgekommen werden könne.

E. 3.2

Nichtig ist ein Beschluss, wenn er gegen «qualifizierte, besonders wichtige Formvorschriften, gegen zwingende privatrechtliche Fundamentalnormen (z.B. gute Sitten,

Recht der Persönlichkeit), gegen unverzichtbare Rechte der Stockwerkeigentümer (und Nutzniesser oder Wohnberechtigte), gegen die Strukturelemente des Stockwerkeigentums oder gegen zwingende Bestimmungen des öffentlichen Rechts verstösst», d.h. die Nichtigkeit eines Beschlusses besteht in einem schwerwiegenden formellen und/oder inhaltlichen Mangel. Darunter fallen beispielsweise ein Verstoss gegen zwingende Gesetzesvorschriften; das absichtliche Fernhalten eines Stockwerkeigentümers von der Versammlung (bzw. vorsätzliche oder fahrlässige Nichteinladung); die Verletzung eines statutarischen Präsenzquorums; die Einberufung der Versammlung durch ein unzuständiges Organ; ein Beschluss, der gegen die «Grundstruktur des Stockwerkeigentums» verstösst; der dauernde Ausschluss eines Stockwerkeigentümers vom Stimmrecht; die Zuordnung von zwingenden gemeinschaftlichen Teile zum Sonderrecht eines Stockwerkeigentümers; die Änderung der Wertquote eines Stockwerkeigentümers ohne dessen Zustimmung; die Enthebung des Verwalters von jeglichen Mindestbefugnissen; die Einberufung der Versammlung ohne dass eine Traktandenliste existiert; die Verletzung von Persönlichkeitsrechten ohne Rechtfertigungsgrund; ein Beschluss über den Verzicht des Anfechtungs-, Ausschluss- oder Einspracherechts; der Ausschluss des Stockwerkeigentümers ohne vorgängiges gerichtliches Verfahren; der Verstoss gegen Bestimmungen des öffentlichen Rechts; ein Beschluss mit unmöglichem oder unsittlichem Inhalt; die aus Art. 706b OR analog anwendbaren Fälle: Beschlüsse die das Recht auf Teilnahme an der Stockwerkeigentümerversammlung, das Mindeststimmrecht, die Klagerechte oder andere vom Gesetz zwingend gewährte Rechte der Stockwerkeigentümer entziehen oder beschränken oder Kontrollrechte von Stockwerkeigentümern über das gesetzlich zulässige Mass hinaus beschränken (Lukas Handschin/Michael Wytenbach, Der Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung und seine Anfechtung, in: Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2011: Tagung vom 24. März 2011 in Luzern, Bern 2011, S. 78 f. m.w.H.).

E. 3.3

Das Zurückkommen und das Abändern eines einmal gefassten früheren Beschlusses für sich alleine genommen, führt nicht zur Nichtigkeit eines Beschlusses. Der Stockwerkeigentümerversammlung steht es frei, einen anderslautenden früheren Beschluss abzuändern oder darauf zurückkommen, da ein Versammlungsbeschluss keine Rechtskraft im Sinne der Unabänderbarkeit entfaltet (Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich vom 9. März 2020, NP 190027-O/U, E. 2.5.7.2). Ob es sich dabei um ein abgeschlossenes oder ein laufendes Geschäft handelt, ist nicht entscheidend. Entsprechend ist auch nicht zu beanstanden, wie von den Berufungsklägern gerügt, dass sich die Vorinstanz nicht mit ihrem Argument, wonach eine Rückkehr auf ein abgeschlossenes Sachgeschäft den allgemeinen Rechtsprinzipien zuwiderlaufe, befasste.

E. 3.4

Soweit sich die Berufungskläger darauf berufen, dass ein Verstoss gegen Treu und Glauben vorliegt, bleibt Folgendes anzumerken. Als Fallgruppe des Rechtsmissbrauchs erfasst Art. 2 Abs. 2 Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB, SR 210) auch das widersprüchliche Verhalten. Das Rechtsmissbrauchsverbot gemäss Art. 2 Abs. 2 ZGB verweigert Verhaltensweisen den Rechtsschutz, die zwar im Einklang mit der entsprechenden gesetzlichen Norm oder einer privatautonomen Vertragsbestimmung stehen, aber objektiv eine Verletzung des Redlichkeitsstandards von Treu und Glauben darstellen und damit das Vertrauen der Rechtsgenossen auf redliches und sachangemessenes Verhalten enttäuschen.

Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung gibt es allerdings keinen allgemeinen Grundsatz der Gebundenheit an das eigene Handeln. Setzt sich jemand zu seinem früheren Verhalten in Widerspruch, ist darin nur dann ein Verstoss gegen Treu und Glauben zu erblicken, wenn das frühere Verhalten ein schutzwürdiges Vertrauen begründet hat, welches durch die neuen Handlungen enttäuscht wurde (BGE 143 III 666 E. 4.2; 140 III 481 E. 2.3.2). Der Vertrauende muss aufgrund des geschaffenen Vertrauens Dispositionen getroffen haben, die sich nun als nachteilig erweisen (BGE 125 III 257 E. 2a; 121 III 350 E. 5b). Inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen, wird in der Berufung nicht rechtsgenügend dargelegt.

E. 3.5

Da in Bezug auf die Beschlüsse vom 3. Juli 2018 keine weiteren Nichtigkeitsgründe angerufen bzw. dargelegt werden und weil zu Recht nicht mehr bestritten wird, dass die Beschlüsse nicht rechtzeitig angefochten worden sind, ist im Sinne eines Zwischenfazit festzuhalten, dass die Beschlüsse vom 3. Juli 2018, auch zufolge (unbestrittenem) Erreichen der notwendigen Quoren, gültig sind. Damit ist auch sogleich gesagt, dass die Beschlüsse der Versammlung vom 3. April 2019, welche sich auf die Beschlüsse vom 3. Juli 2018 stützen, nicht nichtig sind.

E. 4

Die Kläger haben der Beklagten unter solidarischer Haftung eine Parteientschädigung von CHF 7'344.15 (Aufwand 25.57 h à CHF 260.00, Auslagen [CHF] 170.90, MwSt.) zu bezahlen.

E. 4.1

Dass die Beschlüsse in Bezug auf die Traktanden 3., 4., 5., 8. und 11. rechtzeitig angefochten worden sind, ist unbestritten und wurde auch von der Vorinstanz zu Recht festgestellt.

E. 4.2

Gemäss Art. 75 i.V.m. Art. 712m Abs. 2 ZGB können nur solche Beschlüsse beim Gericht angefochten werden, die das Gesetz oder die Statuten verletzen. Das zuständige Gericht kann somit nicht über die Angemessenheit oder die Zweckmässigkeit von Beschlüssen urteilen und es darf die freie Meinungsbildung der Stockwerkeigentümergeinschaft nicht beanstanden, solange sich diese im Rahmen der Rechtsordnung und der Statuten bewegt (vgl. BGE 131 III 459 E. 5.1; Amédéo Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, Zürich Basel Genf 2014, N 202 zu Art. 712m).

E. 4.3

In der Berufung wird die Auffassung vertreten, bei den Kosten der beschlossenen Einstellhallensanierung handle es sich entgegen dem angefochtenen Entscheid um solche gemeinschaftlicher Art im Sinne von Ziff. 6.1 des hier massgebenden Stockwerkeigentümerreglements (vgl. Urkunde Nr. 6 der Kläger) und Art. 712h Abs. 2 ZGB, um Kosten also, die von sämtlichen Stockwerkeigentümern nach Massgabe der Wertquoten zu tragen seien. Es wird ein Verstoss gegen die Statuten gerügt.

E. 4.4

Art. 712h Abs. 1 ZGB 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 (Urteil des BGer 5A_89/2021 vom 29. August 2022 E. 5.5; BGE 117 II 251 E. 5b).

E. 4.5

Ziffer 6. des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft bestimmt die Kostenverteilung und hält unter Ziffer 6.1 fest, was gemeinschaftliche Kosten sind. Ziffer 6.2 hält Folgendes fest: «Die gemeinschaftlichen Kosten, welche im gleichmässigen Inrwewaae [wohl: Interesse] aller Stockwerkeigentümer auflaufen, werden nach Wertquoten verteilt.» Die Berufungsbeklagte hat somit in ihrem Reglement keine von der gesetzlichen Regelung abweichende Regelung betreffend der gemeinschaftlichen Kosten getroffen. Die Verteilung gemeinschaftlicher Kosten erfolgt vorliegend somit grundsätzlich nach Massgabe der Wertquoten. Dies aber nur dann, wenn sie im gleichmässigen Interesse aller Stockwerkeigentümer auflaufen.

E. 4.6

Durch die von den Klägern angefochtenen Beschlüsse wurden unter anderem Sanierungsmassnahmen bezüglich der Einstellhalle angeordnet, wobei nicht ersichtlich ist, was für Arbeiten im Einzelnen ausgeführt worden sind. Soweit diese ausschliesslich im Interesse der betreffenden Stockwerkeigentümer liegen, sind sie auch von diesen allein zu bezahlen. Diesbezüglich wurde von der Vorinstanz völlig zu Recht ausgeführt, die Sanierung der Einstellhalle diene ausschliesslich dem Interesse derjenigen Stockwerkeigentümer, welche auch einen Einstellhallenplatz besitzen würden. Die Sanierung der Einstellhalle kommt nur den Eigentümern der Einstellhallenplätze zu Gute. Und dies nicht im gleichmässigen Umfang, sondern im Verhältnis ihrer Anzahl Parkplätze. Die Bestimmung, wonach die Kosten für die Einstellhallensanierung nicht nach Wertquoten zu verteilen sind, sondern nach Anzahl Parkplätze, widerspricht den reglementarischen Bestimmungen somit nicht. Der entsprechende Beschluss verstösst demnach nicht gegen die Statuten – eine Gesetzesverletzung wird zu Recht nicht geltend gemacht – und ist damit nicht zu beanstanden. Der Beschluss betreffend Neuverteilung der Sanierungskosten ist somit rechtens. Entsprechend sind auch alle damit im Zusammenhang stehenden Beschlüsse rechtens.

E. 4.7

In Bezug auf das Traktandum Nr. 5 ist ergänzend Folgendes anzumerken: Infolge der Sanierung der Einstellhalle, mussten Gartensitzplätze sowie eine Gartentür und Teile des Zauns entfernt und wieder neu erstellt werden. Mit der Berufungsschrift werden dabei nur noch die Verteilung der Kosten für die Erweiterung der Gartensitzplätze gerügt. Die Berufungskläger machen geltend, dass diese Kosten nicht über die Gemeinschaftskosten abzurechnen gewesen wären, sie mithin entgegen der reglementarischen Bestimmung verlegt worden seien. Es ist unbestritten und anhand der sich bei den Akten befindenden Fotos belegt, dass ein Gartensitzplatz vergrössert worden ist (Urkunde Nr. 20 der Kläger, Urkunde Nr. 4 der Beklagten). Dass der zweite Gartensitzplatz auch vergrössert worden ist, wird bestritten und kann auch anhand der sich bei den Akten befindenden Fotos nicht belegt werden. Bereits die Vorinstanz hat in Bezug auf den vergrösserten Sitzplatz auf die Aussagen der Verwalterin anlässlich der Hauptverhandlung vor Vorinstanz hingewiesen. Diese gab zu Protokoll, dass es zwar korrekt sei, dass die Erweiterung des Sitzplatzes der Ehegatten D.____ von den gemeinschaftlichen Kosten getragen worden sei, diese hätten

jedoch vor der Sanierung eine Sichtschutzwand gehabt, welche wegen der Sanierung auch habe weggerissen werden müssen. Man habe dann gesagt, dass die Ehegatten D.____ die Erweiterung zahlen würden und die Stockwerkeigentümergeinschaft die Wand. Da es sich jedoch fast ausgeglichen habe, habe man gesagt, dass man es so lassen könne. Dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 3. April 2019 ist zu entnehmen, dass die Jahresrechnung 2017 nicht früher habe genehmigt werden können, weil die Revisorin am 3. Juli 2018 krankheitshalber nicht habe anwesend sein können. Der Versuch, die Rechnung über einen Zirkulationsbeschluss genehmigen zu lassen, sei gescheitert. Deshalb müsse die Verabschiedung der Rechnung 2017 nochmals traktandiert werden. Die Rechnung 2017 wurde bei einer Enthaltung und zwei Gegenstimmen mit sieben Stimmen gutgeheissen. Die Gutheissung der Rechnung 2017, insbesondere die Genehmigung der Verteilung der Kosten der Erweiterung eines Gartensitzplatzes ist aufgrund der getroffenen, pragmatischen Lösung, welche zu keinen Mehrkosten für die übrigen Stockwerkeigentümer führte (Übernahme Kosten Wand anstelle Kosten Erweiterung), nicht zu beanstanden. Entsprechend verletzt der Beschluss weder Gesetz noch Statuten und ist folglich rechens.

E. 4.8

In Bezug auf das Traktandum Nr. 11 ist ergänzend Folgendes anzumerken: Dem Protokoll der Versammlung vom 3. Juli 2018 kann entnommen werden, dass die Versammlung einstimmig entschied, dass die Nebenkosten «künftig korrekt», nach dem gleichen Prinzip wie die Sanierungskosten der Einstellhalle, berechnet werden. «Der Einfachheit Halber (Abgrenzungsproblematik) werden wir die Aufteilung der Nebenkosten aber erst ab 01.01.2019 umsetzen» (Urkunde Nr. 5 der Kläger). Darauf hat die Vorinstanz bereits und zu Recht hingewiesen und dazu festgehalten, der Beschluss betreffend die Verteilung der Nebenkosten sei bereits am 3. Juli 2018 gefasst worden. Es handle sich demnach nicht um einen rückwirkenden Beschluss. Mit dem Beschluss vom 3. April 2019 habe man lediglich am alten Beschluss festhalten wollen. Dem ist lediglich hinzuzufügen, dass im Protokoll der Versammlung vom 3. April 2019 explizit davon die Rede ist, «dass der Beschluss der Versammlung vom 3. Juli 2018 (Traktandum 9) nun umgesetzt werden soll» (Urkunde Nr. 4 der Kläger). Es kann zudem auf die Ausführungen unter E. II/4.6 hievor verwiesen werden. Entsprechend verletzt der Beschluss weder Gesetz noch Statuten und ist folglich ebenfalls rechens.

E. 4.9

Es ist demnach festzuhalten, dass die Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 3. April 2019 bezüglich der Traktanden Nrn. 3., 4., 5., 8. und 11. weder nichtig noch anfechtbar sind und dass, auch zufolge (unbestrittenem) Erreichen der notwendigen Quoren, über die vorgenannten Traktanden rechtsgültige Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung getroffen worden sind. 5. Die Berufungskläger stellen in ihrer Berufung den Antrag, die Widerklage sei abzuweisen und begründen diesen ausschliesslich mit der Ungültigkeit des Beschlusses vom 3. Juli 2018 sowie der sich darauf abstützenden Beschlüsse vom 3. April 2019. Ob die Berufungskläger mit diesem Vorbringen der Begründungslast (vgl. Art. 311 Schweizerische Zivilprozessordnung, ZPO, SR 272) genügen, kann dahingestellt bleiben. Infolge des Ergebnisses unter E. II/4.9 hievor, ist der entsprechende Antrag ohne Weiteres abzuweisen.

E. 5

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt.

E. 5.1

Gegen das begründete Urteil (Postaufgabe: 22. August 2022) liessen die Kläger (im Nachfolgenden auch: Berufungskläger) am 22. September 2022 frist- und formgerecht Berufung an das Obergericht des Kantons Solothurn erheben und folgende Rechtsbegehren stellen: 1. Das Urteil des Richteramtes Solothurn-Lebern vom 22. August 2022 sei vollumfänglich aufzuheben. 2. Es sei festzustellen, dass die Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 3. April 2019 bezüglich der Traktanden Nrn. 3., 4., 5., 8. und 11. nichtig seien und über die vorgenannten Traktanden kein rechtsgültiger Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung getroffen worden ist. 3. Eventualiter seien die Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 3. April 2019 bezüglich der Traktanden Nrn. 3., 4., 5., 8. und 11. aufzuheben und es sei festzustellen, dass über die vorgenannten Traktanden kein rechtsgültiger Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung getroffen worden ist. 4. Die Widerklage sei abzuweisen.

E. 5.2

Mit Berufungsantwort vom 3. November 2022 liess die Beklagte (nachfolgend auch: Berufungsbeklagte) auf vollumfängliche Abweisung der Berufung schliessen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

E. 6

Auf die weiteren Ausführungen der Parteien und der Vorinstanz wird, soweit erforderlich, in den folgenden Erwägungen eingegangen. Im Übrigen wird auf die Akten verwiesen. II. 1. Die Vorinstanz, welche im angefochtenen Entscheid im Ergebnis sowohl Nichtigkeit als auch Anfechtbarkeit der Beschlüsse vom 3. April 2019 verneinte, führte zusammengefasst und im Wesentlichen Folgendes aus: Am 3. April 2019 seien vorwiegend Beschlüsse gefasst worden, welche die Umsetzung der am 3. Juli 2018 gefassten Beschlüsse betreffen würden. Aufgrund dessen sei neben einer allfälligen Nichtigkeit der Beschlüsse vom 3. April 2019 auch auf eine allfällige Nichtigkeit der Beschlüsse vom 3. Juli 2018 (Traktandum Nr. 9) einzugehen. Zur Gültigkeit des Traktandums Nr. 9 vom 3. Juli 2018 führte die Vorinstanz Folgendes aus: Ziff. 6.1 des Reglements sei zu entnehmen, was unter die gemeinschaftlichen Kosten falle. Weiter bestimme Ziff. 6.2, dass die gemeinschaftlichen Kosten, welche im gleichmässigen Interesse aller Stockwerkeigentümer auflaufen würden, nach Wertquoten verteilt werden. Bei der Einstellhalle würden keine gleichmässigen Interessen vorliegen. Dies, da gewisse Eigentümer entweder gar keinen oder auch mehrere Parkplätze besitzen würden. Das Reglement sehe somit keine Verteilung der Kosten betreffend die Sanierung der Einstellhalle nach Wertquoten vor. Es würde der Struktur des Stockwerkeigentums entgegenstehen, wenn mit dem gemeinsamen Willen der Stockwerkeigentümer keine Änderungen mehr vorgenommen werden könnten. Mit dem Beschluss der Änderung des Kostenverteilers hätten die Stockwerkeigentümer lediglich eine nach ihrer Ansicht vorliegende Ungerechtigkeit beheben und durch eine sachgerechte Lösung ersetzen wollen. Es liege kein schwerwiegender materieller oder formeller Mangel vor. Es sei keine Nichtigkeit des Beschlusses betreffend Traktandum Nr. 9 vom 3. Juli 2018 gegeben. Die Kläger hätten gegen die Beschlüsse zwar mittels E-Mail opponiert, was zur Anfechtung des Beschlusses aber nicht genüge. Die Beschlüsse seien gültig. Zur Gültigkeit der anlässlich der Versammlung vom 3. April 2019 gefällten Beschlüsse betreffend die Traktanden Nrn. 3., 4., und 8., führte die Vorinstanz aus, dass diese, da keine Nichtigkeit des Beschlusses betreffend Traktandum Nr. 9 vom 3. Juli 2018 ersichtlich sei, auch nicht

nichtig seien. Betreffend Traktandum Nr. 5 führte die Vorinstanz aus, dass den eingereichten Bildern der Kläger sei nicht zu entnehmen, dass es sich beim Zaun bzw. Tor um ein Luxusprodukt handeln würde. Nach Aussagen der Parteien sei zudem erstellt, dass der Zaun zumindest teilweise habe entfernt werden müssen, damit die Maschinen zur Baustelle hätten gelangen können. Es sei nicht ersichtlich, dass ein derart schwerer Mangel im Beschluss der Genehmigung der Jahresrechnung 2017 vorliegen würde, der eine Nichtigkeit nach sich ziehen würde. Betreffend Traktandum Nr. 11 führte die Vorinstanz aus, Ziffer 9 des Protokolls der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 3. Juli 2018 sei zu entnehmen, dass die Nebenkosten für die Einstellhalle nach dem gleichen Prinzip wie die Sanierungskosten verteilt werden sollten. Die Versammlung habe einstimmig entschieden, dass die Nebenkosten künftig nach Anzahl der Parkplätze berechnet würden. Der Einfachheit halber sei die Aufteilung der Nebenkosten aber erst ab 1. Januar 2019 umgesetzt worden. Der Beschluss betreffend die Verteilung der Nebenkosten sei somit bereits am 3. Juli 2018 und damit nicht rückwirkend gefasst worden. Mit dem Beschluss vom 3. April 2019 habe man lediglich am alten Beschluss festhalten wollen. Es seien keine Gründe für eine Nichtigkeit ersichtlich. Zur Anfechtbarkeit der Beschlüsse vom 3. April 2019 erwog die Vorinstanz, diese seien von der Klägerschaft zwar rechtzeitig angefochten worden. Es sei aber nicht ersichtlich und werde von den Klägern auch nicht substantiiert dargelegt, inwiefern diese Beschlüsse dem Gesetz oder den Regelungen der Stockwerkeigentümergeinschaft zuwiderlaufen würden. Aufgrund dessen gelinge es den Klägern nicht, die Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 3. April 2019 erfolgreich anzufechten. Zur Widerklage erwog die Vorinstanz, die Höhe der geltend gemachten Forderungen sei seitens der Kläger nicht bestritten. Die Widerklage sei formell zulässig. Somit werde die Klägerin 1 resp. der Kläger 2 verpflichtet, den jeweils noch ausstehenden Betrag von CHF 1'635.10 bzw. CHF 13'451.25 zu bezahlen.

E. 6.1

Aufgrund der Erwägungen hat die Vorinstanz die Klage zu Recht abgewiesen und die Widerklage zu Recht gutgeheissen. Die Berufung erweist sich deshalb als unbegründet. Sie ist abzuweisen.

E. 6.2

Nach dem gegebenen Verfahrensausgang werden die Berufungskläger unter solidarischer Haftbarkeit kosten- und entschädigungspflichtig. Sie haben die Gerichtskosten des obergerichtlichen Verfahrens in der Höhe von CHF 6'000.00 zu bezahlen, welche mit den von ihnen geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet werden. Sodann haben sie an die Berufungsbeklagte für das Verfahren vor Obergericht eine Parteientschädigung zu bezahlen, die antragsgemäss auf CHF 3'347.85 (inkl. Auslagen und MwSt.) festgesetzt wird.

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