

C1 14 227

URTEIL VOM 20. FEBRUAR 2017

**Kantonsgericht Wallis
I. Zivilrechtliche Abteilung**

Besetzung: Hermann Murmann, Kantonsrichter; Dr. Adrian Walpen, Gerichtsschreiber

in Sachen

U_____

und

V_____

und

Erbengemeinschaften W_____ u. X_____ best. aus

Y_____

Z_____

alle Kläger und Berufungskläger

gegen

STOCKWERTEINTÜMERGEMEINSCHAFT M_____, Beklagte und Berufungsbe-
klagte, vertreten durch den Verwalter N_____

(Anfechtung Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft)

Berufung gegen das Urteil des Bezirksgerichts O_____ vom 16. Juni 2014

Sachverhalt und Verfahren

A. Am 30. September 2011 führte die Stockwerkeigentümergeinschaft M_____ und A_____ ihre ordentliche Versammlung der Stockwerkeigentümer durch. Dabei wurden u.a. die Rechnungen des Verwaltungsjahres vom 1. Mai 2010 bis 30. April 2011 sowie der Zwischenperiode vom 1. Mai 2011 bis 31. August 2011, letztere wurden aufgrund der Demission des damaligen Verwalters B_____ erstellt, genehmigt.

B. Nach durchgeführtem Schlichtungsverfahren reichten die Erbgemeinschaften W_____ und X_____, bestehend aus Y_____ und Z_____, sowie U_____ und V_____ am 12. März 2012 beim Bezirksgericht O_____ gegen die Stockwerkeigentümergeinschaft M_____, den demissionierten Verwalter B_____ und die demissionierte Revisorin C_____ eine Klage mit folgenden Rechtsbegehren ein:

1. Verfahrensrechtliches: Es wird um Nachfrist bis zum 19. März 2012 ersucht, zwecks Nachreichung der erforderlichen Anfertigungen der vorliegenden Klage (Ziff. I/6).
2. Die Beschlüsse der Stockwerkeigentümersammlung (STWEV) M_____, A_____, vom 30. Sept. 2011, zur Annahme von Jahresbericht, Kassabericht, Revisorenbericht, ordentliche Rechnung 2010-2011 (1.5.2010-30.4.2011), ausserordentliche Rechnung zufolge Demission (1.5.2011-31.08.2011), Verteilung der Kosten unter den Stockwerkeigentümern und Kostenvoranschlag sind aufzuheben (Art. 712 m Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 75 ZGB).
3. Den Gesuchstellern/Klägern ist Einsicht in die Belege zu Jahresrechnung 2010/2011 sowie in die Belege der ausserordentlichen Rechnung per 31. August 2011 zu gewähren.
4. Bei entsprechendem Einverständnis der Gegenpartei wird um Sistierung des Verfahrens gemäss Begründung in Ziff. III/2 ersucht.
5. Kosten von Verfahren und Entscheid sind den Gesuchsgegnern/den Beklagten aufzuerlegen.
6. Es ist eine angemessene Parteikostenentschädigung zuzusprechen.

Das Bezirksgericht forderte die Kläger am 15. März 2012 auf, bis zum 23. April 2012 die Klage in der erforderlichen Anzahl Exemplaren und das Protokoll der Stockwerkeigentümersammlung vom 30. September 2011 einzureichen sowie den Streitwert der Anfechtungsklage zu beziffern (HD S. 52).

Eine am 20. März 2012 (Postaufgabedatum) eingereichte Eingabe der Kläger (HD S. 54 f.) sandte das Bezirksgericht unter Hinweis auf sein Schreiben vom 15. März 2012 am 22. März 2012 an diese zurück (HD S. 61).

Nach weiteren Eingaben der Kläger und nachdem diese gegen die Bezirksrichterin ein Ausstandsverfahren eingeleitet hatten und die betreffende Richterin im April 2012 vom Bezirksgericht O_____ an das Bezirksgericht D_____ und E_____ wechselte, wies der neu zuständige Bezirksrichter am 6. Juni 2012 die Klageschrift vom 12. März 2012 zur Korrektur bzw. Ergänzung innert einer einzigen Frist bis zum 29. Juni 2012 zurück (HD S. 71 f.).

Am 29. Juni 2012 ersuchten die Kläger um Fristerstreckung und teilten mit, dass sie eine Streitgenossenschaft bilden würden und Y_____ die gemeinsame Vertreterin gemäss Art. 72 ZPO sei (HD S. 73). Innert erstreckter Frist nahmen die Kläger am 9. Juli 2012 sodann zur Verfügung vom 6. Juni 2012 Stellung (HD S. 75 ff.).

Mit Verfügung vom 17. September 2012 ernannte der Bezirksrichter Rechtsanwalt F_____ gestützt auf Art. 69 Abs. 1 ZPO zum Vertreter der Stockwerkeigentümergeinschaft M_____, stellte den Beklagten die Klage zu und setzte ihnen Frist zur Einreichung der Klageantwort (HD S. 82 ff.).

Am 22. Oktober 2012 reichte die Stockwerkeigentümergeinschaft innert gesetzter Nachfrist eine Klageantwort (HD S. 86 ff.) mit den folgenden Anträgen ein:

1. Die Klage sei abzuweisen.
2. Den Klägern sei das Recht auf Einsichtgewährung in die Belege und Korrespondenz der Stockwerkeigentümergeinschaft M_____ zu gewähren.
3. Die Kläger bezahlen die Kosten von Verfahren und Entscheid.
3. (recte: 4.) Die Kläger haben die Beklagte angemessen gemäss GTar zu entschädigen.

Am 12. November 2012 erliess der Bezirksrichter die folgende Verfügung (HD S. 93 ff.):

1. Die Klageantwort von Rechtsanwalt F_____ vom 22. Oktober 2012 für die beklagte Stockwerkeigentümergeinschaft M_____ wird Rechtsanwältin Y_____ sowie B_____ und C_____ zur Kenntnisnahme zugestellt.
2. a) Es wird festgestellt, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft M_____ das Recht der Klägerschaft auf Einsichtgewährung in die Belege und Korrespondenzen der Stockwerkeigentümergeinschaft M_____ anerkennt.

- b) Das Verfahren Z1 2012 23 wird in Bezug auf das anerkannte Rechtsbegehren 3 der Klägerschaft in Bezug auf alle Beklagten abgeschrieben.
 - c) Die diesbezüglichen Kostenfolgen gehen mit der Hauptsache.
3. Das Verfahren Z1 2012 23 wird in Bezug auf die weiteren Rechtsbegehren sistiert, bis eine der Parteien die Wiederaufnahme verlangt.

Gerichtlich dazu aufgefordert, hinterlegte die Beklagte am 19. Februar 2013 die Rechnungsunterlagen in vier Bundesordnern.

Mit Verfügung vom 24. Juni 2013 wurde die Sistierung auf Begehren der Beklagten hin aufgehoben und festgestellt, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft M_____ in Zukunft durch den Stockwerkeigentumsverwalter N_____ vertreten werde (HD S. 109).

Am 28. Juni 2013 reichte die Vertreterin der Kläger namentlich ein Gutachten der G_____ AG vom 6. Juni 2013 betreffend Mängel in der Dämmung der Aussenwand und der Decke der Wohnungen im Attikageschoss ein (HD S. 110 ff.). Ebenfalls wurde ein bauphysikalischer Bericht der H_____ AG vom 13. Juni 2013 hinterlegt (HD S. 120 ff.). Damit sei erwiesen, dass der im Verfahren Z2 11 45 ersuchte Baustopp zur Dachsanierung bis zur Festlegung koordinierter Massnahmen zur Dachsanierung und Innenraumsanierung begründet und rechtens gewesen sei. [Das Verfahren Z2 11 45 war Gegenstand eines Revisionsgesuchs, das vom Bezirksrichter mit Entscheid Z2 13 116 vom 13. Februar 2014 abgewiesen wurde. Auf eine dagegen erhobene Beschwerde ist das Kantonsgericht mit Entscheid C3 14 70 vom 6. April 2016 nicht eingetreten. Die gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde hat das Bundesgericht mit Urteil 5A_366/2016 vom 21. November 2016 abgewiesen].

Am 4. November 2013 reichten die Kläger ihre Replik ein (HD S. 162 ff.), mit welcher sie die mit der Klage gestellten Rechtsbegehren 2 (angefochtene Beschlussfassungen), 5 (Verfahrenskosten) und 6 (Parteientschädigung) aufrechterhielten.

Am 5. Dezember 2013 fand vor Bezirksgericht eine Instruktionsverhandlung statt (s. HD S. 189 ff.), anlässlich welcher die beklagte Stockwerkeigentümergeinschaft eine Duplik hinterlegte (HD S. 212 ff.). Die Stockwerkeigentümergeinschaft erklärte sich bereit, die in der Replik unter Ziff. 29 und 30 geltend gemachten Berechnungsfehler (Korrektur Abrechnung Familie V_____: Fr. 12.40; Korrektur Abrechnung Familie I_____: Fr. 40.80) und die Eigentümersaldi (Ziff. 32 der Replik) zu korrigieren.

Nach weiteren Eingaben der Parteien wurden N_____ und Y_____ am 3. März 2014 im Sinne eines Verweises nach Art. 128 Abs. 1 ZPO aufgefordert, sich bei ihren Eingaben und Vorbringen vor Gericht verbal zu mässigen. Zudem wurden die Parteien zur Hauptverhandlung vom 15. Mai 2014 vorgeladen (HD S. 339 ff.). Auf eine von den Klägern gegen den Verweis erhobene Beschwerde trat das Kantonsgericht mit Urteil C3 14 79 vom 4. Juni 2014 nicht ein (HD S. 362 ff.).

Anlässlich der Hauptverhandlung vom 15. Mai 2014 hielten die Kläger die Rechtsbegehren Ziff. 2 (angefochtene Beschlussfassungen), 5 (Verfahrenskosten) und 6 (Parteienschädigung) gemäss Klage vom 12. März 2012 aufrecht; die übrigen Anträge seien gegenstandslos geworden. Die beklagte Stockwerkeigentümergeinschaft beantragte die Abweisung der Klage.

C. Nach weiteren Eingaben der Parteien fällt das Bezirksgericht am 16. Juni 2014 das folgende Urteil:

1. Die Klage gegen die Stockwerkeigentümergeinschaft M_____ wird in folgenden Punkten gutgeheissen:
 - a) Der Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft M_____ wird angewiesen, die Warmwasserkostenabrechnung der Familie I_____ in der Jahresrechnung 1. Mai 2010 bis 30. April 2011 im Sinne von 3.3 der Erwägungen zu korrigieren.
 - b) Der Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft M_____ wird angewiesen, die Warmwasserkostenabrechnung von V_____ in der Abrechnung der Verwaltungsperiode ab dem 1. Mai 2011 im Sinne von Ziff. 3.5 der Erwägungen zu korrigieren.
 - c) Der Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft M_____ wird angewiesen, die gemäss den obigen Ziffern 1a und 1b korrigierten Abrechnungen der nächsten Stockwerkeigentümersammlung zur formellen Genehmigung zu unterbreiten.
 - d) Der Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft M_____ wird angewiesen, die Verwaltungsrechnungen für die Zeit vom 1. Mai 2010 bis 31. August 2011 im dem Sinne zu korrigieren bzw. zu ergänzen, dass die in der betreffenden Zeit über den Erneuerungsfonds verbuchten Aufwand- und Ertragspositionen mit einer hinreichenden Bezeichnung sowie der Gesamtumsatz im Erneuerungsfonds ersichtlich sind.
 - e) Der Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft M_____ wird angewiesen, die gemäss Ziff. 1d ergänzte Abrechnung des Erneuerungsfonds der nächsten Stockwerkeigentümersammlung zur Genehmigung zu unterbreiten.
2. Im Weiteren, insbesondere gegen den früheren Verwalter und die frühere Revisorin, wird die Klage abgewiesen.

3. a) Die Verfahrenskosten von Fr. 5'000.00 (umfassend die Gerichtsgebühr einschliesslich Auslagen pauschal) werden zu 6/10 (Fr. 3'000.00) unter Solidarhaft den Klägern und zu 4/10 (Fr. 2'000.00) der beklagten Stockwerkeigentümergeinschaft M_____ auferlegt.
- b) Die Verfahrenskosten werden mit dem von den Klägern geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 8'000.00 verrechnet. Der Überschuss von Fr. 3'000.00 wird den Klägern zurück erstattet.
4. Die Kläger bezahlen der Beklagten unter Solidarhaft eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.00.
5. Die Beklagte bezahlt den Klägern
 - eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.00 und
 - eine Entschädigung für geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 2'000.00.

D. Gegen dieses Urteil reichten die Kläger am 25. August 2014 beim Kantonsgericht Berufung ein. Sie stellten die folgenden Rechtsbegehren:

1. Die Berufung ist gutzuheissen, insbesondere:
 - a) Die Beschlüsse der Stockwerkeigentümersammlung (STWEV) M_____, A_____, vom 30. Sept. 2011, zur Annahme von Jahresbericht, Kassabericht, Revisorenbericht, ordentliche Rechnung 2010-2011 (1.5.2010-30.4.2011), ausserordentliche Rechnung zufolge Demission (1.5.2011-31.08.2011), Verteilung der Kosten unter den Stockwerkeigentümern und Kostenvoranschlag sind aufzuheben (Art. 712 m Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 75 ZGB).
 - b) Die Heizkostenverteilung betr. die 5 ½ ZW im Eigentum der klagenden Erbengemeinschaft im Betrage von Fr. 1'025.60 ist aufzuheben.
 - c) Die geltend gemachten Bezüge aus und Einlagen in den Erneuerungsfonds sind als rechtswidrig zu erkennen, in Missachtung des Traktandierungs- und Beschlussfassungserfordernisses, sowie des Erfordernisses der Zweckgebundenheit.
2. Die Verfahrenskosten und Parteientschädigungen gemäss Ziffn. 3 - 5 des angefochtenen Urteils sind neu festzulegen, bei Überbindung an die beklagte Stockwerkeigentümergeinschaft.
3. Kosten von Verfahren und Entscheid sind den der Beklagten aufzuerlegen.
4. Es ist eine angemessene Parteikostenentschädigung zuzusprechen.

In Ziff. 6 zum Formellen führten die Berufungskläger aus, die Nachreichung einzelner Aktenverweise und die Ergänzung der Berufung werde vorbehalten, wozu um Fristgewährung bzw. um Fristwiederherstellung bis am 2. September 2014 ersucht werde, dies gemäss Begründung der Beilage „Auflistung Auslastung Beschwerdeführer ab

19. Juni 2014“, die aus Daten- und Persönlichkeitsgründen in einzigem Exemplar für das Gericht eingereicht werde.

Das Kantonsgericht verlangte am 28. August 2014 die Zahlung eines Kostenvorschusses und teilte den Berufungsklägern mit, dass keine Fristerstreckung bzw. Fristwiederherstellung gewährt werde.

Die Stockwerkeigentümergeinschaft nahm am 12. November 2014 zur Berufung Stellung und stellte die folgenden Begehren:

1. Die Rechtsbegehren
 - a) abgelehnt
 - b) abgelehnt
 - c) Wird gemäss Urteil Bezirksgericht nochmals der Versammlung vorgelegt.
2. Die Verfahrenskosten und Parteientschädigungen sind gemäss Urteil zu belassen.
3. Die Kosten von Verfahren und Entscheid sind den Berufungsklägern aufzuerlegen.
4. Es ist eine erkleckliche Parteientschädigung zu Lasten der Berufungskläger auszusprechen.

Auf Gesuch der Berufungskläger hin wurde das Verfahren am 19. Dezember 2014 bis zum 18. Januar 2015 und am 22. Januar 2015 bis zum 31. Januar 2015 sistiert. Mit Entscheid vom 10. Februar 2015 lehnte das Kantonsgericht das Gesuch um eine weitere Verlängerung der Sistierung ab.

Am 23. März 2015 wurde den Berufungsklägern die Berufungsantwort vom 12. November 2014 zugestellt. Ebenfalls am 23. März 2015 stellten die Berufungskläger erneut ein Gesuch um Verfahrenssistierung, das mit Entscheid vom 26. März 2015 abgewiesen wurde.

Mit Schreiben vom 16. April 2015 beantragten die Berufungskläger, es sei ihnen Frist zur Stellungnahme zur Berufungsantwort anzusetzen, was das Kantonsgericht am 23. April 2015 ablehnte.

Erwägungen

1.

1.1 Das Kantonsgericht beurteilt als Rechtsmittelinstanz Berufungen, die im neunten Titel des zweiten Teils der ZPO vorgesehen sind (Art. 5 Abs. 1 lit. b EGZPO). Mit Berufung anfechtbar sind u.a. erstinstanzliche Endentscheide (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO). In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.-- beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Berufungsfrist beträgt 30 Tage (Art. 311 Abs. 1 ZPO).

Das angefochtene Urteil betrifft die Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümerversammlung (Art. 712m Abs. 2 ZGB). Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit (s. etwa Bundesgerichtsurteile 5C.44/2006 vom 27. Juli 2006 E. 1; 5C.23/2005 vom 5. April 2005 E. 1). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist bei Klagen auf Anfechtung von Stockwerkeigentümerversammlungsbeschlüssen wie im übrigen Gesellschaftsrecht nicht das Interesse des klagenden Stockwerkeigentümers massgebend, sondern dasjenige der Stockwerkeigentümergeinschaft als Gesamtes. Bei der Anfechtung des Beschlusses über die Genehmigung der Jahresrechnung sind die strittigen Rechnungsposten streitwertbestimmend (Bundesgerichtsurteil 5A_386/2009 vom 31. Juli 2009 E. 5.1).

Das Bezirksgericht ging von einem Streitwert von rund Fr. 30'939.55 aus (Heizkosten V_____/J_____ Fr. 148.35; Warmwasserkosten I_____ Fr. 40.80; Heizkosten Erbgemeinschaften Fr. 1'210.25; Warmwasserkosten V_____ Fr. 12.40; Einlage Erneuerungsfonds Fr. 20'000.--; Mittelverwendung Erneuerungsfonds Fr. 9'527.75). Diese Streitwertberechnung bedarf in Bezug auf die Mittelverwendung aus dem Erneuerungsfonds der folgenden Korrektur: Die diesbezüglichen Ausgaben beliehen sich zwar auf die oben genannten Fr. 9'527.75, indessen wurden diese Ausgaben durch die Versicherungsleistung der K_____ von Fr. 5'188.40 und durch eine Retourbuchung F_____ Maler Wasserschaden von Fr. 890.20 reduziert (s. S. 203). Demnach beläuft sich der Streitwert auf Fr. 24'860.95. Auf die fristgerecht erhobene Berufung ist demnach einzutreten, wobei ein Einzelrichter zur Behandlung der Berufung zuständig ist (Art. 5 Abs. 2 lit. c EGZPO).

1.2 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).

1.3 Im Berufungsverfahren sind neue tatsächliche Vorbringen (Noven) nur unter den Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 1 ZPO zulässig. Soweit in den Rechtsschriften des Berufungsverfahrens neu aufgestellte Behauptungen und neu eingereichte Beilagen (Beleg 1 - 9 der Berufungsantwort) diese Anforderungen nicht erfüllen, müssen sie unbeachtlich bleiben, sofern sie nicht rein rechtlicher Natur sind.

1.4 Die Anfechtungsklage nach Art. 712m ZGB i.V.m. Art. 75 ZGB ist ihrer Natur nach auf die Aufhebung des streitigen Beschlusses gerichtet. Sie ist eine Gestaltungs- (Riemer, Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage im schweizerischen Gesellschaftsrecht, Bern 1998, N. 210; ders. Berner Kommentar, Die Vereine, Systematischer Teil und Art. 60–79 ZGB, Bern 1990, N. 79 zu Art. 75 ZGB mit weiteren Verweisen). Mit dem Anfechtungsurteil wird über den resolutiven Schwebezustand des Beschlusses entschieden. Heisst das angerufene Gericht die Anfechtungsklage gut, so wird der angefochtene Beschluss ex tunc, d.h. rückwirkend auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung, aufgehoben (Riemer, Berner Kommentar, a.a.O., N. 79 zu Art. 75 ZGB; Del Fabro, Ein Streifzug durch die Anfechtungsklage nach Art. 75 ZGB, in: AJP 2015 S. 1150).

Sind sämtliche Voraussetzungen erfüllt, kann das Gericht den angefochtenen Beschluss somit lediglich aufheben. Das Urteil ist grundsätzlich kassatorischer Natur (BGE 131 III 459 nicht publizierte E. 1.3; 118 II 12 E. 1c). Der Richter kann somit den Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft nicht verbessern oder ersetzen. Der Richter kann der unterlegenen Partei grundsätzlich auch keine Befehle oder Anordnungen aussprechen (LGVE 2011 I Nr. 10 E. 3.2). Die Verbesserung des Entscheids steht nur dem Entscheidungsträger zu, welcher in Anbetracht des Rechtsspruchs einen neuen Beschluss fassen kann oder muss, wobei die Gemeinschaft an den Inhalt des ergangenen Urteils gebunden ist (Urteil des Kantonsgerichts Wallis C3 10 97 vom 15. November 2011, in: ZWR 2012 S. 166 ff. E. 5a und b; Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, 2. A., Zürich/Basel/Genf 2014, [nachfolgend: Wermelinger, Stockwerkeigentum], N. 234 zu Art. 712m ZGB; ders., in: Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht, Teilband IV 1c, Art. 712a-712t ZGB, Zürich/Basel/Genf 2010 [nachfolgend: Wermelinger, Zürcher Kommentar], N. 248 zu Art. 712 m ZGB).

Das Bezirksgericht hat den Verwalter konkret angewiesen, die Warmwasserkostenabrechnung der Familie I _____ in der Jahresrechnung 1. Mai 2010 bis 30. April 2011 und jene von V _____ in der Abrechnung der Verwaltungsperiode ab dem 1. Mai 2011 zu korrigieren und diese korrigierten Abrechnungen der nächsten Stockwerkeigentümerversammlung zur formellen Genehmigung zu unterbreiten. Zudem hat es den Verwalter angewiesen, die Verwaltungsrechnungen für die Zeit vom 1. Mai 2010 bis 31. August 2011 im dem Sinne zu korrigieren bzw. zu ergänzen, dass die in der betreffenden Zeit über den Erneuerungsfonds verbuchten Aufwand- und Ertragspositionen mit einer hinreichenden Bezeichnung sowie der Gesamtumsatz im Erneuerungsfonds ersichtlich sind und diese ergänzte Abrechnung des Erneuerungsfonds der nächsten Stockwerkeigentümerversammlung zur Genehmigung zu unterbreiten.

Im Ergebnis wirkt das Urteil des Bezirksgerichts kassatorisch, indem die Genehmigung der Jahresrechnung 1. Mai 2010 bis 30. April 2011, die Genehmigung der Abrechnung der Verwaltungsperiode ab 1. Mai 2011 und die Genehmigung der Abrechnung des Erneuerungsfonds aufgehoben wird. Dass der Bezirksrichter den Verwalter anweist, die Rechnungen im Sinne seiner Erwägungen anzupassen, ändert an der kassatorischen Natur seines Urteils nichts, da die Gemeinschaft ohnehin an den Inhalt des ergangenen Urteils gebunden ist (Urteil des Kantonsgerichts Wallis C3 10 97 vom 15. November 2011, in: ZWR 2012 S. 166 ff. E. 5a und b).

2. Ein Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung kann angefochten werden, wenn er widerrechtlich ist. Aufgrund der anwendbaren vereinsrechtlichen Bestimmung von Art. 75 ZGB, welche in Art. 712m Abs. 2 ZGB für anwendbar erklärt wird, unterliegen der Anfechtung einerseits Gesetzesverletzungen, andererseits Verstösse gegen die Statuten. Unter Gesetz ist über das Stockwerkeigentumsrecht im engeren Sinne hinaus die Gesamtheit der das Stockwerkeigentum betreffenden Normen, geschriebene oder ungeschriebene (z.B. Gleichbehandlungsprinzip), zu verstehen (Meier-Hayoz/Rey, Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Bd. IV, 1. Abteilung, 5. Teilband, Art. 712a-712t ZGB, Bern 1988, N. 128 zu Art. 712m ZGB). Wo Gesetz oder Statuten bzw. das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft einen Ermessensspielraum einräumen, darf das Gericht nicht sein Ermessen an die Stelle des Ermessens der Stockwerkeigentümergeinschaft setzen. Eine gerichtliche Überprüfung ist auf Rechtsverletzungen beschränkt. Eine Rechtsverletzung liegt (nur) bei Ermessensmissbrauch und bei Ermessungsüberschreitung, nicht aber bei blosser Unangemessenheit oder fehlender Zweckmässigkeit des Beschlusses vor (Del Fabro, Ein Streifzug durch die Anfechtungsklage nach Art. 75 ZGB, in: AJP 2015 S. 1148). Als

Gesetzesverletzung gelten dabei auch Verstösse gegen das Gebot des Handelns nach Treu und Glauben sowie das Verbot des Rechtsmissbrauchs als Konkretisierungen von Art. 2 ZGB (vgl. Riemer, Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Bd. I, 3. Abteilung, Zweiter Teilband, Art. 60-79 ZGB, Bern 1990, N. 36 zu Art. 75 ZGB). Den Statuten des Vereinsrechts entsprechen im Stockwerkeigentumsrecht die gesamte Gemeinschaftsordnung, also der Begründungsakt, das Reglement und die Hausordnung, aber auch etwa die Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung (Werme-linger, Zürcher Kommentar, N. 204 zu Art. 712m ZGB), denn ein gültiger Beschluss ist für alle Beteiligten - auch und insbesondere für die Stockwerkeigentümergeinschaft selbst (vgl. zum Vereinsrecht: Riemer, a.a.O., N. 12 zu Art. 66 ZGB) - verbindlich.

3.

3.1 Mit Berufung machen die Kläger geltend, die 10- bzw. 13-tägige Einladungsfrist für die ordentliche Jahresversammlung zuzüglich sechs ausserordentlicher und gewichtiger Themen (Lifterneuerung; Genehmigung Protokoll a.o. STWEV vom 8. März 2011; Genehmigung Protokoll a.o. STWEV vom 30. Mai 2011; Orientierung zum Gerichtsverfahren Dachsanierung; a.o. Rechnung 1. April 2011 - 31. August 2011 zufolge Demission von Verwaltung, Protokollführer und Revisorin; Wahl neuer Verwalter) sei ungenügend und rechtswidrig.

Diese kurze Frist und das Verhalten des Verwalters habe es ihnen verunmöglicht, vor dem Versammlungstermin Einsicht in die Rechnungsführung zu nehmen. Sie hätten dem Verwalter vorgeschlagen, sämtliche Bereinigungen zusammen mit ihm vorzunehmen, damit er, wie angekündigt das Verwaltermandat niederlegen könne.

Die fehlende Auseinandersetzung des Bezirksrichters mit ihren entscheidewesentlichen Vorbringen beinhalte eine Verweigerung des Gehörsanspruchs sowie unrichtige Sachverhaltsfestlegung als Beschwerdegrund gemäss Art. 310 Abs. 1 lit. b, die überdies als aktenwidrige Sachverhaltsfestlegung in Verletzung des Willkürverbots dastehe. Die Ausführungen des Richters, wonach sich der Interessierte nötigenfalls nach der Versammlung um die Einsichtnahme zu bemühen habe, wenn vor der Versammlung die Einsicht in die Rechnungsunterlagen nicht möglich sei, sei absurd und willkürlich.

3.2 Der in Art. 29 Abs. 2 BV enthaltene Anspruch auf rechtliches Gehör gibt einem Betroffenen als persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht das Recht, sich vor Erlass eines in seine Rechtsstellung eingreifenden Entscheides zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisunterlagen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken

oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen. Der Grundsatz verlangt weiter, dass die Gerichte die rechtserheblichen Vorbringen der Parteien anhören und bei der Entscheidfindung berücksichtigen (vgl. BGE 124 V 180 E. 1a m.w.H.). Die Begründung muss kurz die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen sich das Gericht hat leiten lassen und auf die sich sein Entscheid stützt. Nicht erforderlich ist hingegen, dass sich der Entscheid mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (vgl. BGE 133 III 439 E. 3.3 m.w.H.).

Im angefochtenen Entscheid werden die zentralen Überlegungen, von denen der Bezirksrichter ausgegangen ist, genannt und in jeder Hinsicht verständlich und nachvollziehbar ausgeführt. Die Vorinstanz legte in ihrem Urteil dar, weshalb sie die Einberufungsfrist als genügend und gewahrt erachtet. Sie berücksichtigte sodann den Umstand, dass es den Klägern aufgrund der kurzen Einberufungsfrist und der beidseitigen fehlenden Verfügbarkeit nicht möglich war, vor der Abhaltung der Stockwerkeigentümersversammlung in die Rechnungsunterlagen Einsicht zu nehmen, bei der Kostenverteilung. Es kann nicht ernsthaft behauptet werden, die Vorinstanz habe sich nicht mit der Problematik der Einberufungsfrist befasst. Wie die ausführliche Berufungsschrift zeigt, waren die Berufungskläger denn auch in der Lage, den Entscheid des Bezirksgerichts sachgerecht anzufechten. Die Rüge der Verletzung der Begründungspflicht ist demnach unbegründet. Es ist im Folgenden zu prüfen, ob die vorinstanzlich gezogenen Schlüsse im Zusammenhang mit der Einberufung zu beanstanden sind.

3.3 Das Vereinsrecht und das Sachenrecht enthalten keine Minimalfrist für die Einberufung der Stockwerkeigentümersversammlung (Wermelinger, Zürcher Kommentar, N. 49 zu Art. 712n ZGB). Die Fristen des Gesellschaftsrechts sind auf das Stockwerkeigentum nicht anwendbar, nicht einmal analog. Enthält die Gemeinschaftsordnung keine besondere Bestimmung, muss im Streitfall der Richter anhand der allgemeinen Rechtsgrundsätze bestimmen, ob die angewandte Einberufungsfrist zulässig ist. Dabei muss er sämtliche Umstände berücksichtigen (geografisches Umfeld, Strukturierung des Stockwerkeigentums, Wohnort der Stockwerkeigentümer usw.). Allgemein ist die Einberufungsfrist dann genügend, wenn sie den Stockwerkeigentümern sowohl die Teilnahme als auch die Vorbereitung der Versammlung in vernünftiger Weise ermöglicht. In Ausnahmefällen (Dringlichkeit) kann möglicherweise in einem familiären Umfeld eine Einberufungsfrist von einem Tag oder gar von mehreren Stunden genügen. In einem Kurort, in dem die Stockwerkeigentümer üblicherweise ihre Ferien verbringen und sonst zum Teil im Ausland wohnen, kann ausserhalb der Ferienzeit sogar eine

Einberufungsfrist von zwanzig Tagen ungenügend sein (Wermelinger, Stockwerkeigentum, N. 26 zu Art. 712n ZGB m.w.H.).

Die herrschende Lehre stellt sich auf den Standpunkt, dass die reglementarische Einberufungsfrist vernünftigerweise angesichts von Art. 712p Abs. 2 ZGB minimal zehn Tage betragen sollte (Wermelinger, Stockwerkeigentum, N. 27 zu Art. 712n ZGB; ders., Zürcher Kommentar, N. 50 zu Art. 712n ZGB; Friedrich, Das Stockwerkeigentum, Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, 2. A., Bern 1972, § 30 N. 4; Meier-Hayoz/Rey, Das Stockwerkeigentum, Berner Kommentar, Bern 1988, N. 18 zu Art. 712n ZGB; Michaud, L'organisation de la communauté des propriétaires par étages, Diss. Vevey 1975, S. 23; Müller, Zur Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, Diss. Bern 1973, S. 89; Weber, Die Stockwerkeigentümergeinschaft, Diss. Zürich 1979, S. 366).

Das Stockwerkeigentümerreglement der Berufungsbeklagten sieht in Art. 20 vor, dass die schriftliche Einberufung der ordentlichen Jahresversammlung mindestens 10 Tage vor deren Abhaltung zugestellt wird. Damit wird das Reglement der von der Lehre geforderten Mindestfrist gerecht. Diese Frist wurde vorliegend eingehalten. Gemäss den Berufungsklägern wurde die Einladung zur Versammlung vom 30. September 2011 den im Haus lebenden Stockwerkeigentümern am 16. September 2011 in den Briefkasten gelegt; Z_____ sei die Einladung am 19. September 2011 postalisch zugestellt worden (S. 165). Nicht gefolgt werden kann den Berufungsklägern, wenn sie für die Berechnung der Frist lediglich die zwischen der Einladung und der Versammlung liegenden Arbeitstage berücksichtigt haben möchten. Es besteht kein Anlass - anders als bei anderen Fristen - nur die Arbeitstage zu berücksichtigen.

Nun machen die Berufungskläger sodann geltend, es habe sich bei der fraglichen Stockwerkeigentümerversammlung zwar um eine ordentliche gehandelt, indessen seien sechs weitere, ausserordentliche Themen zur Diskussion gestanden.

In der ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung werden einmal pro Jahr sämtliche Beschlüsse gefasst, die für das abgeschlossene und für das anstehende Rechnungsjahr von Belang sind. Nebst den Beschlüssen zur Buchhaltung sind dies insbesondere auch die Beschlüsse über Verwaltungshandlungen, namentlich über die baulichen Massnahmen (Wermelinger, Zürcher Kommentar, N. 41 zu Art. 712n ZGB). Bei der fraglichen Stockwerkeigentümerversammlung handelte es sich um eine ordentliche. Daran vermag nichts zu ändern, dass nicht nur über die Verwaltungsperiode vom 1. Mai 2010 bis 30. April 2011, sondern aufgrund der Demission des Verwalters auch

über die Rechnung für die Zwischenperiode 1. Mai 2011 bis zum 31. August 2011 und zudem über weitere Traktanden zu befinden war. Den Berufungsklägern kann deshalb nicht gefolgt werden, wenn sie geltend machen, aufgrund der zahlreichen Traktanden gelte die reglementarisch festgelegte Mindestfrist nicht. Eine längere Mindestfrist ist weder gesetzlich noch reglementarisch vorgesehen.

Schliesslich ist die Frage zu beurteilen, ob daran der Umstand, dass die Berufungskläger vor der Durchführung der Versammlung keine Einsicht in die Bücher nehmen konnten, etwas zu ändern vermag. Sie berufen sich auf eine angebliche Rechtsprechung, ohne diese hingegen zu belegen.

Die Vorinstanz hielt diesbezüglich fest, dass zufolge beidseits fehlender Verfügbarkeit den Klägern eine vorgängige Einsichtnahme in die Unterlagen nicht mehr möglich gewesen sei. Dieser Umstand werde bei der Kostenverteilung zu berücksichtigen sein, führe aber nicht zum Schluss, dass der gesamte Beschluss bereits aus formellen Gründen aufzuheben oder gar als nichtig anzusehen sei. Wenn vor der Versammlung die Einsicht in die Rechnungsunterlagen nicht möglich sei, müsse sich der Interessierte nötigenfalls unmittelbar nach der Versammlung um die Einsichtnahme bemühen. Vorliegend sei bis zur Klageeinreichung am 12. März 2012 noch ausreichend Zeit zur Verfügung gestanden.

Es ist offensichtlich, dass eine Einberufungsfrist von zehn Tagen eine gehörige Vorbereitung des Stockwerkeigentümers nicht massgeblich erschwert oder gar verunmöglicht. Eine demokratische Willensbildung ist durch die kurze Frist nicht verhindert worden. Zwar war es den Berufungsklägern nicht mehr möglich, vor der Durchführung der Versammlung Einsicht in die Rechnungsunterlagen zu nehmen. Diesem Umstand wurde bei der Kostenregelung im erstinstanzlichen Verfahren Rechnung getragen und die Berufungskläger konnten im Rahmen dieses Verfahrens in die genannten Unterlagen Einsicht nehmen, so dass der Bezirksrichter die angefochtenen Beschlüsse zu Recht nicht bereits aus formellen Gründen aufgehoben hat.

Es ist somit festzuhalten, dass es sich um eine ordentliche Stockwerkeigentümersammlung handelte und die reglementarische Einberufungsfrist - wenn auch auf einem rechtlich zulässigen Minimum gehalten - eingehalten wurde. Dem Umstand, dass die Berufungskläger erst nach abgehaltener Versammlung Einsicht in die Bücher nehmen konnten, wurde mit der erstinstanzlichen Kostenregelung Rechnung getragen.

4. Auf die Rüge der Kläger, entgegen der Darstellung des Bezirksrichters habe Y_____ an keiner Wohnung Eigentum, ist nicht weiter einzugehen, da dies auf den Ausgang des Verfahrens keinen Einfluss hat.

5.

5.1 Ein weiterer Streitpunkt betrifft die Aufteilung der Heizkosten. Gemäss Art. 12 Abs. 1 Ziff. 2 des Stockwerkeigentümerreglements erfolgt die Kostenaufteilung für die Heizung und das Warmwasser nach Kubikinhalte der beheizten Stockwerkanteile und nicht wie die gemeinschaftliche Kostenregelung nach Massgabe der Wertquote (s. Art. 11 des Reglements).

Das Bezirksgericht führte diesbezüglich aus, es stehe fest, dass zumindest die 5 ½-Zimmerwohnung der klagenden Erbengemeinschaften in der fraglichen Zeit ganz oder teilweise nicht benutzt worden sei. Weder Gesetz noch das Reglement der beklagten Stockwerkeigentümergeinschaft würden explizit regeln, ob die (zeitweise) Nichtbenützung der Wohnungen bzw. die Demontage eines Radiators zu einer Reduktion der Kostenbeteiligung führen müsse. In der Lehre werde geraten, den Leerstand einer Wohnung für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten nicht zu berücksichtigen. Das Bezirksgericht ist dieser Lehrmeinung gefolgt und hat es abgelehnt, die Heizkosten aufgrund des Leerstandes zu reduzieren.

5.2 Die Berufungskläger machen geltend, die Radiatoren der 5 ½-Zimmerwohnung seien während fünf von sechs Monaten der Heizperiode des Verwaltungsjahres 2010/2011 abmontiert gewesen, ebenso der Radiator des Duschraumes der 4 ½-Zimmerwohnung. Die Festlegung des Bezirksrichters, die Räume seien während der Sanierung der Wohnung „teilweise beheizt geblieben“ sei unpräzise, irreführend und aktenwidrig. Der Heizölverbrauch sei ihnen mangels Verbrauch in den Wohnungen zu Unrecht in der Kostenabrechnung der Stockwerkeigentümergeinschaft angerechnet worden. Die 5 ½-Zimmerwohnung sei seit dem Tod des Erblassers (W_____) am 15. Juli 2010 leer gestanden bzw. unbenutzt geblieben, dies bis Mitte Dezember 2014. Die richterliche Feststellung, die Kläger würden eingestehen, dass die fragliche Wohnung teilweise auch während des Leerstandes reduziert beheizt geblieben sei, sei aktenwidrig. Arbeitsrapporte der L_____ AG würden belegen und beweisen, dass die Wohnung während 5 von 6 Monaten zufolge abmontierter Radiatoren nicht beheizt worden sei.

Die Feststellung des Bezirksgerichts, dass die Wohnung teilweise beheizt geblieben ist, ist absolut richtig. Die Berufungskläger sagen selbst, dass die Wohnung während 5 von 6 Monaten nicht beheizt worden sei.

Was die Berufungskläger sodann mit den Ausführungen zum Verbrauchsmessungssystem der ATA-Zähler, welche sie gemäss eigenen Angaben bereits im Rahmen der Schlussverhandlungen vor Bezirksgericht vorgebracht haben, zu ihren Gunsten ableiten wollen, erschliesst sich dem Kantonsgericht nicht. Dass entsprechende Zähler installiert gewesen wären, wird nicht geltend gemacht. Vielmehr werden die Heizkosten gemäss Art. 12 des Stockwerkeigentümerreglements nach Kubikinhalt der beheizten Stockwerkanteile aufgeteilt. Der von den Berufungsklägern gestellte Beweisantrag auf Befragung von P_____ und Y_____, für den Fall, dass bestritten werde, dass anlässlich der Hauptverhandlung entsprechende Ausführungen gemacht worden seien, ist deshalb abzuweisen.

Die Berufungskläger machen unter Berufung auf Art. 712h Abs. 3 ZGB geltend, die Heizung bzw. die Heizanlage als gemeinschaftlicher Bauteil bzw. gemeinschaftliche Anlage oder Einrichtung habe in der fraglichen Heizperiode der 5 ½-Zimmerwohnung nicht bzw. nur in ganz geringem Masse (während 1 von 6 Monaten) gedient. Für das Beheizen der 5 ½-Zimmerwohnung und des Duschraums der 4 ½-Zimmerwohnung resultiere kein Erdölverbrauch und damit keine entsprechenden nach Kubatur der Wohnungseinheiten berechnete Heizkosten. Der richterlichen Festlegung, es gehe nicht hierum, sondern darum, „dass die Wohnungen der Erbengemeinschaften X_____, die in deren Sonderrecht stehen, zufolge von Mängeln am Dach sowie der Decken- und Aussenisolationen zeitweise nur beschränkt brauchbar waren“, könne nicht gefolgt werden, noch hätten sie dies dargelegt. Die beschränkte Brauchbarkeit der 4 ½-Zimmerwohnung bzw. die Unbrauchbarkeit der 5 ½-Zimmerwohnung bedingt durch die von den gemeinschaftlichen Bauteilen ausgehenden Schädigungen würden sich als Mietzinsausfall zu Buche schlagen, was in einem gesonderten Schadenersatzverfahren geltend zu machen sein werde. Die Kläger hätten sich demnach völlig zu Recht auf Art. 712h Abs. 3 ZGB berufen, weil die Heizung bzw. die Heizanlage als gemeinschaftliche Anlage nur in geringem Masse gedient habe. Die gegenteilige und anderslautende richterliche Begründung, die auf die Unbrauchbarkeit bzw. beschränkte Brauchbarkeit der Wohnung abstelle, verstosse somit gegen Bundesrecht gemäss Art. 712h Abs. 3 ZGB.

Den vom Bezirksrichter gezogenen Vergleich zu den Wohnungen anderer Eigentümer bezeichnen die Berufungskläger deshalb auch als „im vorliegenden Kontext gegen-

standslos“. Weiter führen die Berufungskläger aus, dass die Schädigungen der Wohnungen der Erbengemeinschaften von den gemeinschaftlichen Bauteilen (Aussenmauern; Dach) ausgehen würden, sei im Kontext der Heizkostenabrechnung bedeutungslos.

Andererseits halten die Berufungskläger fest, es sei schlüssig, sachverhätlich belegt und aktenkundig und bewiesen, dass die Heizungsradiatoren und damit die Heizung als gemeinschaftliche Anlage als Folge der Schädigung der 5 ½-Zimmerwohnung durch die gemeinschaftliche Aussenmauer, somit unabhängig von Wille und Verantwortung der Kläger bzw. der Erbengemeinschaften X_____, in der hier fraglichen Heizperiode während 5 von 6 Monaten nicht habe genutzt werden können, weil die Schädigung der Wohnung durch die Aussenwände eine entsprechende Bauverzögerung zum Umbau der 5 ½-Zimmerwohnung nach sich gezogen habe. Entgegen den richterlichen Darlegungen und Schlussfolgerungen ergebe sich somit, dass die Nichtbenutzung der Heizanlage während fünf von sechs Monaten der Heizperiode 2010/2011 zufolge der Schädigung der gemeinschaftlichen Aussenmauern und der daraus resultierenden Umbauverzögerung für die 5 ½-Zimmerwohnung, somit durch den Werkeigentümer, die StWEG M_____, verursacht sei, dass die Nichtbenutzung der Heizanlage für die 5 ½-Zimmerwohnung gestützt auf Art. 712h Abs. 3 ZGB bei der Verteilung der Heizkosten zu berücksichtigen sei, was im vorliegenden Berufungsverfahren dem Betrag von Fr. 1'025.60 entspreche.

5.3 Vorab ist festzuhalten, dass das Stockwerkeigentümerreglement entgegen der Ansicht der Berufungskläger, die auf den fehlenden Heizölverbrauch verweisen, in Bezug auf die Heizkosten keine rein verbrauchsabhängige Kostenregelung enthält. Es wird zwar - im Unterschied zu den in Art. 11 des Reglements genannten Kosten - nicht auf die Wertquote abgestellt, sondern auf die Kubikmeter. Indessen wird nicht in dem Sinne auf den tatsächlichen Verbrauch abgestellt, als dass die Heizkosten entsprechend dem individuellen Wärmeverbrauch der einzelnen Parteien der Gemeinschaft auf diese verteilt würden. Es kann den Berufungsklägern insofern nicht gefolgt werden, wenn sie geltend machen, sie hätten für eine gewisse Zeit mangels Verbrauchs keine Heizkosten zu tragen. Im Folgenden ist zu prüfen, ob sich aus Art. 712h Abs. 3 ZGB eine Kostenbefreiung ergibt.

5.4 Nach Art. 712h Abs. 1 ZGB haben die Stockwerkeigentümer an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung Beiträge nach Massgabe ihrer Wertquoten zu leisten. Solche Lasten und Kosten sind namentlich die Auslagen für den laufenden Unterhalt, für Reparaturen und Erneuerun-

gen der gemeinschaftlichen Teile des Grundstückes und Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen (Ziff. 1), die Kosten der Verwaltungstätigkeit einschliesslich der Entschädigung des Verwalters (Ziff. 2), die den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegten öffentlichrechtlichen Beiträge und Steuern (Ziff. 3) sowie die Zins- und Amortisationszahlungen an Pfandgläubiger, denen die Liegenschaft haftet oder denen sich die Stockwerkeigentümer solidarisch verpflichtet haben (Ziff. 4). Der Grundsatz der quotenproportionalen Kosten- und Lastenverteilung gemäss Art. 712h Abs. 1 ZGB ist dispositiver Natur (BGE 128 III 260 E. 2b). Abweichungen vom gesetzlichen Verteilschlüssel müssen im Begründungsakt bzw. im Reglement festgelegt werden (Wermelinger, Zürcher Kommentar, N. 22 zu Art. 712h ZGB). Falls bestimmte gemeinschaftliche Bauteile, Einrichtungen oder Anlagen einem Stockwerkeigentümer nicht oder nur in ganz geringem Masse dienen, so ist dies gemäss Art. 712h Abs. 3 ZGB bei der Kostenverteilung zu berücksichtigen. Welche Kosten im Einzelfall nicht allen Stockwerkeigentümern auferlegt werden dürfen, bestimmt sich nach den konkreten Umständen anhand objektiver Kriterien.

In Art. 712h Abs. 2 Ziff. 1-4 ZGB findet sich eine nicht abschliessende Aufzählung der wichtigsten Kosten und Lasten, welche grundsätzlich von allen Stockwerkeigentümern anteilmässig zu tragen sind. Genannt werden Auslagen für den laufenden Unterhalt sowie für Reparaturen und Erneuerungen (Art. 712h Abs. 2 Ziff. 1 ZGB), Kosten der Verwaltungstätigkeit (Art. 712h Abs. 2 Ziff. 2 ZGB), öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern (Art. 712h Abs. 2 Ziff. 3 ZGB) sowie Zins- und Amortisationszahlungen (Art. 712h Abs. 2 Ziff. 4 ZGB). Weitere, im Gesetz nicht ausdrücklich genannte gemeinschaftliche Kosten und Lasten sind etwa (s. dazu Wermelinger, Stockwerkeigentum, N. 22 ff. zu Art. 712h ZGB; ders. Zürcher Kommentar, N. 64 ff. zu Art. 712h ZGB): Baurechtszins, haftpflichtrechtliche Verbindlichkeiten, Betriebskosten des Gebäudes bzw. gemeinschaftlicher Anlagen und Einrichtungen (Wasser- oder Energieverbrauch der *gemeinschaftlichen Teile*). Folgt man genannter Lehrmeinung, fallen die zur Diskussion stehenden Heizkosten nicht unter die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten im Sinne von Art. 712h ZGB. Das Bundesgericht hat die Frage, ob die Betriebskosten einer Anlage zu den gemeinschaftlichen Kosten und Lasten einer Stockwerkeigentümergeinschaft im Sinne von Art. 712h Abs. 2 ZGB zu zählen sind, ausdrücklich offen gelassen.

Art. 712h Abs. 3 ZGB betrifft - wie der Bezirksrichter korrekt festgestellt hat - nur die gemeinschaftlichen Kosten. Bei der Verteilung von gemeinschaftlichen Heizkosten geht es um die Aufwendungen in gemeinschaftlichen Teilen wie Korridor, Treppenhaus oder

Eingangshalle (Wermelinger, Zürcher Kommentar, N. 35 zu Art. 712h ZGB). Demgegenüber sind die Kosten und Lasten, welche auf die Stockwerkanteile anfallen, von jedem Stockwerkeigentümer selbst zu tragen (Wermelinger, Zürcher Kommentar, N. 2 zu Art. 712h ZGB; s. in diesem Zusammenhang auch Wermelinger, Stockwerkeigentum, N. 71 zu Art. 712h ZGB, wonach die von Kurt Müller ausgearbeiteten Tabellen für die Verteilung von Heiz- und Wasserkosten nicht den Verbrauch bei gemeinschaftlichen Teilen, sondern den Verbrauch bei Stockwerkeinheiten, welche nicht mit individuellen Zählern ausgestattet sind, betreffen).

Es ist somit festzuhalten, dass Art. 712h Abs. 3 ZGB, auf welchen sich die Berufungskläger im Zusammenhang mit den Heizungskosten berufen, nicht anwendbar ist, da es sich bei den genannten Kosten um solche der einzelnen Stockwerkeinheiten handelt und nicht um gemeinschaftliche Kosten. Sodann ist festzustellen, dass die Heizkosten gemäss Reglement nicht nach Verbrauch auf die einzelnen Stockwerkeinheiten verteilt werden, sondern aufgrund des Volumens der Stockwerkeinheit. Ob und wie hoch ein Stockwerkeigentümer seine Heizung einstellt bzw. der tatsächliche Verbrauch hat mit anderen Worten keinerlei Einfluss auf die Heizkostenabrechnung. Die Berufung ist deshalb in diesem Punkt abzuweisen.

Daran würde aber selbst die Anwendbarkeit von Art. 712h Abs. 3 ZGB nichts ändern. Diese zwingende Bestimmung ist restriktiv anzuwenden, weil die gemeinsamen Anlagen und Einrichtungen normalerweise den Standard der gesamten zu Stockwerkeigentum ausgestalteten Liegenschaft bestimmen (BGE 112 II 312 ff. E. 3b). Eine zu grosszügige Anwendung würde zu komplizierten, unübersichtlichen und aufwendigen Kostenverteilungen führen, die weder im Interesse der Stockwerkeigentümer noch im Interesse der Verwaltung liegen (Riesen, Verteilung der Liftkosten unter den Stockwerkeigentümern, in: Aktuelles Stockwerkeigentum, Zürich 1984, S. 107) und die Gefahr dauernder Auseinandersetzungen unter den Stockwerkeigentümern schaffen (Friedrich, SJK Blatt 1303 S. 6).

Eine Verminderung oder eine Befreiung von der Kostenbeteiligung ist lediglich dann zu bejahen, wenn eine bestimmte Anlage oder Einrichtung einem einzelnen Stockwerkeigentümer unabhängig von seinen subjektiven Bedürfnissen tatsächlich nur einen geringen oder keinen Nutzen bringt (Rey/Maetzke, Schweizerisches Stockwerkeigentum, 3. A., Zürich/Basel/Genf 2009, N. 573 ff. mit Beispielen aus der Praxis). Die Anwendung von Art. 712h Abs. 3 ZGB verlangt nämlich primär eine objektive Betrachtungsweise (Rey, ZBJV 1988 123). Mithin drängt sich eine Sonderlösung nicht schon beim kleinsten Unterschied in der Beanspruchung gemeinschaftlicher Teile, Anlagen oder

Einrichtungen auf bzw. infolge einer rein subjektiv begründeten Nichtbenutzung gewisser gemeinschaftlicher Räume, Anlagen oder Einrichtungen auf (z.B. Nichtbenutzung des Liftes, weil ein Stockwerkeigentümer aus gesundheitlichen Gründen ausschliesslich die Treppe benutzt; BGE 112 II 312; Rey, ZBJV 1988 123), sondern erst dann, wenn diese erheblich vom Anteilsverhältnis abweicht.

Bei der konkreten Anwendung von Art. 712h Abs. 3 ZGB ist demzufolge in erster Linie von einer objektiven Betrachtungsweise auszugehen. Ein Stockwerkeigentümer kann sich grundsätzlich nicht dadurch von den Betriebs- und Unterhaltskosten einer ihm objektiv nützlichen gemeinsamen Anlage befreien, dass er sie aus subjektiven Gründen nicht benützt. Dies gilt z.B. für den Eigentümer eines oberen Stockwerkes, der sich der Beteiligung an den Kosten des Aufzugs unter Hinweis darauf entziehen möchte, dass er aus gesundheitlichen Gründen immer die Treppe benütze. Nicht der effektive Gebrauch, sondern die "potentielle Benutzungsmöglichkeit" ist massgebend (Müller, Der Verwalter von Liegenschaften mit Stockwerkeigentum, Diss. Zürich 1965, S. 124). Dabei kann es allerdings weniger auf die bloss denkbare Benutzungsmöglichkeit ankommen als auf den Nutzen, den die Anlage objektiverweise tatsächlich mit sich bringt. Der Leerstand einer Stockwerkeinheit wird in der Regel für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten nicht berücksichtigt (Wermelinger, Stockwerkeigentum, N. 77 zu Art. 712h ZGB).

Vorliegend bestand die potentielle Benutzungsmöglichkeit der Heizung. Es wäre den betreffenden Berufungsklägerinnen jederzeit möglich gewesen, die Radiatoren zu montieren und die 5 ½-Zimmerwohnung zu beheizen. In Bezug auf den Dushraum der 4 ½-Zimmerwohnung käme eine Reduktion der von den betreffenden Berufungsklägerinnen zu tragenden Heizkosten ohnehin nicht in Frage, da dieser Raum auch bei abmontiertem Radiator durch die übrigen sich in der Wohnung befindlichen Radiatoren indirekt beheizt wurde.

6.

6.1 Ein weiterer Streitpunkt bildet der Erneuerungsfonds, und zwar sowohl in Bezug auf die Beiträge (Äufnung) als auch in Bezug auf die Verwendung.

Der Erneuerungsfonds ist ein zweckgebundenes Sondervermögen der Stockwerkeigentümergeinschaft, welches die Finanzierung künftiger grösserer Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten erleichtern soll (Wermelinger, Der Erneuerungsfonds: Fallstricke bei Einrichtung, Äufnung und Verwendung, in: Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2013, S. 150 [nachfolgend: Wermelinger, Erneuerungsfonds]).

Art. 14 des Stockwerkeigentümerreglements bestimmt für den Erneuerungsfonds Folgendes:

„Zur Verteilung der Kosten grösserer Unterhaltsarbeiten grösserer Unterhaltsarbeiten auf mehrere Jahre wird ein Erneuerungsfonds geschaffen, über dessen Verwendung die Eigentümerversammlung beschliesst.

In den Fonds ist jährlich eine Einlage, deren Höhe durch die Eigentümerversammlung jeweils beschlossen wird, zu machen.

Die Kostenaufteilung der jährlichen Einlage auf die verschiedenen Stockwerkeigentümer geschieht nach Massgabe des Art. 11 des Reglements.

Der Fonds wird auf den Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft angelegt. Zeichnungsberechtigt ist der Verwalter kollektiv mit einem Mitglied der Verwaltungsdelegation.“

6.2 Das Bezirksgericht hielt fest, die über den Erneuerungsfonds getätigten Buchungen seien von der Stockwerkeigentümerversammlung mit der Rechnung genehmigt worden. Dem Reglement könne nicht entnommen werden, dass jede Zahlung über den Erneuerungsfonds im Voraus von der Versammlung der Stockwerkeigentümer in einem besonderen Beschluss zu genehmigen sei, ein solches Erfordernis sei nicht praktikabel. Dies werde durch Art. 14 Abs. 5 (recte: Art. 15 Abs. 4) des Reglements zum Ausdruck gebracht, wonach der Verwalter zusammen mit einem Mitglied der Verwaltungsdelegation über den Fonds zeichnungsberechtigt sei. Zutreffend sei allerdings, dass die Details der über den Erneuerungsfonds getätigten Buchungen der Jahresrechnung nicht entnommen werden könnten. Die Kläger seien darüber erst am Ende des Instruktionsverfahrens im Januar 2014 detailliert informiert worden. Der Umstand, dass aufgrund der Jahresrechnung nicht erkennbar sei, welche Beträge über den Reservefonds verbucht worden seien, stelle eine Verletzung der Buchführungsgrundsätze gemäss Art. 957 Abs. 2 OR dar. Das Bezirksgericht wies deshalb den Verwalter an, im Jahresabschluss die gesamten Belastungen des Reservefonds sowie die Details der grösseren Auslagen aufzuführen und die entsprechend ergänzte Rechnung der Versammlung erneut zur formellen Genehmigung zu unterbreiten.

6.3 Als zweckgebundenes Sondervermögen darf der Erneuerungsfonds nur für den ihm zugewiesenen Zweck verwendet werden: Er dient der Finanzierung von baulichen Massnahmen (Erneuerung, Unterhalt oder Reparatur) an gemeinschaftlichen Teilen. Der Erneuerungsfonds steht weder für die Bedürfnisse der einzelnen Stockwerkeinheiten noch für die Bedürfnisse eines anderen Grundstücks zur Verfügung. Ebenso wenig darf der Erneuerungsfonds für Kosten der laufenden Verwaltung oder des laufenden Unterhaltes gebraucht werden. Er darf, unter Vorbehalt einer anders lautenden Rege-

lung, ausschliesslich für die Finanzierung von notwendigen oder nützlichen baulichen Massnahmen verwendet werden, die sämtlichen Stockwerkeigentümern zugute kommen (keine Massnahmen, welche in den Anwendungsbereich von Art. 647d Abs. 3 ZGB oder Art. 647e Abs. 2 ZGB fallen und auch keine Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen, welche dem Anwendungsbereich von Art. 712h Abs. 3 ZGB unterstehen; Wermelinger, Erneuerungsfonds, a.a.O., S. 163 m.w.H.).

Vorliegend strittig ist, ob es bezüglich der Äufnung und Verwendung des Erneuerungsfonds vorgängiger Beschlüsse durch die Stockwerkeigentümerversammlung bedarf oder ob die Genehmigung der Jahresrechnung genügt. Dabei ist das Reglement auszulegen. Reglemente sind wie Beschlüsse einer Stockwerkeigentümerversammlung nach dem Vertrauensprinzip auszulegen (vgl. Bundesgerichtsurteile 5A_865/2011 vom 24. Mai 2012 E. 3.2; 5C.246/2005 vom 6. Februar 2006 E. 3.4 und 5C.254/2006 vom 8. November 2007 E. 3.1). Es ist demnach zu ermitteln, wie die hier infrage stehende Reglementsbestimmung (Art. 14) nach den gesamten Umständen in guten Treuen verstanden werden durfte und musste (BGE 130 III 417 E. 3.2 mit Hinweisen). Dabei ist bezüglich vorformulierter Satzungsbestimmungen einer Stockwerkeigentümergeinschaft, die häufig nicht von den ihrer Anwendung Unterworfenen verfasst worden sind, stets diejenige Auslegung vorzuziehen, die den Text des Reglements gesamthaft erfasst und nicht Teile davon überflüssig werden lässt (vgl. BGE 133 III 406 E. 3.3). Im Rahmen der Auslegung zu berücksichtigen ist sodann dass nicht anzunehmen ist, die Stockwerkeigentümer hätten eine unangemessene Lösung gewollt (vgl. BGE 126 III 119 E. 2c; 117 II 609 E. 6c; siehe zum Ganzen: Bundesgerichtsurteil 5A_222/2007 vom 4. Februar 2008 E. 3.3, nicht publiziert in BGE 134 III 237). Von Bedeutung für die Auslegung ist schliesslich allfälliges dispositives Gesetzesrecht. Da das dispositive Recht in der Regel die Interessen der Parteien ausgewogen wahrt, hat die Partei, die davon abweichen will, dies mit hinreichender Deutlichkeit zum Ausdruck zu bringen (BGE 115 II 264 E. 5a; 117 II 609 E. 6c; 119 II 368 E. 4b; 126 III 388 E. 9d). Diese für die Auslegung Allgemeiner Vertragsbedingungen (AVB) geschaffene Regel gilt auch für vorformulierte Reglementsbestimmungen einer Stockwerkeigentümergeinschaft, die - wie erwähnt - häufig nicht von den ihrer Anwendung Unterworfenen verfasst worden sind (Bundesgerichtsurteil 5A_222/2007 vom 4. Februar 2008 E. 3.3, nicht publiziert in BGE 134 III 237, mit ausdrücklichem Hinweis auf BGE 117 II 609 E. 6c). Die Anforderungen an die "hinreichende Deutlichkeit" einer Abweichung vom dispositiven Gesetzesrecht sind im Fall des Reglements für die Stockwerkeigentümergeinschaft umso mehr und strenger zu beachten, als die vereinbarte Nutzungs- und Verwaltungsordnung kraft Gesetzes für jeden Erwerber einer Stockwerkeinheit unabhängig davon

verbindlich ist (Art. 649a ZGB), ob der Erwerber die Existenz und den Inhalt des Reglements kennt (vgl. BGE 110 Ia 106 E. 4b; Bundesgerichtsurteile 5C.177/2006 vom 19. Dezember 2006 E. 4.1 und 5A_865/2011 vom 24. Mai 2012 E. 3.2).

6.4 In Bezug auf die Äufnung des Fonds hält das Reglement fest, dass jährlich eine Einlage, deren Höhe durch die Eigentümerversammlung jeweils beschlossen wird, zu machen ist. Aus der Formulierung „jeweils“ ergibt sich, dass jedes Jahr über die Höhe der Einlage zu beschliessen ist. Für die Stockwerkeigentümerversammlung vom 30. September 2011 war die Bestimmung der Höhe der Einlage in den Erneuerungsfonds nicht traktandiert. Ebenso wenig ergibt sich aus dem Versammlungsprotokoll, dass darüber beschlossen worden wäre. Die Berufungsbeklagte hat mit der Berufungsantwort ein Protokoll hinterlegt, wonach die Stockwerkeigentümergeinschaft anlässlich der Versammlung vom 17. Juni 2009 beschlossen hat, die Beiträge von insgesamt Fr. 10'000.-- auf Fr. 20'000.-- zu erhöhen (Beilage 9 zur Berufungsantwort). Dass es sich dabei um ein unzulässiges Novum handelt, wurde bereits gesagt. Aber selbst wenn das Protokoll berücksichtigt würde und es der bisherigen Praxis der Stockwerkeigentümergeinschaft entsprach, nicht jährlich über die Höhe der Einlage zu befinden, ändert dies nichts daran, dass ein solcher eigenständiger Beschluss gemäss Reglement erforderlich ist. Es genügt nicht, dass die Höhe des für den Erneuerungsfonds vorgesehenen Betrages im Budget erwähnt wird. Bloch hält bezüglich dieses Beschlusses fest: «La détermination du montant de la participation est, à notre avis, comme la création du fonds un acte d'administration courante qui nécessite une décision de l'assemblée (art. 712m al. 1 ch. 5 CC par analogie). En effet, cette décision n'a pas un caractère inhabituel, car elle est prise périodiquement (une fois par année) au même titre que l'approbation du budget» (Bloch, Le fonds de rénovation dans la propriété par étages, Diss. Lausanne 1988, S. 49). Die Berufung ist somit diesbezüglich gutzuheissen und die Stockwerkeigentümerversammlung hat über die Höhe der Einzahlung in den Erneuerungsfonds Beschluss zu fassen.

6.5 Auch über die Mittelverwendung aus dem Erneuerungsfonds bedarf es gemäss dem Wortlaut des Reglements eines formellen Beschlusses der Stockwerkeigentümerversammlung. Der vom Bezirksgericht genannte Art. 15 Abs. 4 des Reglements, wonach der Verwalter zusammen mit einem Mitglied der Verwaltungsdelegation über den Fonds zeichnungsberechtigt ist, spricht nicht gegen ein Beschlusserfordernis. Dies betrifft vielmehr das Aussenverhältnis, indem der Verwalter nur kollektiv zu zweien über die finanziellen Mittel des Reservefonds verfügen kann. In casu liegt kein formeller Beschluss über die Mittelverwendung aus dem Erneuerungsfonds vor. Ein solcher

kann auch nicht in der Genehmigung der Jahresrechnung erblickt werden, zumal je nach Verwendungszweck unterschiedliche Quoren gelten könnten. So spricht sich Wermelinger dafür aus, dass der Verwendungsbeschluss einstimmig zu fassen ist, wenn der Erneuerungsfonds entgegen seiner Zweckbestimmung eingesetzt wird. Werden der Verwendungszweck des Erneuerungsfonds im Reglement klar umschrieben und treffe ein entsprechender Anwendungsfall ein, dann könne die Mittelverwendung aus dem Erneuerungsfonds auch mit dem einfachen Mehr nach Köpfen beschlossen werden, sofern das Reglement nicht ein anderes Mehr verlange (Wermelinger, Erneuerungsfonds, S. 163 ff.; ders. Zürcher Kommentar, N. 104 zu Art. 712I ZGB m.w.H). Die Berufung ist somit auch diesbezüglich gutzuheissen und die Stockwerkeigentümersammlung hat auch über die Verwendung des Erneuerungsfonds Beschluss zu fassen.

7.

7.1 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 Parteientschädigung umfassen (Art. 104 Abs. 1, Art. 105 Abs. 1 und 95 ZPO). Die Höhe der Prozesskosten richtet sich nach kantonalem Recht (Art. 96 ZPO und 105 Abs. 2 Satz 1 ZPO); für den Kanton Wallis nach dem Gesetz betreffend den Tarif der Kosten und Entschädigung 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 ZPO). Hat jedoch keine Partei vollständig obsiegt, so werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt (Art. 106 Abs. 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).

Für die Aufteilung der Kosten ist zu berücksichtigen, dass die Berufungskläger in Bezug auf die Frage der Einhaltung der Einberufungsfrist und die Heizkosten unterliegen, indessen in Bezug auf die Warmwasserkostenabrechnung der Familien I_____ und V_____ sowie den Erneuerungsfonds obsiegen. Bei diesem Verfahrensausgang rechtfertigt es sich, die Gerichtskosten erster Instanz zu 2/5 den Berufungsklägern und zu 3/5 der Berufungsbeklagten aufzuerlegen. Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens gehen zu 1/5 zu Lasten der Berufungskläger und zu 4/5 zu Lasten der Berufungsbeklagten. Dieselbe Aufteilung gilt für die Parteientschädigung.

7.2 Die Gerichtskosten setzen sich zusammen aus Pauschalen, insbesondere für den Entscheid (Entscheidunggebühren), sowie aus bestimmten beim Gericht angefallenen Kosten (Art. 95 Abs. 2 ZPO; ‚Auslagen‘ nach der Terminologie von Art. 7 ff. GTar). Die Gerichtsgebühren 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 Gebühren rechtfertigen, Letzteres namentlich, wenn bloss eine Teilfrage entschieden wird (Art. 13 Abs. 3 und Art. 14 Abs. 1 GTar). Die Gerichtsgebühren bewegt sich bei einem Streitwert von Fr. 24'860.95 zwischen Fr. 1'800.-- und Fr. 6'000.-- (Art. 16 Abs. 1 GTar; Fassung laut Dekret über die Anwendung der Bestimmungen über die Ausgaben- und Schuldenbremse im Rahmen des Budgets 2015 vom 16. Dezember 2014). Für das Berufungsverfahren gelten die gleichen Ansätze; dabei kann ein Reduktions-Koeffizient von 60% berücksichtigt werden (Art. 19 GTar).

7.2.1 Die Vorinstanz hat die erstinstanzlichen Gerichtskosten auf Fr. 5'000.-- festgesetzt. Die Höhe der Gerichtskosten und Parteientschädigung wurden im Berufungsverfahren nicht beanstandet. Da diese im Rahmen des GTar festgelegt wurde, bleibt es auch bei der Festlegung durch die Vorinstanz. Indessen müssen diese Kosten aufgrund des Ausgangs des Verfahrens neu verteilt werden und zwar zu 3/5, ausmachend Fr. 3'000.--, zu Lasten der Beklagten Stockwerkeigentümergeinschaft und zu 2/5, ausmachend Fr. 2'000.-- zu Lasten der Kläger, welche zwar gegenüber der Stockwerkeigentümergeinschaft mehrheitlich durchdringen, nicht hingegen gegenüber den ursprünglich ebenfalls eingeklagten Verwalter und Revisorin. Die Verfahrenskosten werden mit dem von den Klägern geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 8'000.-- verrechnet. Der Überschuss von Fr. 3'000.-- wird den Klägern zurück erstattet, soweit dies nicht bereits geschehen ist. Die Beklagte bezahlt den Klägern Fr. 3'000.-- für geleisteten Kostenvorschuss.

7.2.2 Im Berufungsverfahren wurde ein einfacher Schriftenwechsel ohne mündliche Verhandlung durchgeführt. Die Berufungskläger und die Berufungsbeklagte legten ihren Standpunkt und ihre Einwände umfassend dar. Das Dossier hatte einen gewissen Umfang und das Kantonsgericht musste mehrmals über Sistierungsanträge befinden. Deshalb ist unter Berücksichtigung der vorstehend angeführten Kriterien eine Gerichtsgebühren von Fr. 2'000.-- angemessen. Davon haben die Berufungskläger aufgrund

des Verfahrensausgangs und der Prozessentscheide 1/5, ausmachend Fr. 400.--, und die Berufungsbeklagte 4/5, ausmachend Fr. 1'600.--, zu bezahlen. Die Gerichtsgebühr wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss der Berufungskläger in der Höhe von Fr. 2'000.-- verrechnet. Die Berufungsbeklagte hat den Berufungsklägern somit Fr. 1'600.-- für den geleisteten Kostenvorschuss zu bezahlen.

7.3 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 28 Abs. 1 GTar). Bei einem Streitwert von Fr. 24'860.-- beträgt der ordentliche Rahmen, Mehrwertsteuer inklusive (Art. 27 Abs. 5 GTar), Fr. 3'600.-- bis Fr. 5'400.-- (Art. 32 Abs. 1 GTar). Für das Berufungsverfahren vor Kantonsgericht mit einem Reduktions-Koeffizient von 60% bewegt sich das Honorar im Prinzip zwischen minimal Fr. 1'440.-- und maximal Fr. 2'160.-- (Art. 35 Abs. 1 lit. a 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).

7.3.1 Erstinstanzlich wurden Parteientschädigungen von insgesamt Fr. 3'000.-- zugesprochen, was in Bezug auf die Höhe von keiner Partei beanstandet wurde. Ausgangsgemäss bezahlt die beklagte Stockwerkeigentümergeinschaft den Berufungsklägern für das erstinstanzliche Verfahren eine Entschädigung von Fr. 1800.-- (3/5 von Fr. 3'000.--), die Berufungskläger bezahlen der Stockwerkeigentümergeinschaft unter solidarischer Haftbarkeit eine solche von Fr. 1'200.-- (2/5 von Fr. 3'000.--).

7.3.2 Im Berufungsverfahren war auch die Stockwerkeigentümergeinschaft nicht mehr anwaltlich vertreten. Es wurde ein einfacher Schriftenwechsel durchgeführt. Eine mündliche Berufungsverhandlung fand nicht statt. Indessen haben die Parteien - auch wenn nicht anwaltlich vertreten - einen gewissen Aufwand betrieben, einerseits durch den Verwalter, andererseits durch Y_____ . Es rechtfertigt sich, für das Berufungs-

verfahren eine Partei- bzw. Unkostenentschädigung von Fr. 500.-- festzusetzen. Ausgangsgemäss bezahlt die beklagte Stockwerkeigentümergeinschaft den Berufungsklägern für das Berufungsverfahren eine Entschädigung von Fr. 400.-- (4/5 von Fr. 500.--), die Berufungskläger bezahlen der Stockwerkeigentümergeinschaft unter solidarischer Haftbarkeit eine solche von Fr. 100.-- (1/5 von Fr. 500.--).

Das Kantonsgericht verfügt

1. Der Antrag auf Vornahme einer Parteibefragung wird abgewiesen.

und erkennt

- in teilweiser Gutheissung der Berufung -

1. Die bezirksgerichtlichen Anweisungen an den Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft M_____ werden bestätigt.
2. Zusätzlich wird der Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft M_____ angewiesen, der nächsten Stockwerkeigentümersammlung die Einlage in und die Mittelverwendung aus dem Erneuerungsfonds zur Genehmigung zu unterbreiten.
3. Weitergehend wird die Klage abgewiesen.
4. a) Die erstinstanzlichen Verfahrenskosten von Fr. 5'000.00 (umfassend die Gerichtsgebühr einschliesslich Auslagen pauschal) werden zu 2/5 (Fr. 2'000.00) unter Solidarhaft den Klägern und zu 3/5 (Fr. 3'000.00) der beklagten Stockwerkeigentümergeinschaft M_____ auferlegt.

b) Die erstinstanzlichen Verfahrenskosten werden mit dem von den Klägern geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 8'000.00 verrechnet. Der Überschuss von Fr. 3'000.00 wird den Klägern zurück erstattet.
5. Die Kläger bezahlen der Beklagten unter Solidarhaft für das erstinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 1'200.00.
6. Die Beklagte bezahlt den Klägern für das erstinstanzliche Verfahren

- eine Parteientschädigung von Fr. 1'800.00 und

- eine Entschädigung für geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 3'000.00.

7. a) Die Kosten des Berufungsverfahrens von Fr. 2'000.00 (umfassend die Gerichtsgebühr einschliesslich Auslagen pauschal) werden zu 1/5 (Fr. 400.00) unter Solidarhaft den Klägern und zu 4/5 (Fr. 1'600.00) der beklagten Stockwerkeigentümergeinschaft M_____ auferlegt.

b) Nach Verrechnung mit dem von den Klägern geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 2'000.00 hat die Beklagte Fr. 1'600.-- an die Kläger für geleistete Vorschüsse zu bezahlen.
8. Die Kläger bezahlen der Beklagten unter Solidarhaft für das Berufungsverfahren eine Partei- bzw. Unkostenentschädigung von Fr. 100.00.
9. Die Beklagte bezahlt den Klägern für das Berufungsverfahren eine Partei- bzw. Unkostenentschädigung von Fr. 400.00

Sitten, 20. Februar 2017