

C1 22 37

**URTEIL VOM 14. JUNI 2023**

**Kantonsgericht Wallis  
I. Zivilrechtliche Abteilung**

Besetzung: Dr. Lionel Seeberger, Präsident; Jérôme Emonet und Dr. Thierry Schnyder, Kantonsrichter; Dr. Milan Kryka, Gerichtsschreiber

**in Sachen**

**STOCKWERKEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT X \_\_\_\_\_**, Beklagte und Berufungsklägerin, vertreten durch Rechtsanwalt Daniel Bellwald, 3930 Visp

**gegen**

**Y \_\_\_\_\_**, Kläger und Berufungsbeklagter, vertreten durch Rechtsanwalt Fabian Williner, 3930 Visp

(Anfechtung STWEG-Beschluss)

Berufung gegen den Entscheid des Bezirksgerichts Visp  
vom 13. Januar 2022 [VIS Z1 20 68]

## Verfahren

**A.** Der Kläger, Y \_\_\_\_\_, ist Miteigentümer der beklagten Stockwerkeigentümergeinschaft X \_\_\_\_\_. An der Stockwerkeigentümersammlung vom 18. Februar 2020, an welcher der Kläger nicht persönlich teilnahm, wurde beschlossen, die Terrassen im 1. Obergeschoss wegen Problemen mit der Dichtigkeit zu sanieren und die Kosten aus dem Erneuerungsfonds zu bezahlen. Zwei Miteigentümern, welche eine solche Sanierung zuvor auf eigene Kosten vorgenommen hatten, sollten diese zu Lasten des Erneuerungsfonds zurückerstattet werden. Das Protokoll der Versammlung wurde am 24. Februar 2020 ausgefertigt.

**B.** Mit Schlichtungsgesuch vom 23. März 2020 focht der Kläger diesen Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung an. Nachdem die Beklagte nicht zur Schlichtungsverhandlung erschienen war, stellte der Gemeinderichter am 3. Juli 2020 die Klagebewilligung aus (S. 6 f.). Der noch nicht anwaltlich vertretene Kläger erhob mit am 2. Oktober 2020 zur Post gegebener Eingabe Klage an das Bezirksgericht Visp (S. 1 ff.). Da die Eingabe den formellen Anforderungen nicht genügte, setzte ihm das Bezirksgericht am 8. Oktober 2020 Frist zur Verbesserung (S. 10 f.). Dieser Aufforderung kam der Kläger zeitgerecht nach (S. 15 ff.). Mit Klageantwort vom 14. Dezember 2020 beantragte die Beklagte die kostenpflichtige Abweisung der Klage, soweit auf diese einzutreten sei (S. 44 ff., 45). An der vor Bezirksgericht am 1. Februar 2021 durchgeführten Vergleichsverhandlung konnte keine Einigung erzielt werden (S. 89). Der nunmehr anwaltlich vertretene Kläger deponierte am 19. April 2021 die Replik (S. 101), worauf die Beklagte am 21. Mai 2021 duplizierte (S. 137).

**C.** Mit Schreiben vom 5. November 2021 teilte das Bezirksgericht den Parteien mit, dass es das Verfahren als spruchreif erachte und in Kürze das Urteil ausfallen werde (S. 151). Die Parteien reagierten nicht auf diese Mitteilung. Mit Urteil vom 13. Januar 2022 (S. 152 ff., 174) hob das Bezirksgericht die unter den Traktanden 14 (Rückerstattung der Sanierungskosten an zwei Miteigentümer) und 15.2 lit. b (Kosten der Sanierungskosten zu Lasten des Erneuerungsfonds) gefassten Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft X \_\_\_\_\_ vom 18. Februar 2020 auf und auferlegte die Kosten von Fr. 3'500.00 sowie eine Parteientschädigung von Fr. 2'500.00 der Beklagten.

**D.** Gegen dieses Urteil erhob die Stockwerkeigentümergeinschaft am 21. Februar 2022 Berufung (S. 177 ff.) und beantragte im Hauptantrag die Aufhebung des vorinstanzlichen Urteils und die Rückweisung des Verfahrens zur Durchführung einer mündlichen

Hauptverhandlung an die Vorinstanz sowie subsidiär die vollumfängliche Klageabweisung. Die Kosten seien zu Lasten des Klägers zu verlegen (S. 178). Der Berufungsbeklagte hinterlegte am 25. April 2022 die Berufungsantwort (S. 215 ff.), worin er die kosten- und entschädigungspflichtige Abweisung der Berufung beantragte, soweit auf diese einzutreten sei (S. 216). Die Berufungsantwort wurde der Berufungsklägerin zugestellt, welche sich nicht mehr vernehmen liess.

## **Sachverhalt und Erwägungen**

### **1.**

**1.1** Das Kantonsgericht beurteilt als Rechtsmittelinstanz Beschwerden und Berufungen, die im neunten Titel des zweiten Teils der Schweizerischen Zivilprozessordnung vorgesehen sind (Art. 308 ff. ZPO; Art. 5 Abs. 1 lit. b EGZPO). Gemäss Art. 308 Abs. 1 und 2 ZPO sind erstinstanzliche End- und Zwischenentscheide mit Berufung anfechtbar, in vermögensrechtlichen Angelegenheiten indes nur wenn der Streitwert entsprechend den zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren (vgl. Art. 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO) über Fr. 10'000.00 beträgt.

Das angefochtene Urteil bringt das Verfahren vor Bezirksgericht zu Ende, womit es sich hierbei um einen Endentscheid handelt. Bei einem Streitwert von Fr. 76'948.36 (S. 10) ist die Berufung zulässig.

Die Berufungsfrist beträgt 30 Tage (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Das Bezirksgericht hat sein Urteil am 19. Januar 2022 versandt, womit es von den Prozessparteien frühestens am Tag darauf in Empfang genommen werden konnte. Mit ihrer Eingabe vom 21. Februar 2022 hat die erstinstanzliche Beklagte unter Berücksichtigung des Fristenlaufs an Wochenenden nach Art. 142 Abs. 3 ZPO fristgerecht Berufung erhoben.

**1.2** Gemäss Art. 311 ZPO ist die Berufung schriftlich und begründet einzureichen. Zwar nennt dieser Artikel einzig die Begründung der Berufung, die aber auch der Erläuterung der Begehren dient und solche damit voraussetzt. Aus einer Rechtsschrift muss hervorgehen, dass und weshalb der Rechtsuchende einen Entscheid anfechtet und inwieweit dieser abgeändert oder aufgehoben werden soll (BGE 137 III 617 E. 4.2.2 und 134 II 244 E. 2.4.2). In der Berufungseingabe sind somit Rechtsbegehren zu stellen, welchem letzteren Erfordernis die Berufungsschrift genügt. Freilich stellt die Berufungsklägerin ihren reformatorischen Antrag nur im Eventualbegehren. Da sie aber auch eine wesentliche

Verletzung der erstinstanzlichen Verfahrensvorschriften rügt, ist der kassatorische Hauptantrag ausnahmsweise zulässig.

**1.2.1** Die Begründungspflicht in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht (Art. 311 Abs. 1 in fine i.V.m. Art. 310 ZPO) verlangt vom 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 in seiner Berufungsschrift lediglich auf die vor erster Instanz vorgetragene Vorbringen verweist oder diese wiederholt, sich mit Hinweisen auf frühere Prozesshandlungen zufrieden gibt 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 anfechtet und die Aktenstücke nennt, auf denen seine Kritik beruht (BGE 141 III 569 E. 2.3.3, 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: SZZP 2013 S. 29 f.; Reetz/Theiler, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. A., 2016, N. 36 zu Art. 311 ZPO).

So ist in der Begründung nicht nur darzutun, weshalb das Verfahren so ausgehen sollte, wie der Rechtsmittelkläger dies will. Es ist auch aufzuzeigen, weshalb der Entscheid fehlerhaft ist bzw. weshalb Noven oder neue Beweismittel zulässig sind und einen anderen Schluss aufdrängen. Die Rechtsmittelinstanz muss nicht nach allen denkbaren, möglichen Fehlern eigenständig forschen (vgl. Reetz/Theiler, a.a.O., N. 36 zu Art. 311 ZPO; Hungerbühler/Bucher, in: Brunner/Gasser/Schwander [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], Kommentar, 2. A., 2016, N. 30 ff. zu Art. 311 ZPO). Vielmehr hat der Berufungskläger diese aufzuzeigen, indem er sich mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinandersetzt. Stützt sich der angefochtene Entscheid auf mehrere selbständige Begründungen, muss sich der Berufungskläger in seiner Berufungsschrift mit jeder einzelnen von ihnen auseinandersetzen; ansonsten hat der angefochtene Entscheid aufgrund der nicht beanstandeten Begründung Bestand (Bundesgerichtsurteil 4A\_525/2014 vom 5. Mai 2015 E. 3; Hungerbühler/Bucher, a.a.O., N. 42 f. zu Art. 311 ZPO). Vermag die Berufung den Anforderungen an die Begründung nicht zu genügen, ist auf die Berufung nicht einzutreten (Bundesgerichtsurteile 4A\_290/2014 vom 1. September 2014 E. 3.1 und 4A\_97/2014 vom 26. Juni 2014 E. 3.3; vgl. auch BGE 138

III 374 E. 4.3.2). Ob die Berufung die gesetzlichen Vorgaben erfüllt, ist nachfolgend bei deren Behandlung zu prüfen.

**1.2.2** Laut Art. 310 ZPO können mit der Berufung die unrichtige Rechtsanwendung (lit. a) und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts (lit. b) geltend gemacht werden. Die Berufungsinstanz verfügt mithin über eine vollständige Überprüfungsbefugnis der Streitsache ("plein pouvoir d'examen de la cause") und kann das erstinstanzliche Urteil sowohl auf rechtliche wie tatsächliche Mängel hin überprüfen (vgl. BGE 138 III 374 E. 4.3.1). Sie hat denn auch als Vorinstanz des Bundesgerichts gemäss Art. 112 Abs. 1 BGG den Lebenssachverhalt, welcher der Streitigkeit zugrunde liegt, sowie den Prozesssachverhalt des kantonalen Verfahrens so vollständig und verständlich darzustellen, dass den Parteien eine sachbezogene Anfechtung und dem Bundesgericht eine Überprüfung im Lichte der nach Art. 95 ff. BGG zulässigen Rügen möglich ist (vgl. dazu Art. 105 BGG; BGE 140 III 16 E. 1.3.1). Dies bedeutet aber nicht, dass die Berufungsinstanz gehalten ist, von sich aus wie eine erstinstanzliche Gerichtsbehörde alle sich stellenden tatsächlichen und rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn die Parteien diese in oberer Instanz nicht mehr vortragen. Sie darf sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – grundsätzlich auf die Beurteilung der in der schriftlichen Begründung (Art. 311 Abs. 1 und Art. 312 Abs. 1 ZPO) gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Beanstandungen beschränken (vgl. auch Bundesgerichtsurteile 4A\_290/2014 vom 1. September 2014 E. 5 sowie 4A\_651/2012 vom 7. Februar 2013 E. 4.2, wonach das Berufungsgericht nicht von Grund auf eine eigene Prüfung aller sich stellender Rechts- und Tatfragen vornimmt, sondern den erstinstanzlichen Entscheid aufgrund von erhobenen Beanstandungen überprüft; zum Ganzen BGE 142 III 413 E. 2.2.4).

Inhaltlich ist das Berufungsgericht hingegen weder an die Argumente, welche die Parteien zur Begründung ihrer Beanstandungen vorbringen, noch an die Erwägungen der ersten Instanz gebunden; es wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO) und verfügt über freie Kognition in Tatfragen, weshalb es die Berufung auch mit einer anderen Argumentation gutheissen oder diese auch mit einer von der Argumentation der ersten Instanz abweichenden Begründung abweisen kann (Bundesgerichtsurteile 4A\_397/2016 vom 30. November 2016 E. 3.1 und 4A\_376/2016 vom 2. Dezember 2016 E. 3.2.1 und 3.2.2).

**1.3** Der Berufungsbeklagte macht mit der Berufungsantwort geltend, dass die Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft nicht hinreichend zur Führung des Berufungsprozesses ermächtigt worden sei. Zwar habe die Stockwerkeigentümersammlung zugestimmt, dass sich die Gemeinschaft gegen die vom Kläger angehobene Klage

verteidigen wolle und die Verwaltung hierzu ermächtigt. Hingegen habe nach dem erstinstanzlichen Urteil keine weitere Stockwerkeigentümersversammlung stattgefunden, durch welche die Verwaltung zur Führung des Berufungsprozesses ermächtigt worden wäre. Auf die Berufung sei demzufolge nicht einzutreten.

Eine solche weitere Ermächtigung ist gesetzlich nicht vorgesehen und es ist ausreichend, wenn die Stockwerkeigentümergeinschaft den Beschluss gefasst hat, sich gegen die Klage des Berufungsbeklagten zu verteidigen (vgl. für die Beschwerde ans Bundesgericht Bundesgerichtsurteil 5A\_79/2022 vom 16. November 2022 E. 1.3).

Auf die Berufung ist demzufolge unter Vorbehalt genügender Rügen einzutreten.

**2.** Mit ihrer ersten, formellen Rüge wirft die Berufungsklägerin der Vorinstanz vor, keine mündliche Hauptverhandlung durchgeführt oder schriftliche Schlussvorträge eingeholt zu haben.

**2.1** Angesichts ihres Streitwerts ist die vorliegende Klage, wie das Bezirksgericht zutreffend erkannt hat, im ordentlichen Verfahren zu entscheiden. Dieses zeichnet sich durch einen doppelten Schriftenwechsel aus, in welchem die Parteien ihre Behauptungen samt den zugehörigen Beweismitteln abschliessend vortragen sollen. Daran schliesst sich sodann nach der Konzeption der Zivilprozessordnung die Hauptverhandlung an, in der sich die Parteien nochmals je zweimal mündlich zur Sache äussern können. Anschliessend erfolgen die Beweisabnahmen und nochmals je zwei Schlussvorträge der Parteien. Hauptverhandlung und Schlussvorträge sind allerdings keine zwingenden Bestandteile des erstinstanzlichen Verfahrens und es steht den Parteien frei, gesamthaft oder teilweise auf diese zu verzichten (Art. 233 ZPO). Der Verzicht kann sowohl ausdrücklich als auch konkludent erfolgen. Bei Laien werden an den Verzicht auf die Hauptverhandlung erhöhte Anforderungen zur Nachfrage und Aufklärung gestellt (BGE 140 III 450 E. 3.2). Hingegen darf von einem Rechtsanwalt erwartet werden, dass er gegebenenfalls eine mündliche Verhandlung verlangt, wenn ihm das Gericht nach Abschluss des Schriftenwechsels ankündigt, dass das Verfahren spruchreif sei. Sein Schweigen auf eine solche Ankündigung darf als konkludenter Verzicht gewertet werden (Bundesgerichtsurteil 5A\_429/2017 vom 13. April 2018 E. 2.2 nicht publiziert in BGE 144 III 257).

**2.2** Im vorliegenden Fall hat das Bezirksgericht den Parteien angekündigt, dass es das Verfahren nach Abschluss des doppelten Schriftenwechsels als spruchreif erachte und «in Kürze» ein Urteil ausgefällt werde (S. 151). Die Berufungsklägerin behauptet nicht, auf dieses Schreiben in irgendeiner Art und Weise reagiert zu haben. Ihr Schweigen durfte durch das Bezirksgericht nach der vorstehend dargelegten Rechtsprechung des

Bundesgerichts als Verzicht auf eine Hauptverhandlung aufgefasst werden. Eine Vertrauensgrundlage, aufgrund derer die Berufungsklägerin davon ausgehen durfte, noch einen schriftlichen Schlussvortrag einzureichen, lässt sich den Akten nicht entnehmen. In einem solchen Schlussvortrag hätten denn auch keine neuen Tatsachen vorgetragen werden können, die Urkundenbeweise waren den Parteien hinreichend bekannt und sie konnten dazu schon im ersten Schriftenwechsel umfassend Stellung nehmen. Die Berufungsklägerin war in den mehr als zwei Monaten zwischen der Ankündigung und dem Erlass des Entscheids denn auch nicht daran gehindert, eine entsprechende Eingabe zu machen, hätte sie eine solche für erforderlich gehalten.

Die formelle Rüge der Berufungsklägerin erweist sich somit als unbegründet.

**3.** Die materielle Sachverhaltsfeststellung durch das Bezirksgericht wurde im Berufungsverfahren nicht besonders gerügt. Streitgegenstand sind die Terrassen im ersten Obergeschoss der zu Stockwerkeigentum aufgeteilten Liegenschaft, welche gleichzeitig als Dach der Ladenlokale im Erdgeschoss bzw. der offenen Passage vor diesen dienen. Diese Terrassen, welche einzelnen Miteigentümern zur ausschliesslichen Benutzung zugewiesen sind, wurden undicht. Strittig ist, ob die Stockwerkeigentümergeinschaft oder die einzelnen Miteigentümer, denen daran ein ausschliessliches Nutzungsrecht zusteht, für die Sanierungskosten aufkommen müssen. Mit den angefochtenen Beschlüssen der Stockwerkeigentümergeinschaft wurden die Kostenpflicht der Gemeinschaft festgestellt und gestützt darauf Ausgaben bewilligt.

**3.1** Das Bezirksgericht hat erkannt, dass diese Beschlüsse reglementswidrig waren, da gemäss Reglement die einzelnen Miteigentümer für den Unterhalt aller Gegenstände verantwortlich sind, die in deren Sonderrecht oder Alleineigentum stehen oder an denen sie ein ausschliessliches Nutzungsrecht haben.

**3.2** Die Berufungsklägerin hält dem im Wesentlichen entgegen, dass die fragliche Reglementsbestimmung auf die Terrassen nicht anwendbar sei, da den jeweiligen Miteigentümern freilich ein ausschliessliches Nutzungsrecht an der Terrassenfläche zukomme, diese aber gleichzeitig als Dach für die darunterliegenden Räume dienen. Entsprechend betreffe die Sanierung einen Gebäudeteil, welcher den einzelnen Miteigentümern nicht zur ausschliesslichen Nutzung zugewiesen werden könne und dies auch nicht sei. Die fragliche Reglementsbestimmung sei nur auf jene Balkone und Terrassen ohne eigentliche Dachfunktion anwendbar.

**3.3** Das Reglement der Beklagten wurde im Jahre 1991 erlassen und es wird nicht behauptet, dass der Kläger zum damaligen Zeitpunkt bereits Miteigentümer der Liegenschaft war. Das Reglement ist damit nach den Grundsätzen der objektiven Vertragsauslegung zu interpretieren (Bösch, Basler Kommentar, 6. A., 2019, N. 12a zu Art. 712g ZGB; Wermelinger, Zürcher Kommentar, 2. A., 2019, N. 166 zu Art. 712g ZGB). Der fragliche Artikel 11 des Reglements enthält folgenden Wortlaut:

«Jeder Eigentümer trägt die Kosten für den Unterhalt und die Instandstellung aller Gegenstände, die in seinem Sonderrecht oder Alleineigentum stehen oder deren Benutzung ihm ausschliesslich zusteht.»

Das Reglement selbst sieht damit vor, dass an Teilen im Gemeinschaftseigentum ein ausschliessliches Nutzungsrecht begründet werden kann, welches eine entsprechende Kostentragung für den Unterhalt nach sich zieht. Eine solche Regelung, welche vom dispositiven Gesetzesrecht abweicht, ist zulässig. Daran ändert nichts, dass die fragliche (Dach-)Terrasse den darunterliegenden Gebäudeteilen als Dach dient, denn solches trifft in zumindest vergleichbarer Weise auch auf die höher gelegenen Balkone zu, welche den darunterliegenden Balkonen als Wetterschutz dienen. Für diese stellt die Berufungsklägerin aber explizit nicht in Abrede, dass deren Sanierungskosten auch bei Undichtigkeit ausschliesslich durch die jeweiligen Miteigentümer zu tragen wären. Eine solche dispositive Regelung ist nach Ansicht der Lehre zulässig, soweit dies nicht unzumutbar, unbegründet bzw. rechtsmissbräuchlich ist (Wermelinger, a.a.O., N. 205 Vorbemerkung zu Art. 712a - 712t ZGB; Schwery, Die Krux mit der Balkonsanierung im Stockwerkeigentum, Baurecht, 2020, S. 125 ff., 131; Wermelinger, La proptiété par étages, 4. A., 2021, N. 74 ff. zu Art. 712h ZGB). Weiter hatten zwei Miteigentümer die Dichtigkeit ihrer Terrassen bereits vor Jahren auf eigene Kosten saniert und wollten nun aus dem Erneuerungsfonds schadlos gehalten werden. Dies zeigt, dass jene Miteigentümer die fragliche Reglementsbestimmung ursprünglich ebenfalls im Sinne des Klägers verstanden haben.

Die Berufungsklägerin argumentiert an diesen Voraussetzungen vorbei. Die von ihr zitierten Ausführungen von Wermelinger und von ihm zitierte Entscheide beziehen sich auf den Fall, in dem das Reglement eben keine besondere Anordnung enthält und eine Kostenverlegung zu Lasten des Alleinnutzungsberechtigten rein gestützt auf Art. 712 Abs. 3 ZGB bewirkt werden soll. Dieser sieht aber (nur) vor, dass ein Miteigentümer nicht mit Kosten belastet werden darf, von denen er keinen oder nur einen sehr geringen Nutzen hat. Die hier zu interpretierende Reglementsbestimmung bewirkt jedoch im Gegenteil die Belastung des Alleinnutzungsberechtigten mit Kosten, welche auch den übrigen

Miteigentümern einen gewissen Nutzen stiften. Dies ist in den Schranken des Rechtsmissbrauchsverbots zulässig.

Die von der Berufungsklägerin angeregte Differenzierung in Sondernutzungsrechte mit und ohne eigentliche Dachfunktion mag überlegenswert erscheinen. Auch würde es durchaus Sinn machen, bei den Sanierungskosten zwischen solchen, welche der eigentlichen Dachfunktion dienen, und solchen, welche durch die Nutzung des Flachdachs als Terrasse bedingt sind zu unterscheiden. Allein im Reglementstext findet sich für eine solche Unterscheidung keine Stütze. Sie drängt sich für das Gericht auch nicht bereits aus Billigkeitserwägungen auf. Soweit die Stockwerkeigentümergeinschaft solchen Billigkeitserwägungen Rechnung tragen will, darf sie unter entsprechenden Voraussetzungen für die hier fragliche Sanierung einen besonderen Kostenschlüssel vorsehen (Wermelinger, Zürcher Kommentar a.a.O., N. 34 ff. zu Art. 712h ZGB; derselbe, La propriété par étages, a.a.O., N. 79 ff. zu Art. 712h ZGB). Die Berufungsklägerin trägt indes nicht vor, dass die Stockwerkeigentümersammlung einen solcher ausserordentlichen Verteilschlüssel für die fragliche Sanierung beschliessen wollte, so dass auf die einzelnen Voraussetzungen für die Gültigkeit eines solchen Beschlusses hier nicht weiter einzugehen ist. Mit der Finanzierung zu Lasten des Erneuerungsfonds beschloss sie zwar eine bestimmte Art der Finanzierung der Sanierungen, es ist jedoch aus dem Protokoll nicht hinreichend ersichtlich, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft von der reglementarischen Bestimmung tatsächlich abweichen wollte. Dasselbe gilt derweil auch für den Beschluss vom 28. Juli 2020, Traktandum 6.7 (S. 60 f.), in welchem neu eine Finanzierung über die laufende Verwaltungsrechnung beschlossen wurde. Dieser Beschluss wurde laut Protokoll in der Annahme gefasst, dass die Versammlung die Finanzierung zu Lasten des Erneuerungsfonds bereits gültig beschlossen hätte, was wie aufgezeigt nicht der Fall ist. Dass mit dem Beschluss von der reglementsgemässen Lastenverteilung abgewichen werden soll, ergibt sich aus dem Beschluss nicht.

Im Ergebnis erweisen sich die Rügen der Berufungsklägerin als unbegründet und der Entscheid der Vorinstanz ist zu bestätigen.

#### 4.

Das Gericht entscheidet in der Regel im Endentscheid über die Prozesskosten, die einerseits die Gerichtskosten, welche mit den von den Parteien geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet werden (Art. 98 und Art. 111 ZPO), und andererseits die Parteient-schädigung umfassen (Art. 104 Abs. 1, 105 Abs. 1 und 95 ZPO). Die Höhe der Prozesskosten richtet sich nach kantonalen Tarifen (Art. 96 und 105 Abs. 2 Satz 1 ZPO), im

Kanton Wallis nach dem Gesetz betreffend den Tarif der Kosten und Entschädigungen vor Gerichts- oder Verwaltungsbehörden (GTar) vom 11. Februar 2009. Die Verteilung der Prozesskosten richtet sich grundsätzlich nach dem Ausgang des Verfahrens, indem die Prozesskosten im Allgemeinen der unterliegenden Partei auferlegt werden (Art. 106 Abs. 1 und 2 ZPO). Während die Gerichtskosten von Amtes wegen festgesetzt und verteilt werden (Art. 105 Abs. 1 ZPO), wird eine Parteientschädigung einer Partei nur auf Antrag hin zugesprochen; sie kann hierfür eine Kostenliste einreichen (Art. 105 Abs. 2 Satz 2 ZPO).

Die Berufung der Berufungsklägerin wird abgewiesen, weshalb sie sämtliche Kosten des Rechtsmittelverfahrens zu tragen hat. Infolge Bestätigung des angefochtenen Urteils bleibt es bezüglich der erstinstanzlichen Kosten, welche nicht separat beanstandet wurden, beim Entscheid des Bezirksgerichts (Art. 318 Abs. 3 [e contrario] ZPO).

**4.1** Die Gerichtskosten setzen sich zusammen aus Pauschalen, insbesondere für den Entscheid (Entscheidgebühr), sowie aus bestimmten bei Gericht angefallenen Kosten (Art. 95 Abs. 2 ZPO; ‚Auslagen‘ nach der Terminologie von Art. 7 ff. GTar). Die Gerichtsgebühr wird aufgrund des Streitwerts, des Umfangs und der Schwierigkeit des Falls, der Art der Prozessführung der Parteien sowie ihrer finanziellen Situation festgesetzt (Art. 13 Abs. 1 GTar). Sie bewegt sich zwischen einem Minimum und einem Maximum und wird unter Berücksichtigung des Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzips festgesetzt (Art. 13 Abs. 2 GTar); besondere Umstände können eine Verdoppelung der Ansätze oder eine verhältnismässige Kürzung der Gebühr rechtfertigen, Letzteres namentlich wenn bloss eine Teilfrage entschieden wird (Art. 13 Abs. 3 und Art. 14 Abs. 1 GTar).

Bei einem Streitwert von effektiv noch Fr. 76'948.36 bewegt sich die Gerichtsgebühr in einem ordentlichen Rahmen von Fr. 2'700.00 bis Fr. 9'600.00 (Art. 16 Abs. 1 und 3 GTar). Für das Berufungsverfahren gelten die gleichen Ansätze; dabei kann ein Reduktions-Koeffizient von höchstens 60% berücksichtigt werden (Art. 19 GTar). Im Berufungsverfahren waren Fragen verfahrens- und materiell-rechtlicher Natur von einem mittleren Schwierigkeitsgrad zu prüfen. Es wurde ein einziger Schriftenwechsel ohne mündliche Verhandlung angeordnet. Die Parteien legten ihre Standpunkte und ihre Einwände in der gebotenen Kürze dar. Das Dossier war insgesamt nicht umfangreich. Deshalb ist unter Berücksichtigung der vorstehend angeführten Kriterien eine Gerichtsgebühr im unteren Bereich von Fr. 3'500.00 angemessen. Diese ist mit dem von der Berufungsklägerin geleisteten Kostenvorschuss in nämlicher Höhe zu verrechnen.

**4.2** Die Parteientschädigung umfasst den Ersatz notwendiger Auslagen, die Kosten der berufsmässigen Vertretung und, wenn eine Partei nicht berufsmässig vertreten ist, in begründeten Fällen eine angemessene Umtriebsentschädigung (Art. 95 Abs. 3 lit. a, b und c ZPO). Das Honorar des Rechtsbeistands richtet sich in der Regel nach dem Streitwert (Art. 27 Abs. 2 und 28 Abs. 1 GTar).

Laut Art. 32 Abs. 1 und 3 GTar beläuft sich das ordentliche Honorar beim gegebenen Streitwert auf Fr. 7'600.00 bis Fr. 10'200.00 resp. mit einem Reduktions-Koeffizienten von 60% für das Berufungsverfahren vor Kantonsgericht (Art. 35 Abs. 1 lit. a GTar) auf im Prinzip minimal Fr. 3'040.00 und maximal Fr. 4'080.00, in welchen Honoraransätzen die Mehrwertsteuer inbegriffen ist (Art. 27 Abs. 5 GTar). Bei ausserordentlicher Arbeit darf ein höheres Honorar zugesprochen werden (Art. 29 Abs. 1 GTar). Besteht ein offensichtliches Missverhältnis zwischen Streitwert und Prozessinteresse oder zwischen der Entschädigung gemäss Tarif und der effektiven Arbeit des Rechtsbeistands, darf das erwähnte Minimum des Honorars unterschritten werden (Art. 29 Abs. 2 GTar; vgl. auch Art. 29 Abs. 3 GTar). Innerhalb des vorgegebenen Rahmens bemisst das Gericht das Honorar mit Rücksicht auf die Natur und Bedeutung des Falles, dessen Schwierigkeit und Umfang sowie der vom Rechtsbeistand nützlich aufgewandten Zeit und der finanziellen Situation der Partei (Art. 27 Abs. 1 GTar).

Im Berufungsverfahren wurde ein einfacher Schriftenwechsel angeordnet. Der Berufungsbeklagte nahm zu den einzelnen Punkten der vom Umfange her mittleren Berufung gleichermassen umfassend wie auch gerafft Stellung. Eine mündliche Berufungsverhandlung fand nicht statt. Die Streitpunkte und die Rechtsfragen waren die gleichen wie vor erster Instanz. In Anwendung der oben genannten Kriterien, insbesondere mit Rücksicht auf die Schwierigkeit des Falls und den Arbeitsumfang, ist es gerechtfertigt, die Entschädigung auf Fr. 3'200.00 (Honorar mitsamt Auslagen und inkl. MWST) festzusetzen. Ausgangsgemäss schuldet die Berufungsklägerin dem Berufungsbeklagten diesen Betrag.

### Das Kantonsgericht erkennt

1. Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil des Bezirksgerichts Visp vom 13. Januar 2022 bestätigt, wie folgt:
  1. Die Klage wird gutgeheissen und folgende unter Traktandum Nr. 14 sowie Nr. 15.2 lit. b gefassten Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft X \_\_\_\_\_, vom 18. Februar 2020 werden aufgehoben:
    - Beschluss betreffend den Vorschlag des Verwalters, wonach die Sanierungskosten inkl. Fach-experte zu Lasten der Stockwerkgemeinschaft gehen und aus dem Erneuerungsfonds finanziert werden soll;
    - Beschluss, wonach die Kosten von A \_\_\_\_\_ und der B \_\_\_\_\_ AG von Fr. 15'948.35 im Rahmen der Sanierung zu Lasten der Stockwerkgemeinschaft über den Erneuerungsfonds zurückgezahlt werden.
  2. Die Gerichtskosten von Fr. 3'500.-- werden der Beklagten auferlegt.

Nach Verrechnung mit dem vom Kläger geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 5'800.-- werden dem Kläger Fr. 2'300.-- durch die Gerichtskasse zurückerstattet und die Beklagte schuldet ihm Fr. 3'500.-- für geleisteten Vorschuss.
  3. Die Beklagte schuldet dem Kläger für das Verfahren vor Bezirksgericht eine Parteientschädigung von Fr. 2'500.--.
2. Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens, bestimmt auf Fr. 3'500.00, werden der Berufungsklägerin auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
3. Die Berufungsklägerin bezahlt dem Berufungsbeklagten für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 3'200.00.

Sitten, 14. Juni 2023