

C1 24 261

URTEIL VOM 12. JUNI 2025

**Kantonsgericht Wallis
I. Zivilrechtliche Abteilung**

Besetzung: Dr. Lionel Seeberger, Ersatzrichter und Präsident ad hoc; Michael Steiner und Geneviève Berclaz Coquoz, Kantonsrichter; Samira Schnyder, Gerichtsschreiberin

in Sachen

X _____ **AG**, mit Sitz in A _____, Klägerin und Berufungsklägerin, vertreten durch Rechtsanwalt Daniel Bellwald, Visp

gegen

STOCKWERKEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT Y _____, Beklagte und Berufungsbeklagte, vertreten durch Rechtsanwalt Gerhard Frey, Thun

(Anfechtung StWEG-Beschluss)

Berufung gegen den Entscheid des Bezirksgerichts Visp
vom 31. Oktober 2024 [VIS Z1 21 15]

Verfahren

A. In dem von der Klägerin sowie weiteren Personen am 8. Februar 2021 eingeleiteten Verfahren fällte das Bezirksgericht Visp am 31. Oktober 2024 nachstehendes Urteil, welches es gleichentags versandte (S. 1463 ff., 1501):

1. Die Klage wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Gerichtskosten von Fr. 45'000.-- (Gebühr Fr. 10'450.70, Auslagen Fr. 34'549.30) werden den Klägern auferlegt. Nach Verrechnung mit den geleisteten Kostenvorschüssen haben die Kläger unter solidarischer Haftbarkeit noch Gerichtskosten von Fr. 2'300.-- zu bezahlen. Die Kläger bezahlen der Beklagten unter solidarischer Haftbarkeit zudem Fr. 2'200.-- für geleisteten Kostenvorschuss.
3. Die Kosten des Schlichtungsverfahrens von Fr. 170.-- werden den Klägern auferlegt.
4. Die Kläger bezahlen der Beklagten für das Verfahren vor Bezirksgericht unter solidarischer Haftbarkeit eine Parteientschädigung von Fr. 18'000.-- (inkl. Auslagen und MWST).

B. Gegen dieses von der erstinstanzlichen Klägerin am 4. November 2024 in Empfang genommene Urteil (S. 1503) erklärte diese am 4. Dezember 2024 beim Kantonsgericht Berufung mit den nachstehenden Begehren (S. 1507 f.):

Primär:

1. Es sei der Beschluss der StWE-Versammlung der Parzellen Nr. xxx und Nr. xxx1, Plan yyy, Y _____ in der Gemeinde B _____ vom 6. Juli 2020 betreffend Punkt 3 über die Genehmigung der Betriebskostenabrechnung 2018/2019 (1. Dezember 2018 - 30. November 2019) inklusive Detailabrechnung pro Eigentümer und Revisorenbericht ungültig zu erklären und rückwirkend aufzuheben.
2. Es sei der Beschluss der StWE-Versammlung der Parzellen Nr. xxx und Nr. xxx1, Plan yyy, Y _____ in der Gemeinde B _____ vom 6. Juli 2020 betreffend Punkt 4 über die Déchargeerteilung an die Revisoren ungültig zu erklären und rückwirkend aufzuheben.
3. Es sei der Beschluss der StWE-Versammlung der Parzellen Nr. xxx und Nr. xxx1, Plan yyy, Y _____ in der Gemeinde B _____ vom 6. Juli 2020 betreffend Punkt 5 über die Déchargeerteilung an die Delegierten/Beiräte ungültig zu erklären und rückwirkend aufzuheben.
4. Es sei der Beschluss der StWE-Versammlung der Parzellen Nr. xxx und Nr. xxx1, Plan yyy, Y _____ in der Gemeinde B _____ vom 6. Juli 2020 betreffend Punkt 6 über die Déchargeerteilung an die Verwaltung ungültig zu erklären und rückwirkend aufzuheben.
5. Es sei der Beschluss der StWE-Versammlung der Parzellen Nr. xxx und Nr. xxx1, Plan yyy, Y _____ in der Gemeinde B _____ vom 6. Juli 2020 betreffend Punkt 7 über die Genehmigung des Budgets 2019/2020 (1. Dezember 2019 bis 30. November 2020) inklusive Einlage in die Erneuerungsfonds von CHF 100'000.-- ungültig zu erklären und rückwirkend aufzuheben.

Sekundär:

6. Die Berufung wird gutgeheissen, der Entscheid vom 31. Oktober 2024 wird aufgehoben und die Sache mit verbindlichen Anweisungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.

Auf jeden Fall:

8. Die Kosten von Verfahren und Entscheid gehen zulasten der Berufungsbeklagten.
9. Der Klägerin wird eine angemessene Parteientschädigung gemäss GTar zugesprochen.

Die erstinstanzliche Beklagte verlangte mit ihrer Berufungsantwort vom 5. Februar 2025 die kosten- und entschädigungspflichtige Abweisung der Berufung, soweit darauf einzutreten sei (S. 1561 ff.).

Sachverhalt und Erwägungen

1.

1.1 Beim angefochtenen Urteil handelt es sich um einen erstinstanzlichen Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit mit einem Streitwert von Fr. 117'238.00 (s. angefochtenes Urteil E. 1.1 mit Hinweis auf S. 143), bei welchem die Berufung an das Kantonsgericht zulässig ist (Art. 308 Abs. 1 und 2 ZPO; Art. 5 Abs. 1 lit. b EGZPO). Die erstinstanzliche Klägerin hat das Urteil des Bezirksgerichts am 4. November 2024 in Empfang genommen und am 4. Dezember 2024 fristgerecht Berufung erhoben (Art. 311 Abs. 1, Art. 142 Abs. 1 und Art. 143 Abs. 1 ZPO).

1.2

1.2.1 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 insoweit 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). Das Gericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO), weshalb es weder an die Erwägungen der ersten Instanz noch an die Argumente der Parteien gebunden ist. Es kann daher die Berufung auch mit einer anderen Argumentation gutheissen oder mit einer von der Argumentation der ersten Instanz abweichenden Begründung abweisen (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).

1.2.2 Die grundsätzlich umfassende Kognition der Rechtsmittelinstanz wird jedoch durch die Begründungspflicht der Rechtsmittelkläger (Art. 311 Abs. 1 in fine ZPO) begrenzt. Im zweitinstanzlichen Verfahren liegt bereits eine richterliche Beurteilung des Streits vor. Mit der Berufung wird ein eigenständiger Kontrollprozess in Gang gesetzt. Die Partei stellt die Behauptung auf, der angefochtene Entscheid leide an Mängeln, müsse auf diese hin kontrolliert und bei ausgewiesener Unrichtigkeit durch einen besseren Entscheid ersetzt werden. Diese Behauptung muss sie begründen, indem sie die Rügen im Einzelnen expliziert und sich auf genau bezeichnete Erwägungen im angefochtenen Entscheid bezieht. Beurteilungsgegenstand ist nicht mehr primär, ob die erstinstanzlich gestellten Begehren gestützt auf den angeführten Lebenssachverhalt begründet sind, sondern ob die gegen den angefochtenen Entscheid formulierten Beanstandungen zutreffen (Bundesgerichtsurteil 4A_390/2023 vom 22. November 2023 E. 4).

Wer den erstinstanzlichen Entscheid mit Berufung anfecht, hat daher anhand der erstinstanzlich festgestellten Tatsachen oder der daraus gezogenen rechtlichen Schlüsse im Einzelnen, d.h. unter Bezugnahme auf die beanstandeten vorinstanzlichen Erwägungen und die Akten, auf denen seine Kritik beruht, aufzuzeigen, inwiefern sich die Überlegungen der ersten Instanz nicht aufrechterhalten lassen. Dieser Anforderung genügt ein Berufungskläger nicht, wenn er in seiner Berufungsschrift lediglich auf die vor erster Instanz vorgetragenen Vorbringen verweist oder diese wiederholt, sich mit Hinweisen auf frühere Prozesshandlungen zufrieden gibt oder den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Weise kritisiert. Abgesehen von offensichtlichen Mängeln beschränkt sich die Berufungsinstanz darauf, jene Beanstandungen zu beurteilen, welche die Parteien in ihren schriftlichen Begründungen (Art. 311 Abs. 1 und Art. 312 Abs. 1 ZPO) gegen das erstinstanzliche Urteil erheben. In diesem Sinne geben die in der Berufung vorgebrachten Beanstandungen das Prüfprogramm vor (BGE 147 III 176 E. 4.2.1, 142 III 413 E. 2.2.4, 141 III 569 E. 2.3.3 und 138 III 374 E. 4.3.1; vgl. zum Ganzen auch REETZ, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 4. A., 2025, N. 36 und 38 zu Art. 311 ZPO).

Enthält ein Entscheid eine doppelte Begründung (d.h. zwei unabhängige, alternative oder subsidiäre Begründungen), obliegt es dem Rechtsmittelkläger, unter Androhung der Unzulässigkeit, nachzuweisen, dass jede dieser Begründungen rechtswidrig ist (Bundesgerichtsurteil 4A_614/2018 vom 8. Oktober 2019 E. 3.2).

Vermag die Berufung den prozessualen Anforderungen an die Begründung nicht zu genügen, ist auf dieselbe 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). Die Anforderungen an die Berufungsbegründung gelten sinngemäss auch für den Inhalt der Berufungsantwort (BGE 144 III 394 E. 4.1.1). Ob die Berufung die gesetzlichen Vorgaben erfüllt, ist nachfolgend bei deren Behandlung zu prüfen.

2. Als Stockwerkeigentümerin ist die Klägerin legitimiert, Beschlüsse der Stockwerkeigentümersammlung wegen Widerrechtlichkeit anzufechten, soweit sie diesen nicht zugestimmt hat (Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 75 ZGB; s. angefochtenes Urteil E. 1.2, 2.1 und 4). Erstinstanzlich brachte die Klägerin im Zusammenhang mit der aufgrund der Covid-19-Pandemie schriftlich durchgeführten Abstimmung vom 6. Juli 2020 eine Vielzahl von Beanstandungen vor. Demgegenüber begnügt sie sich in ihrer Berufung mit zwei Rügen: Einerseits kritisiert sie die unrichtige Anwendung von Art. 959 OR bzw. die Nichtanwendung der sich aus dieser Bestimmung ergebenden Vorschriften zur Buchführung auf die beklagte Stockwerkeigentümergeinschaft durch die Vorinstanz; andererseits macht sie geltend, der Vertrag mit der Verwaltung sei durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht genehmigt worden und somit nicht rechtsgültig. Allein diese beiden Punkte bilden im Sinne der vorstehenden Ausführungen Beurteilungsgegenstand des Berufungsverfahrens.

2.1 Erster Streitpunkt bildet die Frage, ob die Beklagte der Pflicht zur Buchführung und Rechnungslegung gemäss Art. 957 Abs. 1 i.V.m. Art. 958 sowie 959 OR unterliegt oder ob sie lediglich im Sinne von Art. 957 Abs. 2 OR über die Einnahmen und Ausgaben sowie über die Vermögenslage Buch führen muss.

2.1.1 Die Vorinstanz erkannte in ihrer E. 6.5.2 auf eine beschränkte Buchführungspflicht nach Art. 957 Abs. 2 [Ziff. 2] OR. Sie erwog, die Stockwerkeigentümergeinschaft sei insbesondere kein Unternehmen und keine juristische Person, weshalb für sie die Vorschriften des OR über die kaufmännische Buchführung nicht gälten; die Gemeinschaft habe daher die Grundsätze der Buchführung selber festzulegen und im Verwaltungsvertrag mit dem Verwalter zu vereinbaren; mangels einer solchen besonderen Regelung könne aufgrund der praktischen Tragweite der finanziellen Verwaltung von einer beschränkten Buchführungspflicht gemäss Art. 957 Abs. 2 Ziff. 2 OR ausgegangen werden; dies folge auch aus dem Verweis auf das Vereinsrecht in Art. 712m Abs. 3 ZGB und der Nichteintragung einer Stockwerkeigentümergeinschaft im Handelsregister. Dies werde von den Sachverständigen im gerichtlichen Gutachten in Ziff. 5.2 bestätigt. Vorliegend habe die Beklagte laut den Gutachtern keine ergänzenden Buchführungs- oder Rechenschaftspflichten vereinbart. Solche seien überdies nicht aktenkundig und von den Klägern auch nicht behauptet worden. Deren Vorbringen, angesichts der Höhe der Bilanzsumme müsse eine Finanzbuchhaltung nach Art. 959 OR geführt werden, sei nicht

zu folgen, zumal diese Zahl den Gutachtern bekannt gewesen sei. Die Vorinstanz zitiert in ihrer Begründung ein Urteil eines kantonalen Obergerichts sowie drei Lehrmeinungen (darunter WERMELINGER, Zürcher Kommentar, 2. A., 2019, N. 26 zu Art. 712s ZGB sowie N. 130 zu Art. 712m ZGB).

2.1.2 Die Berufungsklägerin hält dem entgegen, dass eine einfache «Milchbüchleinrechnung» insbesondere bei grossen Gemeinschaften in Bezug auf Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Rechtssicherheit nicht genüge. Diese Argumentation stütze sich insbesondere auf die einschlägige Rechtsprechung des Bundesgerichts und kantonaler Obergerichte. Art. 957 Abs. 1 OR schreibe für Gemeinschaften mit einem Umsatz von mehr als Fr. 500'000.00 eine doppelte Buchführung vor. Obwohl eine Stockwerkeigentümergeinschaft rechtlich keine juristische Person sei, werde sie wirtschaftlich als Unternehmen betrachtet, da sie gemeinschaftliches Vermögen verwalte. Die Verpflichtung zur doppelten Buchführung schütze die individuellen Rechte der Eigentümer und minimiere das Risiko von Missmanagement und Veruntreuung. Die Argumentation der Vorinstanz berücksichtige die Grösse der Gemeinschaft in vorliegender Angelegenheit widerrechtlich in keinster Art und Weise. Bei der Beklagten handle es sich um eine Gemeinschaft mit mehr als 100 Stockwerkeigentumsanteilen und einer Bilanzsumme von Fr. 1.72 Mio. Nach WERMELINGER (Zürcher Kommentar, Vorbem. zu Art. 712a-t ZGB, 2. A., 2014, N. 89) hänge die Buchführungspflicht von der Grösse des Stockwerkeigentums und der Bedeutung des Verwaltungsvermögens ab. Werde die Stockwerkeigentümergeinschaft wie ein Unternehmen wirtschaftlich tätig und verfolge nicht wie ein Verein typischerweise gemeinnützige Zwecke, so habe sie gemäss Art. 957 Abs. 1 OR auch die Verpflichtung, eine doppelte Buchhaltung zu führen, zumal sie eine treuhänderische Verantwortung gegenüber den Eigentümern habe.

Die Berufungsbeklagte teilt in ihrer Berufungsantwort im Ergebnis den Standpunkt der Vorinstanz. Der Berufungsklägerin entgegnet sie, diese behaupte eine einschlägige Rechtsprechung von Bundesgericht und kantonaler Obergerichte, ohne jedoch solche zu benennen, und zitiere eine alte Auflage des Zürcher Kommentars.

2.1.3 Es ist eine Rechtsfrage, welche Buchführungspflichten für Stockwerkeigentümergeinschaften im Allgemeinen sowie für die (Berufungs-)Beklagte im Speziellen bestehen. Daraus folgt, dass diese von den Gerichten und nicht von den vom Bezirksgericht beigezogenen Experten, welche durch ihre Firma Dienstleistungen in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Financial Services, Treuhand, Steuer- und Rechtsberatung sowie

Unternehmensberatung anbieten, zu beantworten ist. Deren Ausführungen sind immerhin insoweit relevant, als dass sie sich zu den entsprechend gelebten Standards und zu konkreten Fragen zur Buchhaltung der (Berufungs-)Beklagten äussern.

Das Gesetz kennt keine ausdrücklichen Vorschriften zur Buchführungspflicht von Stockwerkeigentümergeinschaften. Art. 712m Abs. 2 ZGB verweist in wenig substantiierter Weise auf das Vereinsrecht, indem es auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer und auf den Ausschuss die Vorschriften über die Organe des Vereins und über die Anfechtung von Vereinsbeschlüssen anwendbar erklärt, sofern das Gesetz nicht besondere Bestimmungen enthält. Soweit ersichtlich, hat sich das Bundesgericht bis heute nicht mit dieser Rechtsfrage befasst. Das Kantonsgericht Graubünden (seit Anfang 2025 Teil des Obergerichts) hat in dem von der Vorinstanz zitierten Urteil ZK1 2018 24 vom [recte] 30. September 2019 in E. 9.4.3 mit Hinweis auf die Lehre erkannt, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft von den erweiterten Buchführungs- und Rechnungslegungspflichten nach Art. 957 ff. OR nicht erfasst bzw. davon ausgenommen ist. Erforderlich sei die Führung der ordnungsgemässen Buchführung und einfache Abrechnung über die Einnahmen und Ausgaben sowie über die Vermögenslage und die Berichterstattung an die Eigentümerversammlung gemäss Art. 712m Abs. 1 Ziff. 4 ZGB. Die Stockwerkeigentümergeinschaft sei frei, genauere Anforderungen im Reglement oder im Verwaltungsvertrag festzulegen. Diese Beurteilung deckt sich mit der von der Vorinstanz korrekt zitierten herrschenden Lehre (vgl. zusätzlich WERMELINGER, *La propriété par étages*, 4. A., 2021, N. 80 zu Art. 712m ZGB sowie N. 30 f. zu Art. 712s ZGB). Es besteht für das Kantonsgericht daher kein Anlass, in Bezug auf die Buchführungspflicht von Stockwerkeigentümergeinschaften im Allgemeinen und der (Berufungs-)Beklagten im Speziellen über den Gesetzeswortlaut hinausgehende Anforderungen aufzustellen, zumal die Gerichtsgutachter die konkrete Buchführung der (Berufungs-)Beklagten grundsätzlich als üblich und genügend erachten, auch wenn sie vereinzelte – in der Berufung nicht thematisierte und keine erweiterte Buchführungspflicht beinhaltende – Verbesserungsvorschläge anbringen. Die Berufung erweist sich insoweit als unbegründet.

Ohnehin müsste man sich fragen, ob die Berufung, um den diesbezüglichen gesetzlichen Anforderungen zu genügen, eine weitergehende Begründung zu enthalten hätte. Denn selbst aus einer nicht den gesetzlichen Vorgaben entsprechenden Buchführung ergäbe sich noch nicht ohne weiteres die Ungültigkeit der angefochtenen Beschlüsse. Vielmehr wären dazu zu jedem einzelnen Beschluss zusätzliche Ausführungen erforderlich, welche die Berufungsklägerin zumindest im Rechtsmittelverfahren unterlassen hat.

2.2 Zweiter Streitpunkt bildet die Frage, ob zwischen den Stockwerkeigentümern und der Verwaltung ein rechtsgültiger Vertrag besteht.

2.2.1 Die Vorinstanz befasste sich damit in ihrer E. 6.5.6 in fine. Einerseits hielt sie dazu fest, dass die Kläger erst in ihrem Schlussvortrag geltend gemacht hätten, die Beiräte hätten im Jahr 2015 den Verwaltungsvertrag mit der B _____ erstellt und unterzeichnet, diesen indessen der Stockwerkeigentümerversammlung nicht unterbreitet, weshalb der Verwaltung jahrelang ohne Befugnis der Versammlung durch die Beiräte zu hohe Entschädigungen zugehalten worden seien; eine allfällig fehlende Genehmigung des durch die Kläger selbst als Klagebeilage Nr. 19 hinterlegten Verwaltungsvertrages sei von diesen weder in der Klageschrift noch in der Replik thematisiert worden und somit auch nicht Beweisthema gewesen. Die Kläger könnten somit aus einer allenfalls fehlenden ausdrücklichen Genehmigung des Verwaltungsvertrages nichts zu ihren Gunsten ableiten. Andererseits erwog sie, dass die Verwaltung seit Aufnahme ihrer Tätigkeit und damit bereits mehrere Jahre vor dem vorliegend strittigen Rechnungsjahr 2018/2019 nach diesem Vertrag vergütet worden sei, weshalb auch von einer stillschweigenden Genehmigung des Vertrages auszugehen wäre.

2.2.2 In ihrer Berufung begnügt sich die Berufungsklägerin damit, ihren Standpunkt zu wiederholen, dass kein gültiger Verwaltungsvertrag vorliege, weil die Beiräte diesen im Jahre 2015 mit der B _____ eigenmächtig erstellt und unterzeichnet hätten, ohne dazu berechtigt gewesen zu sein und ohne diesen von der Stockwerkeigentümerversammlung genehmigen zu lassen, so dass der Verwaltung jahrelang widerrechtlich zu hohe Entschädigungen ausgerichtet worden seien. Mit der vorinstanzlichen Doppel- bzw. Dreifachbegründung – prozessual verspätete Behauptung der entsprechenden Tatsachen (vgl. dazu ZWR 2017 E. 2.3.1 sowie 2018 E. 2.3) und folglich fehlender Beweis einerseits und stillschweigende Genehmigung andererseits – setzt sie sich hingegen mit keinem einzigen Wort auseinander. Mithin ist ihre Berufung insoweit ungenügend begründet (zu den Begründungsanforderungen s. vorne E. 1.2.2), weshalb darauf nicht einzutreten ist.

3.

3.1 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, Art. 105 Abs. 1 und Art. 95 ZPO). Die Höhe der Prozesskosten richtet sich nach kantonalen Tarifen (Art. 96 und Art. 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), d.h. vorliegend der Berufungsklägerin, deren Berufung, soweit darauf überhaupt einzutreten ist, abgewiesen wird. 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). Da das Kantonsgericht als Rechtsmittelinstanz in der Sache keinen neuen Entscheid trifft, bleibt es bezüglich der Prozesskosten des erstinstanzlichen Verfahrens beim Urteil des Bezirksgerichts (Art. 318 Abs. 3 ZPO [e contrario]), zumal dieser Punkt nicht separat angefochten wurde.

3.2 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 Fr. 117'238.00 bewegt sich die Gerichtsgebühr in einem ordentlichen Rahmen von Fr. 4'500.00 bis Fr. 18'000.00 (Art. 16 Abs. 1 GTar). Für das Berufungsverfahren kann ein Reduktions-Koeffizienten von maximal 60% berücksichtigt werden (Art. 19 GTar).

Das Berufungsverfahren beschäftigte sich vorab mit dem Recht des Stockwerkeigentums sowie der Buchführung und daneben mit einzelnen prozessualen Fragen. Laut Berufung strittig waren Rechtsfragen, welche keine besonderen Schwierigkeiten beinhalten. Es wurde ein einziger Schriftenwechsel ohne mündliche Verhandlung angeordnet. Das Dossier war von mittlerem Umfang, wobei in der Berufung nur noch wenige Fragen strittig waren. Deshalb ist unter Berücksichtigung der vorstehend angeführten Kriterien eine Gerichtsgebühr von Fr. 6'500.00 angemessen. Diese ist mit dem von der Berufungsklägerin geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen.

3.3 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 Art. 28 Abs. 1 GTar).

Laut Art. 32 Abs. 1 und 3 GTar beläuft sich das ordentliche Honorar beim gegebenen Streitwert auf Fr. 11'100.00 bis Fr. 15'400.00 resp. mit einem Reduktions-Koeffizienten von 60% für das Berufungsverfahren vor Kantonsgericht (Art. 35 Abs. 1 lit. a GTar) auf im Prinzip minimal Fr. 4'440.00 und maximal Fr. 6'160.00, 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). Entgegen der Honorarnote der Berufungsbeklagten besteht nicht automatisch ein Anspruch auf das Maximalhonorar.

Der Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten hatte eine Berufungsantwort zu erstatten, welche er aufgrund der in der Berufung aufgeworfenen wenigen Streitpunkte relativ kurz fassen durfte. Diese bildeten bereits Thema im erstinstanzlichen Verfahren. Eine mündliche Berufungsverhandlung fand nicht statt. Schliesslich wird er das vorliegende Urteil zur Kenntnis nehmen und seine Mandantin darüber informieren müssen. In Anwendung der oben genannten Kriterien, insbesondere mit Rücksicht auf die Schwierigkeit des Falls und den Arbeitsumfang, ist es gerechtfertigt, die Entschädigung auf Fr. 5'150.00 (Honorar mitsamt Auslagen und inkl. MWST) festzusetzen. Ausgangsgemäss schuldet die Berufungsklägerin der Berufungsbeklagten diesen Betrag.

Das Kantonsgericht erkennt

1. Die Berufung wird, soweit auf diese überhaupt eingetreten wird, abgewiesen und das Urteil des Bezirksgerichts Visp vom 31. Oktober 2024 bestätigt, wie folgt:
 1. Die Klage wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
 2. Die Gerichtskosten von Fr. 45'000.-- (Gebühr Fr. 10'450.70, Auslagen Fr. 34'549.30) werden den Klägern auferlegt. Nach Verrechnung mit den geleisteten Kostenvorschüssen haben die Kläger unter solidarischer Haftbarkeit noch Gerichtskosten von Fr. 2'300.-- zu bezahlen. Die Kläger bezahlen der Beklagten unter solidarischer Haftbarkeit zudem Fr. 2'200.-- für geleisteten Kostenvorschuss.
 3. Die Kosten des Schlichtungsverfahrens von Fr. 170.-- werden den Klägern auferlegt.
 4. Die Kläger bezahlen der Beklagten für das Verfahren vor Bezirksgericht unter solidarischer Haftbarkeit eine Parteientschädigung von Fr. 18'000.-- (inkl. Auslagen und MWST).
2. Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens, bestimmt auf Fr. 6'500.00, werden der Berufungsklägerin auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
3. Im Berufungsverfahren bezahlt die Berufungsklägerin der Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung von Fr. 5'150.00.

Sitten, 12. Juni 2025