

*Zivilrecht - Stockwerkeigentum - Gemeinschaftliche Kosten und Lasten - KGE (Einzelrichter der I. Zivilrechtlichen Abteilung) vom 24. Februar 2014, Stockwerkeigentümerin X. c. Stockwerkeigentümergeinschaft Y. - TCV C1 13 7*

**Stockwerkeigentümergeinschaft: Tragung der Prozesskosten**

- Anforderungen an die Begründung der Berufung in sachverhältnismässiger und rechtlicher Hinsicht (E. 1.4, 2.1 und 3.1).
- Die gerichtliche Festsetzung der Parteientschädigung hat keinen Einfluss auf die Honorarforderung des Rechtsvertreters gegenüber seinem Mandanten (E. 3.4).
- Kosten und Entschädigungen für die Führung von Gerichtsverfahren, an denen die Stockwerkeigentümergeinschaft beteiligt ist, stellen Kosten der Verwaltungstätigkeit im Sinne von Art. 712h Abs. 2 Ziff. 2 ZGB dar, die gemäss Abs. 1 des genannten Artikels nach Massgabe der Wertquoten zu tragen sind; dies gilt selbst dann, wenn sich in einem Prozess die Stockwerkeigentümergeinschaft und ein einzelner Stockwerkeigentümer gegenüber standen (E. 3.5).

**Propriété par étages : répartition des frais de procès**

- Exigences de motivation de l'appel en faits et en droit (consid. 1.4, 2.1 et 3.1).
- La fixation des dépens par le juge n'a aucune influence sur les honoraires que l'avocat peut réclamer à son mandant (consid. 3.4).
- Les frais et des dépens d'une procédure judiciaire à laquelle la communauté des propriétaires d'immeuble était partie constituent des frais d'administration au sens de l'art. 712h al. 2 ch. 2 CC qui, selon le premier alinéa de cette disposition, sont supportés par les copropriétaires proportionnellement à la valeur de leur part ; cela est également le cas lorsque le litige oppose la communauté à l'un des copropriétaires (consid. 3.5.)

**Verfahren (gekürzt)**

Die Stockwerkeigentümerin X. focht am 30. Juni 2011 beim Bezirksgericht Visp den Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft Y., womit die Prozess- und Parteientschädigungskosten aus den zwischen ihr und der Gemeinschaft hängig gewesenen Gerichtsverfahren in die ordentliche Rechnung aufgenommen worden waren, an. Die Klage begründete sie im Wesentlichen damit, dass sie die ihr in den verlorenen Prozessen gegen die Stockwerkeigentümergeinschaft auferlegten Gerichts- und Anwaltskosten vollständig bezahlt habe. Sie könne nicht zur Bezahlung weiterer Kosten herangezogen werden.

Mit Klageantwort vom 1. Dezember 2011 beantragte die Stockwerkeigentümergeinschaft die kostenpflichtige Abweisung der Klage. Die Stockwerkeigentümergeinschaft habe das Advokaturbüro A. in der Angelegenheit gegen die Klägerin beauftragt. Damit schulde die Stockwerkeigentümergeinschaft auch dessen Honorar, das durch die zugesprochenen Parteientschädigungen nicht gedeckt sei. Die Klägerin müsse sich anteilmässig, d.h. nach ihrem Wertquotenanteil, an den Kosten der Hausgemeinschaft beteiligen.

Am 20. November 2012 wies das Bezirksgericht Visp die Klage ab. Gegen das Urteil des Bezirksgerichts reichte die Klägerin am 7. Januar 2013 beim Kantonsgericht Berufung ein.

### **Aus Sachverhalt und Erwägungen**

**1.4** Mit der Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung - des gesamten kantonalen und eidgenössischen Rechts (Gehri, in: Gehri/Kramer, ZPO Kommentar, Zürich 2012, N. 1 zu Art. 310 ZPO) - und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts - durch die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid - geltend gemacht werden (Art. 310 lit. a und b ZPO). Die Berufung ist entsprechend zu begründen (Art. 311 Abs. 1 ZPO in fine).

Die Art. 310 f. ZPO verlangen von einem Berufungskläger, dass er jeweils in den Schranken von Art. 317 ZPO der Rechtsmittelinstanz im Einzelnen darlegt, aus welchen Gründen der angefochtene vorinstanzliche Entscheid falsch ist und abgeändert werden soll (Begründungslast). Dieser Anforderung genügt ein Berufungskläger nicht, wenn er lediglich auf die vor erster Instanz vorgetragenen Vorbringen verweist, sich mit Hinweisen auf frühere Prozesshandlungen zufriedengibt oder den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Weise kritisiert. Die Begründung muss hinreichend genau und eindeutig sein, um von der Berufungsinstanz mühelos verstanden werden zu können. Dies setzt voraus, dass der Berufungskläger im Einzelnen die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnet, die er anführt, und die Aktenstücke nennt, auf denen seine Kritik beruht (BGE 138 III 374 E. 4.3.1; Bundesgerichtsurteile 5D\_148/2013 vom 10. Januar 2014 E. 5.2.1 und 5A\_438/2012 vom 27. August 2012 E. 2.2, in: SZPP 2013 S. 29 f.). In der Begründung ist nicht nur darzutun, weshalb das Ver-

fahren so ausgehen sollte, wie der Rechtsmittelkläger dies will. Es ist auch aufzuzeigen, weshalb der vorinstanzliche Entscheid fehlerhaft ist bzw. weshalb zulässige Noven oder die neuen Beweismittel einen anderen Schluss aufdrängen. Die Rechtsmittelinstanz muss nicht nach allen denkbaren möglichen Fehlern eigenständig forschen (s. Reetz/Theiler, in: Sutter/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2. A., N. 36 zu Art. 311 ZPO; Hungerbühler, in: Brunner/Gasser/Schwander [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, N. 27 ff. zu Art. 311 ZPO).

Enthält die Berufungsschrift keine Begründung und keinen wenigstens sinngemässen Antrag, ist von Amtes wegen auf die Berufung nicht einzutreten. Ist die Begründung nicht geradezu ungenügend, aber in der Substanz mangelhaft, d.h. beschränkt sie sich auf rudimentäre, pauschale oder oberflächliche Kritik am angefochtenen Urteil, lässt dies das Eintreten auf die Berufung zwar unberührt, kann sich aber in der materiellen Beurteilung zum Nachteil der Berufungsklägerin auswirken. Mit anderen Worten genügt es nicht, in einer Berufungsschrift einen blossen Verweis auf die Vorakten anzubringen und/oder pauschale Kritik am vorinstanzlichen Entscheid zu üben oder bloss das zu wiederholen, was bereits vor Vorinstanz vorgebracht wurde (Reetz/Theiler, a.a.O., N. 36 zu Art. 311 ZPO; Urteil des Obergerichts Zürich LB120045 vom 31. Mai 2012 E. 2 m.w.H.). Denn was in Unkenntnis der Erwägungen des angefochtenen Urteils geschrieben worden ist, kann die darin angeblich enthaltene unrichtige Rechtsanwendung bzw. unrichtige Feststellung des Sachverhalts noch gar nicht erfasst haben (Seiler, Die Berufung nach ZPO, Zürich/ Basel/ Genf 2013, N. 896 m.H.).

Nach einer in der Lehre vertretenen Ansicht sind die Anforderungen an die Begründung im Allgemeinen höher, wenn sich die Berufung gegen einen Entscheid aus dem ordentlichen Verfahren richtet, als wenn ein Entscheid aus dem vereinfachten Verfahren weitergezogen wird (Leuenberger/Uffer-Tobler, Schweizerisches Zivilprozessrecht, Bern 2010, N. 12.50; Hungerbühler, a.a.O., N. 28 zu Art. 311 ZPO). Sterchi wendet dagegen zu Recht ein, dass damit die praktischen Gegebenheiten verkannt würden. Im vereinfachten Verfahren seien die Parteivorbringen aus den erstinstanzlichen Gerichtsakten häufig bloss in rudimentärer Form ersichtlich, was eher dazu führen würde, die Anforderungen an die Berufungsbegründung im vereinfachten Verfahren höher anzusetzen, um die Rechtsmittelinstanz in die Lage

zu versetzen, die gegen den erstinstanzlichen Entscheid erhobenen Einwände zu erfassen. Im Ergebnis vertritt der letztgenannte Autor die Auffassung, dass für den Inhalt der Begründung als Gültigkeitserfordernis in allen Verfahren dieselben Regeln gelten (Sterchi, Berner Kommentar, N. 18 f. zu Art. 311 ZPO; ebenso Seiler, a.a.O, N. 898 m.w.H.).

**2.1** Die Berufungsklägerin macht zunächst eine einseitige und oberflächliche Sachverhaltsdarstellung durch die Vorinstanz geltend. Dabei unterlässt sie es allerdings, darzulegen, inwiefern die Sachverhaltsfeststellung fehlerhaft sein soll. Sie geht mit keinem Wort auf die Sachverhaltsfeststellungen im angefochtenen Urteil ein, sondern gibt den in ihrer Schlussdenkschrift vom 1. Oktober 2012 festgehaltenen Sachverhalt wieder.

Wie gesagt, ist die Berufung gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO zu begründen. Es muss aus der Begründung ersichtlich sein, was die Berufung erklärende Partei am erstinstanzlichen Entscheid beanstandet. Soweit sich die Rüge auf das vorhandene Beweismaterial stützt, ist hinsichtlich des Sachverhalts darzulegen, inwiefern die erstinstanzliche Urteilsgrundlage falsch sein soll. Diese Grundsätze verkennt die Berufungsklägerin, soweit sie unter Titel "IV. Sachverhaltsmässige Prozessausgangslage nach Beweisergebnis ad Ziffer II lit. B" ihrer Berufungsschrift den Sachverhalt im Wesentlichen aus eigener Sicht wiedergibt, dies unter Hinweis auf im vorinstanzlichen Verfahren eingereichte Beweismittel, jedoch ohne gleichzeitig Sachverhaltsrügen zu erheben. Die entsprechenden Ausführungen sind somit unbeachtlich (vgl. auch Bundesgerichtsurteil 4A\_225/2013 vom 14. November 2013 E. 1.3.2) und es ist auf den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt abzustellen, der nachfolgend gekürzt wiedergegeben wird.

**2.2** Die Stockwerkeigentümergeinschaft Y. führte unter der Verwalterin C. für diverse, namentlich zwischen ihr und der Berufungsklägerin laufende Prozessverfahren (Geltendmachung von Stockwerkeigentümerbeiträgen und Eintragung eines Stockwerkeigentümerpfandrechts [C1 08 190]; Anfechtungsprozess [C1 06 9]) eine eigene Rechnung („décompte frais tribunal“), in der die diversen anfallenden Gerichts- und Anwaltskosten, Vorauszahlungen von mehreren Stockwerkeigentümern im Hinblick auf die anfallenden Prozesskosten sowie die zugesprochenen Parteientschädigungen aufgeführt wurden.

Die Berufungsklägerin bezahlte der Stockwerkeigentümergeinschaft als obsiegender Partei die in den verschiedenen Verfahren gerichtlich festgesetzten Parteientschädigungen. Allerdings entrichtete die Stockwerkeigentümergeinschaft ihrem damaligen Anwalt Dr. B. intern mehr an Honorar- und Aufwandentschädigung, als die Gerichte als Parteientschädigungen festgesetzt hatten. Die jeweilige Verwaltung und die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer haben die zusätzlichen Kosten (Honorare und Aufwandpositionen), die Rechtsanwalt Dr. B. für die Verfahren bezahlt worden sind, anerkannt. Per Ende 2010 wurden hierfür im Konto Nr. xxx unter der Bezeichnung „Gericht + Prozess / X.“ ein Betrag von Fr. 24 704.16 ausgewiesen.

Nachdem D. die Verwaltung übernommen hatte, integrierte er die separate Rechnung - es geht um Prozess- und Parteientschädigungskosten in der Höhe der genannten Fr. 24 704.16 - wiederum in die (allgemeine) Verwaltungsrechnung des Jahres 2010. Diese Verbuchung geschah in der Meinung und bewirkte, dass diese Kosten von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen werden.

Die Jahresrechnung 2010 wurde von der Stockwerkeigentümergeinschaft Y. am 5. Februar 2011 anlässlich der ordentlichen Eigentümerversammlung angenommen.

Dieser Beschluss wurde von der Berufungsklägerin mit Gesuch vom 4. März 2011 und anschliessender Klage beim Bezirksgericht Visp vom 30. Juni 2011 angefochten.

**3.1** Die obigen Ausführungen zur Begründungspflicht in Bezug auf die unrichtige Feststellung des Sachverhalts können aufgrund des Grundsatzes der Rechtsanwendung von Amtes wegen (Art. 57 ZPO) nicht unbesehen auf die Frage der richtigen Rechtsanwendung angewendet werden. Die Rechtsanwendung der Rechtsmittelinstanz ist nicht an das Rügeprinzip gebunden (s. Sterchi, a.a.O., N. 19 zu Art. 311 ZPO; Seiler, a.a.O., N 893 f.). Hinzu kommt, dass die Berufungsklägerin in Bezug auf die Rechtsanwendung neben der Wiedergabe des in der Schlussdenkschrift vorgebrachten einzelne konkrete Rügen erhebt. Es ist deshalb nachfolgend zu prüfen, ob der angefochtene Entscheid auf einer unrichtigen Rechtsanwendung beruht.

**3.2** Die Vorinstanz kam zum Schluss, dass es sich bei den fraglichen zusätzlichen Kosten von ca. Fr. 24 700.- um „Lasten des gemein-

schaftlichen Eigentums“ bzw. „Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung“ im Sinne von Art. 712h Abs. 1 und 2 ZGB handle. Als solche seien sie von allen Stockwerkeigentümern nach Massgabe ihrer Wertquote zu übernehmen, auch wenn ein einzelner Stockwerkeigentümer einen Teil der Kosten der fraglichen Prozesse bereits unter dem Titel der gerichtlich festgestellten Parteientschädigung getragen habe. Für die fraglichen Prozesskosten, die Rechtsanwalt Dr. B. über die gerichtlich festgesetzten Parteientschädigungen hinaus bezahlt worden seien, habe deshalb die Stockwerkeigentümergeinschaft Y. aufzukommen.

**3.3** Die Berufungsklägerin bringt im Wesentlichen vor, sie habe sämtliche ihr von den Gerichten auferlegten Gerichtskosten- und Parteientschädigungen bezahlt. Aus diesem Grund dürften der Stockwerkeigentümergeinschaft bzw. den einzelnen Stockwerkeigentümern im Rahmen einer Jahresrechnung für diese Verfahren keine entsprechenden Kosten belastet werden.

(...)

**3.4** Die Feststellung der Vorinstanz, es sei denkbar und verbreitet, dass der Rechtsanwalt nach dem internen Vertragsverhältnis seinen Klienten mehr in Rechnung stelle, als ihm die Gerichte sogar im Falle des vollständigen Obsiegens als Parteientschädigung zusprechen würde, ist zutreffend und nicht zu beanstanden. Die Festsetzung der Parteientschädigung hat keinen Einfluss auf die Honorarforderung des Rechtsvertreters gegenüber der durch ihn vertretenen Partei (Sterchi, a.a.O., N. 10 zu Art. 105 ZPO; s. auch Art. 4 Abs. 1 GTar). Wenn der genannte Autor an zitierte Stelle ausführt, bei jeder Kürzung einer eingereichten Kostennote werde die unterliegende Partei, in der Regel zu Lasten der Gegenpartei, geschont, bedeutet dies nichts anderes, als dass die obsiegende Partei für die Differenz zwischen der gerichtlich zugesprochenen Parteientschädigung und den für die Prozessführung tatsächlich entstandenen Anwaltskosten selbst aufzukommen hat. Die diesbezügliche Rüge erweist sich als unbegründet.

**3.5** Die Berufungsklägerin war in jenen Verfahren, in welchen die zur Diskussion stehenden Anwaltskosten angefallen sind, Gegenpartei der Stockwerkeigentümergeinschaft. Die ihr von den Gerichten auferlegten Gerichtskosten und Parteientschädigungen hat sie unbestrittenermassen bezahlt. Es stellt sich die Frage, ob dieser Umstand die Kostenbeteiligung der Berufungsbeklagten ausschliesst.

Die Vorinstanz hat die Frage unter Hinweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung zu Recht verneint. Die Kosten für die Führung von Gerichtsverfahren, an denen die Stockwerkeigentümergeinschaft beteiligt ist, stellen Kosten der Verwaltungstätigkeit im Sinne von Art. 712h Abs. 2 Ziff. 2 ZGB dar, die gemäss Abs. 1 des genannten Artikels nach Massgabe der Wertquoten zu tragen sind (Wermelinger, Zürcher Kommentar, 2010, N. 57 zu Art. 712h ZGB).

Die zur Diskussion stehenden Kosten fielen in Gerichtsverfahren zwischen der Berufungsklägerin und der Stockwerkeigentümergeinschaft an. Das Bundesgericht hat in E. 6 des von der Vorinstanz zitierten BGE 119 II 404 festgehalten, dass eine unmittelbare, neben der Gemeinschaft bestehende Haftung der Stockwerkeigentümer nicht bestehe, weshalb die Möglichkeit, die einzelnen Stockwerkeigentümer unmittelbar und anteilmässig für Verpflichtungen, für welche die Gemeinschaft handlungs-, prozess-, betriebs- und vermögensfähig sei, entfalle (s. auch KGE C3 09 25 vom 30. Juni 2009, in: ZWR 2010 S. 135 ff. E. 3 b). Demzufolge wurden die Kosten von Fr. 24 700.- zu Recht in die Verwaltungsrechnung aufgenommen und diese sind von der Stockwerkeigentümergeinschaft zu tragen (s. zum Ganzen auch Wermelinger, a.a.O., N. 96 ff. zu Art. 712h ZGB). Dass es sich um Kosten handelte, welche die Wohnung der Berufungsbeklagten nicht oder nur in ganz geringem Masse betroffen haben, was die Vorinstanz in Abrede stellt, wird von der Berufungsklägerin zu Recht nicht geltend gemacht. Der vorinstanzliche Entscheid ist diesbezüglich nicht zu beanstanden.