

Z1 15 79

URTEIL VOM 27. MÄRZ 2020

Bezirksgericht Visp

Dr. Adrian Walpen, Einzelrichter; Chantal Carlen, Gerichtsschreiberin

in Sachen

W _____, Kläger,

X _____, Klägerin,

Y _____, Kläger,

alle vertreten durch Rechtsanwalt M _____

gegen

Z _____, Beklagter, vertreten durch Rechtsanwalt N _____

(Nachbarrecht)

Verfahren

A. Am 27. August 2015 reichten W _____, X _____ und Y _____ gemeinsam Klage gegen Z _____ ein (S. 1 ff.) und verlangten Folgendes:

1. Il est fait interdiction à Z _____, propriétaire des PPE xx1, xx2, xx3, xx4, xx5, xx6, xx7, xx8, xx9 et xx10 du cadastre de la Commune de A _____ de louer ses appartements à des groupes de personnes (équipes de ski, associations sportives ou autres) dans la mesure où ces locataires se comportent de manière excessive et gênante pour les demandeurs, copropriétaires d'étages, en particulier par le bruit qu'ils génèrent et par l'occupation excessive qu'ils font des locaux communs tels que buanderies, SPA, jardin extérieur et autres.
2. La décision du Juge est assortie de la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP qui réprime l'insoumission à une décision d'autorité (art. 343 al. 1 lit. a CPC).
3. Les frais et dépens sont mis à la charge de Z _____.

B. Mit Klageantwort vom 6. Oktober 2015 stellte der Beklagte folgende Rechtsbegehren (S. 264 ff.):

1. Auf die Klagebegehren von Y _____ sei in Ermangelung einer gültigen Klagebewilligung nicht einzutreten.
2. Z _____ sei zu Lasten von Y _____ eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen.
3. Alles unter Kostenfolge zu Lasten von Y _____.
4. Die Klage von W _____ und X _____ sei abzuweisen.
5. Z _____ sei zu Lasten von W _____ und X _____ eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen.
6. Alles unter Kostenfolge zu Lasten der Klägerpartei.

C. Am 5. November 2015 reichten die Kläger eine Replik ein und hielten vollumfänglich an den Klagebegehren fest. Sie verlangten überdies die Sistierung des Verfahrens. Der Kläger Y _____ werde ein neues Schlichtungsgesuch stellen und anschliessend die Vereinigung der Verfahren verlangen (S. 278 ff.). Der Beklagte reichte am 9. Dezember 2015 eine Duplik ein und hielt seine Rechtsbegehren aufrecht (S. 287 ff.).

D. Das Gericht setzte den Parteien am 10. Dezember 2015 Frist zur Stellung von schriftlichen Anträgen und begründeten Beweisanträgen. Den Klägern wurde überdies Frist gesetzt, um zur Einrede der fehlenden Aktivlegitimation von Y _____ Stellung zu nehmen (S. 289). Dies taten der Beklagte und die Kläger jeweils mit Eingabe vom 18. Januar 2016 (S. 290 ff., 293). Die Kläger teilten überdies mit, dass namens Y _____ ein neuerliches Schlichtungsbegehren gestellt worden und das vorliegende Verfahren bis zur Durchführung des Schlichtungsverfahrens zu sistieren sei. Es werde anschliessend erneut Klage im Namen von Y _____ gegen den Beklagten eingereicht, so dass die beiden Verfahren vereinigt werden könnten.

Das Gericht teilte den Parteien am 24. März 2016 mit, dass auf die Klage von Y _____ im Verfahren Z1 15 79 nicht eingetreten und das Verfahren Z1 15 79 bis zum Eintreffen einer neuerlichen Klage von Genanntem beim Bezirksgericht sistiert werde (S. 298).

E. Am 29. März 2016 reichte der Kläger Y _____ erneut eine Klage samt Klagebewilligung mit denselben Begehren ein und verlangte die Vereinigung der Verfahren. Mit Verfügung vom 1. April 2016 setzte das Gericht dem Beklagten Frist, um Stellung zu beziehen, ob das Verfahren Z1 15 79 sistiert belassen und im neuen Verfahren ein doppelter Schriftenwechsel durchgeführt werden soll (S. 299). Die Durchführung eines doppelten Schriftenwechsels wurde vom Beklagten am 8. April 2016 verlangt (S. 300). Die zur Einreichung einer Klageantwort angesetzte Frist liess der Beklagte unbenutzt verstreichen. Innert angesetzter Nachfrist reichte der Beklagte am 30. Mai 2016 eine Klageantwort ein und verlangte die Abweisung der Klage. Der Kläger reichte sodann am 9. Juni 2016 eine Replik ein und der Beklagte am 8. Juli 2016 eine Duplik ein.

F. Am 28. Juli 2016 erliess das Gericht eine Beweisverfügung. Es vereinigte die Verfahren unter der Nummer Z1 15 79 und setzte den Parteien Frist, um verschiedene Rechtsvorkehren zu treffen und diverse Unterlagen zu deponieren (S. 303 ff.). Mit Eingaben vom 19. September 2016 reichten die Parteien die Partei- und Zeugenfragen ein und bestätigten, die Vorschüsse geleistet zu haben (S. 310 ff., 321). Die Kläger reichten überdies die geforderten Unterlagen ein (S. 321 ff.). Gleichentags reichten die Kläger eine weitere Rechtsschrift ein, stellten neue Tatsachenbehauptungen auf und reichten weitere Beweismittel ein (S. 331 ff.).

G. Am 14. Oktober 2016 lud das Gericht zur Hauptverhandlung vom 23. Januar 2017 vor (S. 393). Die Zeugen B _____ (S. 423 f.), C _____ (S. 433 ff.), D _____ (S. 435), E _____ (S. 437), F _____ (S. 438 ff.), G _____ (S. 442) und H _____ (S. 443 ff.) wurden schriftlich einvernommen. Anlässlich der Hauptverhandlung vom 23. Januar 2017 wurden die Zeugen I _____ (S. 447 ff.) und J _____ (S. 452 ff.) sowie die Parteien W _____ (S. 457 ff.), X _____ (S. 466 f.) und Z _____ (S. 468 ff.) einvernommen. Auf die Befragung von Y _____ wurde verzichtet, zumal dieser nicht anwesend war. Tags darauf setzte das Gericht den Klägern Frist zur Einreichung von Expertenvorschlägen und Expertenfragen (S. 475), was diese mit Eingabe vom 23. Februar 2017 bzw. vom 7. März 2017 taten (S. 479 ff., 483).

H. Am 30. März 2017 ernannte das Gericht K _____ zum Experte zur Erstellung eines Gutachtens. Der Beklagte stellte am 5. September 2017 ein Begehren um Ablehnung des Experten aufgrund dessen mangelnder Deutschkenntnisse, wozu die Kläger wie auch der Experte am 18. September 2017 Stellung nahmen. Mit Verfügung vom 11. Oktober 2017 wurde das Begehren um Ablehnung des Experten abgewiesen und diesem gestattet, eine Hilfsperson beizuziehen. In der Folge wurden die Parteien aufgefordert, dem Experten die von diesem verlangten Unterlagen einzureichen. Zu diesem Zweck reichten die Kläger dem Gutachter weitere Unterlagen ein. Der Beklagte richtete am 27. November 2017 ein Schreiben an den Experten mit Bemerkungen zu den von den Klägern gestellten Fragen und richtete ebenfalls Fragen an den Experten. Die Kläger wendeten dagegen ein, dass der Beklagte in keiner Weise an der Erstellung des Gutachtens beteiligt sei und dafür auch keinen Kostenvorschuss geleistet habe, daher stehe es ihm höchstens zu, Ergänzungsfragen zu stellen, woraufhin das Gericht klarstellte, dass die Fragen gemäss Eingabe vom 27. November 2017 nicht zu beantworten seien.

Am 22. Februar 2018 erstattete der Experte schliesslich ein Gutachten. Am 17. Mai 2018 ersuchte das Gericht die Gemeinde A _____ darum, allfällige Unterlagen über den Umfang der Gästebeherbergung im L _____ Resort zu übermitteln. Die Gemeinde A _____ reichte am 6. Juni 2018 die abgerechneten Kurtaxen sowie die Anzahl der Logiernächte ein. Ebenso wurde die Dienststelle für Industrie und Handel aufgefordert, allfällige Unterlagen betreffend die Vermietungstätigkeit von O _____ in A _____ bezüglich des L _____ Resorts zu übermitteln. Diese verneinte jedoch, über diesbezügliche Unterlagen zu verfügen.

Dem Beklagten wurde überdies Frist gesetzt, die gemäss Beweisverfügung zu edierenden Unterlagen herauszugeben. Der Beklagte verlangte, diese Verfügung sei in Wiedererwägung zu ziehen und auf die Hinterlegung der Mehrwertsteuerabrechnung der Jahre 2011-2016 und der Mieteinnahmen für die Jahre 2011-2016 zu verzichten, wozu die Kläger am 31. August 2018 Stellung bezogen. Mittels Verfügung vom 26. September 2018 wies das Gericht den Antrag des Beklagten ab und setzte ihm erneut Frist zur Hinterlegung der Unterlagen. Am 8. Oktober 2018 stellte der Beklagte den Antrag, das Verfahren zu sistieren zwecks Hinterlegung des Belegungsplans der Ski-Nationalmannschaften. Das Verfahren wurde nicht sistiert, jedoch die Stellungnahme der Kläger eingeholt, welche diese am 22. Oktober 2018 einreichten. Mit Verfügung vom 21. November 2018 verzichtete das Gericht auf die Edition der Aufstellung der Mieteinnahmen für die Jahre

2011-2016 sowie des Belegungsplans für dieselben Jahre, setzte jedoch dem Beklagten Frist zur Einreichung der Mehrwertsteuerabrechnungen der Jahre 2011-2016.

Mit Verfügung vom 4. Januar 2019 wurde festgestellt, dass der Beklagte dieser Aufforderung nicht nachgekommen ist. Das Gericht erachtete das Beweisverfahren als abgeschlossen. Am 29. Januar 2019 setzte das Gericht Frist für schriftliche Schlussvorträge, welchen die Kläger am 28. März 2019 und der Beklagte am 29. März 2019 einreichten. Im Rahmen des schriftlichen Schlussvortrags änderten die Kläger ihr Rechtsbegehren Ziffer 1 dahingehend, dass verlangt wurde:

1. Il est fait interdiction à Z _____, propriétaire des PPE xx1, xx2, xx3, xx4, xx5, xx6, xx7, xx8, xx9 et xx10 du cadastre de la Commune de A _____ de louer ses appartements à des groupes de personnes (équipes de ski, associations sportives ou autres);

Sachverhalt und Erwägungen

1.

1.1 Das Bezirksgericht Visp ist sowohl sachlich (Art. 4 Abs. 1 EGZPO i.V.m. Art. 4 Abs. 1 ZPO) als auch örtlich (Art. 29 Abs. 1 lit. a sowie Art. 31 ZPO) zur Beurteilung vorliegender Streitigkeit zuständig.

1.2 Aufgrund des Streitwerts von Fr. 50'000.-- findet das ordentliche Verfahren Anwendung (Art. 219 ff., 243 Abs. 1 ZPO).

1.3 Die Kläger haben beim Gemeindegericht in A _____ ein Schlichtungsgesuch gestellt und legten dem Bezirksgericht die Klagebewilligung vom 28. April 2015 (für die Kläger W _____ und X _____) bzw. vom 24. März 2016 (für den Kläger Y _____) vor. Mit Einreichung der Klage am 27. August 2015 (W _____ und X _____) bzw. am 29. März 2016 (Y _____) erfolgte dies – unter Berücksichtigung der Gerichtsferien (Bundesgerichtsurteil 4A_391/2012 vom 20. September 2012 E. 2.4) – innert dreimonatiger Frist und damit fristgerecht (Art. 209 Abs. 3 ZPO). Folglich gehen auch die Einwände des Beklagten in Bezug auf die fehlende Klagebewilligung von Y _____ fehl, zumal dieser am 29. März 2016 eine Klage samt gültiger Klagebewilligung einreichte, welches Verfahren sodann mit dem vorliegenden Verfahren vereinigt und damit das Fehlen der Klagebewilligung für die Klage von Y _____ beseitigt wurde.

1.4 Der Beklagte bemängelt sodann die Unbestimmtheit der klägerischen Rechtsbegehren, darin werde nicht ausgeführt, was mit einer Gruppe von Personen gemeint sei und überdies sei unklar, wann sich diese Mieter übermässig schlecht für die Kläger benehmen würden, da dies erst nach Antritt des Mietverhältnisses beurteilt werden könne.

Dem Bestimmtheitsgebot bei der Unterlassungsklage wird dann Genüge getan, wenn sie auf das Verbot eines genügend bestimmten Verhaltens gerichtet ist. Die verpflichtete Partei soll erfahren, was sie nicht mehr tun darf und die Vollstreckungs- oder Strafbehörden müssen wissen, welche Handlungen sie zu verhindern oder mit Strafe zu belegen haben (BGE 131 III 70 E. 3.3 mit Hinweisen). Es geht darum, dass der Vollstreckungsrichter nicht noch einmal eine materielle Beurteilung des infrage stehenden Verhaltens vornehmen darf, um zu klären, ob das umstrittene Verhalten vom Dispositiv des Unterlassungsurteils erfasst wird (Dorschner, Basler Kommentar, 3. A., N. 20 zu Art. 84 ZPO). Rechtsbegehren sind jedoch nach Treu und Glauben, insbesondere im Lichte der dazu gegebenen Begründung auszulegen (Bundesgerichtsurteil 5A_658/2014 vom 6. Mai 2015 E. 3.3 mit Hinweisen). Im Rahmen von Art. 679 ZGB kann das Rechtsbegehren allgemein formuliert und die Wahl der zu treffenden Massnahmen ins gerichtliche Ermessen gestellt werden (Rey/Strebel, Basler Kommentar, 6. A., N. 17 zu Art. 679 ZGB). Wer eine Klage aufgrund der Art. 679 und 684 ZGB anstrengt, kann wegen deren besonderer Natur seine Begehren in ganz allgemein gehaltener Form stellen. Es genügt, wenn in der Klagebegründung die Gründe und Auswirkungen der Störung umschrieben werden. Überdies hat der Kläger das Recht, es dem Richter zu überlassen, die im konkreten Fall zu treffenden Massnahmen – nötigenfalls aufgrund von Gutachten – zu bestimmen. Die Ungültigerklärung einer Klage, deren Anträge weder die Immissionen noch die zu ihrer Beseitigung tauglichen Massnahmen nennen, ist überspitzt formalistisch (BGE 102 Ia 96 E. 2b).

Demnach vermag das klägerische Rechtsbegehren dem Bestimmtheitserfordernis zu genügen, da sich daraus im Lichte der der Klage zugrunde liegenden Begründung klar ergibt, dass dem Beklagten die Miete seiner Stockwerkeinheiten an Personengruppen (insbesondere Skimanschaften, Sportvereine und dergleichen) zu verbieten sei, soweit sich deren Verhalten übermässig und störend auf die Kläger auswirkt, insbesondere aufgrund von Lärm sowie übermässiger Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums.

1.5 In Bezug auf die klägerischen Rechtsbegehren bleibt festzuhalten, dass deren Änderung im Rahmen des schriftlichen Schlussvortrags unbeachtlich bleibt. In der Hauptverhandlung ist die Klageänderung gemäss Art. 230 Abs. 1 ZPO nur noch zulässig, wenn

sie auf neuen Tatsachen oder Beweismitteln beruht. Unzulässig ist die Klageänderung, wenn sie sich nicht auf zulässige Noven im Sinne von Art. 229 Abs. 1 ZPO oder auf blosser Präzisierungen von bereits Vorgetragenem zu stützen vermag, da in solchen Fällen der Sachverhalt nicht ändert und daher kein begründeter Anlass für eine Klageänderung besteht (vgl. Moret, Aktenschluss und Novenrecht nach der Schweizerischen Zivilprozessordnung, Diss. Zürich 2014, N. 1032 mit Hinweisen).

Dass sich die Klageänderung auf neue Tatsachen oder Beweismittel stützt, wird von den Klägern trotz der entsprechenden Begründungspflicht (vgl. dazu Leuenberger, in: Sutter-Somm et al. [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 3. A., Zürich/Basel/Genf 2016, N. 10 zu Art. 229 ZPO) nicht dargetan. Überdies ist nicht ersichtlich, dass die Kläger sich auf neue, ihnen erst anlässlich der Hauptverhandlung, an welcher lediglich die Parteien und Zeugen befragt wurden, ansonsten jedoch keine Beweiserhebung mehr stattfand, bekannt gewordene, ihnen früher unbekannte Gründe berufen. Ebenso wenig ist ersichtlich, dass die Klageänderung aufgrund erst im Gutachten gemachter Feststellungen vorgenommen wurde. Die Kläger legen keinerlei Gründe für die Änderung der klägerischen Begehren dar. Nicht erst die Beweiserhebung in der Hauptverhandlung sowie das anschliessend erstellte Gutachten gaben Anlass zur Änderung des Klagebegehrens, weshalb die Änderung der Rechtsbegehren Art. 230 Abs. 1 lit. b ZPO nicht respektiert. Offen bleiben kann bei dieser Ausgangslage, ob eine Klageänderung erst in den schriftlichen Schlussvorträgen, obschon die Parteien in der Hauptverhandlung gemeinsam auf das ihnen zustehende Replikrecht im Rahmen der schriftlichen Schlussvorträge verzichtet haben, nicht auch dem Grundsatz von Treu und Glauben widerspricht, zumal damit der Gegenpartei verunmöglicht wird, zu den geänderten Begehren Stellung zu nehmen (zum Erfordernis, dass die Gegenpartei zur Wahrung des rechtlichen Gehörs jedenfalls die Möglichkeit haben muss, zu den erhöhten Klagebegehren Stellung zu nehmen vgl. Bundesgerichtsurteil 5A_16/2016 vom 26. Mai 2016 E. 5.1). Da die Zulässigkeit der Klageänderung als Prozessvoraussetzung (Art. 59 ZPO) von Amtes wegen zu prüfen ist (Art. 60 ZPO; Bundesgerichtsurteil 4A_395/2017 vom 11. Oktober 2018 E. 4.3), kann auf das geänderte Begehren im schriftlichen Schlussvortrag nicht eingetreten werden und es ist die Klage mit ihren ursprünglichen Begehren zu beurteilen (Willisegger, Basler Kommentar, 3. A., N. 17 zu Art. 230 ZPO).

1.6 Sofern die Kläger die Vermietung der Liegenschaft über den Anbieter O _____ bzw. das Verhalten der dadurch akquirierten Mieter rügen, kann mangels aktuellen Rechtsschutzinteresses nicht auf die Klage eingetreten werden, zumal der Beklagte eine

entsprechende Vermietung unbestrittenermassen bereits ab dem Winter 2014/15 einstellte (TB 17) und demnach keine Immissionen mehr bestehen, die durch diese Mieter hervorgerufen werden würden.

1.7 Die Abwesenheit des Klägers Y _____ anlässlich der Hauptverhandlung führt dazu, dass das Gericht die Eingaben, die nach Massgabe des Gesetzes eingereicht worden sind, berücksichtigt. Dem Entscheid sind die Akten sowie die Vorbringen der anwesenden Parteien zugrunde zu legen (Art. 234 Abs. 1 ZPO).

1.8 Trotz mehrfacher Aufforderung durch das Gericht reichte der Beklagte die Aufstellung der Mehrwertsteuerabrechnungen für die Jahre 2011-2016 nicht ein. Verweigert eine Partei die Mitwirkung unberechtigterweise, so berücksichtigt das Gericht dies bei der Beweiswürdigung (Art. 164 ZPO). Berechtigt wäre die Verweigerung nur, wenn der Beklagte i.S.v. Art. 163 ZPO eine ihm nahestehende Person der Gefahr strafrechtlicher Verfolgung oder zivilrechtlicher Verantwortlichkeit aussetzen würde (lit. a) oder sich wegen Verletzung eines Geheimnisses nach Art. 321 StGB strafbar machen würde (lit. b). Auch die Träger anderer gesetzlich geschützter Geheimnisse können die Mitwirkung verweigern, wenn sie glaubhaft machen, dass das Geheimhaltungsinteresse die Wahrheitsfindung überwiegt (Abs. 2). Wer sich auf das Verweigerungsrecht berufen will, hat die Voraussetzungen für die Verweigerung zu substantiieren, wobei jedoch das Glaubhaftmachen genügt (Schmid, Basler Kommentar, 3. A., N. 7 zu Art. 163 ZPO). Verweigert der Beklagte unberechtigterweise die Edition eines bestimmten Dokuments, obwohl feststeht, dass es in seinem Besitz ist, ist regelmässig anzunehmen, dass es den vom Kläger behaupteten Inhalt aufweist (Schmid, a.a.O., N. 2 zu Art. 164 ZPO).

Der Beklagte verweigerte die Herausgabe mit der Begründung, der Beweis werde zu einer zugestandenen Tatsache verlangt, über unbestrittene Tatsachenbehauptungen müsse kein Beweis geführt werden. Zudem habe das Editionsbegehren nichts mit dem vorliegenden Streitgegenstand zu tun. Wie das Gericht jedoch bereits in seiner Verfügung vom 21. November 2018 ausführte, bezieht sich die Edition der Abrechnung über die Leistung von Mehrwertsteuern auf die bestrittene Tatsachenbehauptung 31. Diese Tatsachenbehauptung ist nach wie vor bestritten, so dass darüber Beweis geführt werden kann. Auch macht der Beklagte keinerlei Umstände glaubhaft, die ein Verweigerungsrecht im Sinne der obzitierten Regelung rechtfertigen würden. Demnach war die Verweigerung unberechtigt, was im Rahmen der Beweiswürdigung zu berücksichtigen ist.

2. Die Kläger W _____, X _____ und Y _____ sind Eigentümer von Stockwerkeinheiten im Haus L _____ Resort in A _____ (unbestrittene TB 1). Der Beklagte Z _____ verfügt ebenfalls über mehrere Stockwerkeinheiten in demselben Haus (unbestrittene TB 5). Nach bestrittenem Sachvortrag der Kläger habe der Beklagte eine Struktur im Inneren des Hauses errichtet, welche es ihm erlaube, den Mietern seiner Wohnungen diverse Servicedienstleistungen zukommen zu lassen (bestrittene TB 12). Ohne Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft habe der Beklagte im Raum Nr. 27 – welcher gemeinschaftliches Eigentum darstelle – eine Rezeption eingerichtet (bestrittene TB 14). Der Beklagte vermiete seine Wohnungen während mehrerer Wochen in den Sommerferien an ausländische Skinationalmannschaften (unbestrittene TB 15). Die gemeinschaftlichen Teile des Hauses würden systematisch durch die Mieter des Beklagten genutzt und untragbare Immissionen – etwa Lärm, Skiwachsgeruch, ausschliessliche Besetzung der gemeinschaftlichen Teile – für die Kläger verursacht (bestrittene TB 21). Auch im Aussenbereich des Hauses würden von diesen Mietern diverse Gegenstände abgestellt, so etwa Skis, Säcke, Velos und Kraftgeräte (bestrittene TB 22). Auch die Innenräume – so der Skiraum – würde als Abstellplatz für Skier und diverse andere Gegenstände, die dem ausschliesslichen Nutzen der Skimannschaften dienen würden, verwendet (bestrittene TB 23). Das gemeinsame Skilokal werde überdies zum Wachsen der Skis verwendet, was Lärm und Geruch verursache (bestrittene TB 24) und überdies gesundheitsschädlich sein könne (bestrittene TB 25). Der Beklagte biete seinen Mietern Leistungen an, die über ein normales Mietverhältnis hinausgehen (bestrittene TB 32).

3. Die Kläger stützen ihre Klage auf Art. 679 ZGB, welche Bestimmung die Rechtsbehelfe gegenüber unzulässigen Überschreitungen der aus dem Grundeigentum fliessenden Nutzungsrechte normiert. Art. 679 ZGB stellt das Sanktionssystem im Fall der Verletzung der in den Art. 684 und 685 Abs. 1 ZGB enthaltenen Verbotsnormen zur Verfügung (Rey/Strebel, a.a.O., N. 1 zu Art. 679 ZGB).

3.1 Gemäss Art. 684 Abs. 1 ZGB ist jedermann verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums sich aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten. Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Luftverunreinigung, üblen Geruch, Lärm, Schall, Erschütterung, Strahlung oder durch Entzug von Besonnung oder Tageslicht (Art. 684 Abs. 2 ZGB). Das Verbot übermässiger Einwirkung lässt sich mit den Klagen gemäss Art. 679 ZGB durchsetzen. Danach kann auf Beseitigung der Schädigung oder auf Schutz gegen drohenden Schaden und auf

Schadenersatz klagen, wer dadurch geschädigt oder mit Schaden bedroht wird, dass ein Grundeigentümer sein Eigentumsrecht überschreitet (Art. 679 Abs. 1 ZGB).

Die zivilrechtlichen Abwehransprüche bestehen auch im Verhältnis unter den Stockwerkeigentümern (BGE 132 III 9 E. 3.6). Sie setzen (kumulativ) voraus, dass ein Stockwerkeigentümer sein Eigentum, namentlich sein Sonderrecht, überschreitet und dass sein widerrechtliches Verhalten das Eigentum oder den Besitz, namentlich das Sonderrecht, eines anderen Stockwerkeigentümers stört (Bundesgerichtsurteil 5A_640/2012 vom 13. November 2012 E. 2 mit Hinweis). In Bezug auf das Sonderrecht gilt, dass der einzelne Stockwerkeigentümer in der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung seiner eigenen Räume frei ist, jedoch keinem anderen Stockwerkeigentümer die Ausübung des gleichen Rechts erschweren und die gemeinschaftlichen Bauteile, Anlagen und Einrichtungen in keiner Weise beschädigen oder in ihrer Funktion und äusseren Erscheinung beeinträchtigen darf (Art. 712a Abs. 2 ZGB). Bezüglich der gemeinschaftlichen Teile gilt dieser Grundsatz, wonach jeder Stockwerkeigentümer die Sache insoweit nutzen darf, als es mit den Rechten der anderen verträglich ist, aufgrund von Art. 648 Abs. 1 i.V.m. 712g Abs. 1 ZGB ebenfalls (Vischer, Zivilrechtliche Schranken der Wohnungsvermietung über Airbnb, in: AJP 4/2017, S. 478 ff., 487).

Bei der Abgrenzung zwischen zulässiger und unzulässiger (übermässiger) Immission ist die Intensität der Einwirkungen massgebend, welche nach objektiven Kriterien beurteilt wird (Bundesgerichtsurteil 1C_485/2017 vom 23. April 2019 E. 4.1 [zur Publikation vorgesehen]; BGE 138 III 49 E. 4.4.5). Unbeachtlich sind somit individuelle Empfindungen, Bedürfnisse oder die persönliche Verfassung des gestörten Nachbarn (Rey/Strebel, a.a.O., N. 9 zu Art. 684 ZGB). Auszugehen ist grundsätzlich vom Empfinden eines „normalen Durchschnittsmenschen“, der sich in derselben Position befindet (BGE 138 III 49 E. 4.4.5; Rey/Strebel, a.a.O., N. 9 zu Art. 684 ZGB). Bei der Beurteilung der Frage, ob eine Einwirkung übermässig ist, sind gemäss dem Wortlaut von Art. 684 ZGB insbesondere die Lage und Beschaffenheit der Grundstücke sowie der Ortsgebrauch zu berücksichtigen (Bundesgerichtsurteil 1C_485/2017 vom 23. April 2019 E. 4.1 [zur Publikation vorgesehen]). Hinsichtlich der Lage der Grundstücke ist die Umgebung zu prüfen, in der sie sich befinden. Unter Beschaffenheit des Grundstücks versteht man die Individualität der betreffenden Liegenschaft. In diesem Sinne kann deshalb entscheidend sein, welcher Zweck mit dem Grundstück verfolgt wird und welche Verwendung damit verbunden ist (Rey/Strebel, a.a.O., N. 12 zu Art. 684 ZGB). Bei der Prüfung der Ortsüblichkeit einer Einwirkung muss untersucht werden, ob eine bestimmte Immission in der betreffenden Gegend herkömmlicherweise als normal empfunden wird (Rey/Strebel, a.a.O., N. 12 zu

Art. 684 ZGB). Darüber hinaus ist bei dem nach Recht und Billigkeit zu treffenden Entscheid die individuell konkrete Interessenlage umfassend zu würdigen, d.h. alle in der einzelnen Streitsache relevanten Umstände sind auf ihre Erheblichkeit zu berücksichtigen, wobei zu beachten bleibt, dass Art. 684 ZGB als nachbarrechtliche Norm in erster Linie der Herstellung eines nachbarlichen Interessenausgleichs dienen soll (Bundesgerichtsurteil 1C_485/2017 vom 23. April 2019 E. 4.1 [zur Publikation vorgesehen]; BGE 138 III 49 E. 4.4.5, 126 III 223 E. 4a). Die Beurteilung der Frage, ob die festgestellten Einwirkungen angesichts der gegebenen örtlichen Verhältnisse im Sinne der genannten Bestimmung übermässig und damit unzulässig sind, ist daher eine ausgesprochene Ermessensfrage (BGE 138 III 49 E. 4.4.5, 132 III 49 E. 2.1; Rey/Strebel, a.a.O., N. 8 zu Art. 684 ZGB).

Es gilt zu beachten, dass der nachbarrechtliche Immissionsschutz im Stockwerkeigentum durch die Zweckbestimmung der gemeinschaftlichen Bauten konkretisiert wird (Bösch, Basler Kommentar, 6. A., N. 12 zu Art. 712a ZGB). Die Zweckbestimmung des gemeinschaftlichen Objekts bildet die wichtigste Schranke des Nutzungsrechts des einzelnen Stockwerkeigentümers (Bösch, a.a.O., N. 7 zu Art. 712a ZGB).

3.2 Gemäss Artikel 8.2 des Stockwerkeigentümerreglements sind die Stockwerkeinheiten des Hauses L _____ Resort in erster Linie zu Wohnzwecken bestimmt. Die Verwendung zu gewerblichen Zwecken ist gestattet, solange es sich ausschliesslich um stille Gewerbe handelt (S. 71). Auch in Artikel 5 des Begründungsvertrags wird festgehalten, dass die Stockwerkeinheiten grundsätzlich zu Wohnzwecken bestimmt sind und nur für Geschäftszwecke verwendet werden, wenn dies ohne wesentliche Störung der übrigen Hausbewohner möglich ist (S. 53). Die Auslegung des Reglements hat nach dem Vertrauensprinzip zu erfolgen (Bundesgerichtsurteil 5A_521/2017 vom 27. November 2017 E. 4.1 mit Hinweisen). Es ist demnach zu ermitteln, wie die hier infrage stehende Reglementsbestimmung nach den gesamten Umständen in guten Treuen verstanden werden darf und muss.

Grundsätzlich ist aus Sicht der mietenden Skifahrer und übrigen Gäste davon auszugehen, dass sie sich – wenn auch für kurze Dauer – zu Wohnzwecken in den Wohnungen des Beklagten aufhalten. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist dabei nicht von Belang, dass der Aufenthalt für sich allein noch keinen zivilrechtlichen Wohnsitz zu begründen vermag, da sich eine Person in ganz verschiedenen Konstellationen zu Wohnzwecken in einer Stockwerkeigentumseinheit aufhalten kann, ohne dort zivilrechtlichen

Wohnsitz zu haben (BGE 144 III 19 E. 4.4). Im zitierten Entscheid stellte das Bundesgericht jedoch klar, dass es von Bedeutung sei, dass die im konkreten Fall betroffene Wohnung zum Betrieb eines Pflegeheims im landläufigen Wortsinn genutzt werde, wobei diese Art der Nutzung von einer darauf spezialisierten Unternehmung kommerziell betrieben werde. Bei objektiver Betrachtungsweise lasse sich nicht sagen, dass ein professionell betriebener Pflegebetrieb noch unter den Begriff des Wohnens falle. Die konkrete Nutzung würde nämlich weit über den nach Reglement zulässigen stillen Bürobetrieb ohne Kundenverkehr hinausgehen (BGE 144 III 19 E. 4.4). Im Zusammenhang mit der Vermietung von Stockwerkeigentumsanteilen über die Plattform Airbnb führte das Bundesgericht aus, dass die entsprechende Vermietung von Stockwerkeigentumseinheiten, für welche der Wohnzweck reglementarisch vorgeschrieben sei, vorbehältlich einer im Reglement vorgesehenen Erstwohnungspflicht nicht per se eine Nutzungsänderung oder gar eine Zweckänderung der Liegenschaft darstelle. Es komme vielmehr auf die konkrete Art des Anbietens bezüglich Häufigkeit der Vermietung bzw. der Benutzerwechsel, Vermietung der ganzen Wohnung oder nur eines Zimmers, Intensität der Immissionen etc. an und auf weitere konkrete Umstände des Einzelfalles (städtische Wohnung, Liegenschaft mit Ferienwohnungen in touristischem Gebiet, eigentliche kommerzielle Tätigkeit, namentlich durch einen institutionellen Anleger etc.; Bundesgerichtsurteil 5A_436/2018 vom 4. April 2019 E. 4.2). Jedoch ist die Grenze vom Wohnzweck zur gewerblichen Tätigkeit dann überschritten, wenn die Vermietung zu einem eigentlichen Hotelbetrieb führt (Bundesgerichtsurteil 5A_632/2011 vom 8. November 2011 E. 5.2).

Die Stockwerkeinheiten des Hauses L _____ Resort können sowohl als Erst- als auch als Zweitwohnungen genutzt werden (Expertenbericht der P _____ AG vom 22. Februar 2018 [fortan Gutachten], S. 6). Die Zulässigkeit der Vermietung der Stockwerkeinheiten durch die jeweiligen Stockwerkeigentümer wird nicht bestritten (unbestrittene TB 42). Der Grossteil der Stockwerkeigentümer nutzt denn seine Wohnung auch lediglich als Ferienwohnung bzw. vermietet diese als solche weiter. So gab der Zeuge B _____ an, seine Wohnung zu vermieten (A zu F1, S. 424), das Ehepaar R _____ vermietet seine Wohnung das ganze Jahr über (A zu F1, S. 434, 435). Auch das Ehepaar S _____ gibt an, seine Wohnung das ganze Jahr über zu vermieten (A zu F1, S. 437, 442), ebenso Frau C _____ (A zu F1, S. 439). Die Liegenschaft Haus L _____ Resort befindet sich unmittelbar neben der Talstation der Gondelbahn R _____ und damit in unmittelbarer Nähe zu einem der wichtigsten Zugänge ins Skigebiet (Gutachten, S. 5). Im Gutachten wurde die Immobilie auf Ebene der Lage als rar eingestuft. Weiter wird festgestellt, dass das Haus L _____ Resort auf

ein breites Spektrum von Nachfragern abziele, von Singles bis hin zu grösseren Familien (Gutachten, S. 7).

Unter Berücksichtigung dieser Umstände muss der Zweck des Wohnens im Sinne des Reglements derart verstanden werden, dass dadurch die regelmässige wie auch kurzfristige Vermietung an wechselnde Gäste nicht ausgeschlossen ist und insbesondere die Vermietung an Singles, Paare und Familien zu Ferienzwecken ohne weiteres mit dem im Reglement umschriebenen Wohnzweck vereinbar ist.

Dies wird auch von den Klägern nicht in Abrede gestellt. So sagte der Kläger W _____ aus, dass das Gebäude ursprünglich als Gebäude für Familien angelegt worden sei (A zu F17, S. 463). Sie hätten sich denn auch nie gegen eine Vermietung gewehrt (A zu F4, S. 459). Die Kläger bemängeln jedoch die Vermietung durch den Beklagten, welche kommerziell betrieben werde. Der Beklagte habe eine kommerzielle Verwaltungsstruktur innerhalb des L _____ Resorts errichtet, um seinen Mietern verschiedene Servicedienstleistungen anbieten zu können (bestrittene TB 12). Dazu habe er eine Homepage errichtet (bestrittene TB 13). Die Zeugin I _____, Managerin des L _____ Resorts, bestätigt denn auch, diese Seite erstellt zu haben (A zu F2, S. 448). Vom Beklagten nicht bestritten wird auch, dass im Erdgeschoss des L _____ Resorts im Raum Nr. xx eine Rezeption eingerichtet wurde (unbestrittene TB 14) und I _____ bestätigte, als Managerin dieses Resorts zu fungieren (A zu F2, S. 448). Sodann werden den Mietern verschiedene Dienstleistungen angeboten, so würden nach Aussage der Kläger etwa die Schlüssel bei der Ankunft abgegeben und bei Abreise wieder zurückgenommen (TB 32) und es würden auch Dienstleistungen wie Wäscheservice, Reinigung, DVD-Miete usw. angeboten (TB 33). Dies wird auch von der Zeugin I _____ bestätigt (A zu F5, S. 449). Auch der Beklagte führte aus, dass beispielsweise dafür gesorgt werde, dass die Kühlschränke bei Ankunft der Gäste gefüllt seien (A zu F6, S. 470).

All diese Umstände (Errichtung einer Rezeption, Anstellung einer Managerin, diverse Servicedienstleistungen) sprechen dafür, dass der Beklagte seine Stockwerkeinheiten nach Art eines Gewerbes vermietet. Im Ergebnis kann jedoch offengelassen werden, ob dies tatsächlich der Fall ist. Ebenso kann offengelassen werden, ob die angebotene Vermietung noch mit dem im Reglement vorgesehenen Wohnzweck vereinbar ist. Die Kläger beschränken sich darauf, zu verlangen, dass dem Beklagten zu verbieten sei, seine Wohnungen an grössere Gruppen von Personen, insbesondere Skimannschaften, Sportvereine und dergleichen, zu vermieten, soweit sich diese übermässig und störend

für die Kläger verhalten. In Anwendung der Dispositionsmaxime i.S.v. Art. 58 Abs. 1 ZPO kann das Gericht dem Kläger nicht mehr und nichts anderes zusprechen, als er verlangt. Demnach bleibt dem Gericht eine grundsätzliche Überprüfung der Vereinbarkeit des Verhaltens des Beklagten mit der Zweckbestimmung des L _____ Resorts bzw. der Erforderlichkeit der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer zu einer allfälligen Änderung der Zweckbestimmung, verwehrt. Im Nachfolgenden ist zu prüfen, ob die Kläger durch die Eigentumsausübung des Beklagten übermässig in ihren eigenen Rechten tangiert werden.

3.3 Die Kläger qualifizieren das Verhalten der Skimannschaften, insbesondere den von ihnen verursachten Lärm und ihr exzessives und störendes Verhalten, wie etwa die übermässige Belagerung der gemeinschaftlichen Räume sowie der unangenehmen und schädlichen Gerüche des Skiwachses, als übermässige Immissionen i.S.v. Art. 684 ZGB (TB 21).

Art. 684 Abs. 2 ZGB nennt in seiner beispielhaften Aufzählung möglicher Immissionen Lärm sowie auch Geruch. Grundsätzlich sind jedoch alle Einwirkungen auf ein Grundstück, welche mit der Benutzung eines anderen Grundstücks in einem adäquaten Zusammenhang stehen verboten, sofern auch die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind (Rey/Strebel, a.a.O., N. 21 zu Art. 684 ZGB). Demnach kann auch eine übermässige Nutzung von gemeinschaftlichen Teilen durch die Mieter eines Stockwerkeigentümers eine unzulässige Immission darstellen. Im Sinne des Obzitierten ist jedoch anhand der konkreten Umstände des vorliegenden Falls zu beurteilen, ob diese auch als übermässig und damit widerrechtlich zu qualifizieren sind.

3.3.1 Bezüglich des von den Klägern beanstandeten Lärms wurde im Gutachten festgestellt, dass Teammitglieder in regem Austausch stünden, was sich in den Aussenräumen und Gemeinschaftsflächen bemerkbar mache, was unweigerlich zu einer zusätzlichen Lärmbelastung der Liegenschaft führe. Die Wohnungen würden aber über eine gute Schallisolation verfügen. So sei die Wohnung der Kläger X _____ und W _____ entkoppelt, es bestehe zur Nachbarwohnung wie auch zum Treppenhaus eine Doppelmauer mit 3cm Zwischenraum (Gutachten, S. 9). Die übrigen Stockwerkeigentümer äusserten sich ebenfalls zu einer allfälligen Lärmbelästigung durch die Mieter des Beklagten. So führte C _____ aus, er sei niemals durch übermässige Lärmimmissionen von Gästen des Beklagten belästigt worden, I _____ Sorge dafür, dass die Hausordnung eingehalten werde (A zu F3, S. 434). Gleiches führte auch die Zeugin D _____ aus (A zu F3, S. 435). F _____ führte dasselbe aus (A zu F3, S. 439),

ebenso G _____ (A zu F3, S. 442). I _____ sagte aus, sie könne nicht sagen, dass die Skinationalmannschaften mehr Lärm verursachen als andere Gäste (A zu F3, S. 450). Sie habe auch nicht Reklamationen von anderen Gästen bezüglich Lärm oder Benehmen der Skinationalmannschaften erhalten (A zu F2, S. 451). Vielmehr sei es so, dass die Skimannschaften eher weniger Lärm verursachen würden als andere Stockwerkeigentümer, da sich diese weniger im Haus aufhielten (A zu F7, S. 450). Auch der Verwalter J _____ führte aus, sich nicht daran erinnern zu können, jemals Beschwerden erhalten zu haben bezüglich Lärmbelastung und Schädigungen. Er wisse nicht, ob es überhaupt zu Lärmbelastigungen oder Beschädigungen gekommen sei (A zu F3, S. 453 f.). Der Zeuge B _____ führte als einziger aus, durch übermässige Lärmimmission von Gästen des Beklagten belästigt worden zu sein, ohne dies jedoch weiter zu konkretisieren (A zu F3, S. 424). Der Kläger W _____ führte diesbezüglich aus, die Athleten würden sich gegenseitig von einer Wohnung zur anderen etwas zurufen. Die Mannschaften stünden bereits um 5:30 Uhr auf und kämen um 13:00 Uhr wieder zurück und würden dann beginnen, ihre Skis zu wachsen. Es seien Aktivitäten, die mit Lärm verbunden seien und sehr schädliche Gerüche entwickeln würden (A zu F12, S. 461). Der Beklagte führte aus, andere Gäste hätten sich nie über besondere Immissionen oder Geruchs- oder Lärmbelastigungen der Skinationalmannschaften beklagt (A zu F10, S. 472). Weitere Beweise liegen in Bezug auf allfällige Lärmbelastigungen keine vor. Aufgrund der übereinstimmenden Zeugenaussagen, keine übermässigen Lärmimmissionen wahrgenommen bzw. keine diesbezüglichen Reklamationen erhalten zu haben, sowie der im Gutachten festgestellten guten Schallisolierung der Wohnung der Kläger W _____ und X _____ ist erwiesen, dass der von den Skimannschaften verursachte Lärm nicht als übermässig zu beurteilen ist. Auch die Kläger vermögen keinen gegenteiligen Beweis zu erbringen. So wird zwar der von ihnen beschriebene Tagesablauf der Skimannschaften auch durch die Zeugin I _____ bestätigt, jedoch kann aus der Tagwache um 5:30 Uhr nicht ohne weiteres eine übermässige Lärmbelastigung geschlossen werden. Ebenso vermögen sie keinen Beweis dafür zu erbringen, dass das Wachsen der Skis mit übermässigem Lärm verbunden wäre. Dass die Kläger überdies durch den Lärm auch in ihrer Wohnung gestört würden oder ihre Nachtruhe beeinträchtigt wäre, behaupten sie an keiner Stelle. Es ist demnach davon auszugehen, dass sich der Lärm in einem für ein sich in einem Skigebiet befindlichen Mehrfamilienhaus, üblichen Rahmen bewegt. Eine absolute Stille während des Tages, in einem Mehrfamilienhaus, in dem sich überwiegend Personen befinden, die in A _____ ihre Ferien verbringen und den dafür typischen Beschäftigungen wie etwa Skifahren nachgehen, kann nicht gefordert werden. Der damit typischerweise verbundene Lärm muss von den übrigen Bewohnern toleriert werden und ist nicht als übermässig zu qualifizieren.

Überdies gilt zu beachten, dass den Kurtaxenabrechnungen des L _____ Resorts für die Jahre 2009-2017 entnommen werden kann, dass in den Wintermonaten – an denen unbestrittenermassen die Wohnungen nicht an Skimannschaften vermietet werden – viel mehr Logiernächte verzeichnet werden, als dies in den Sommermonaten der Fall ist. Daraus muss geschlossen werden, dass die Belegung der Wohnungen im Winter mit „normalen“ Gästen höher ausfällt, als dies im Sommer bei der Belegung mit Skimannschaften der Fall ist. Dies spricht ebenfalls dafür, dass die genannten Mannschaften keine grösseren Lärmimmissionen verursachen, als dies bei den übrigen Gästen, welche in A _____ ihre Ferien verbringen, der Fall ist. Eine übermässige Lärmimmission durch die Skinationalmannschaften ist zu verneinen.

3.3.2 Bezüglich der übermässigen Nutzung der gemeinschaftlichen Räume (insbesondere Skiraum, Veloraum, Waschküche, Wellness, Garten, Eingang) durch die Skimannschaften wenden die Kläger ein, diese seien nicht derart dimensioniert, wie dies für den Gebrauch von einer Skimannschaft nötig sei (TB 23, 36). Vielmehr seien die Wohnungen wie auch die gemeinschaftlichen Teile für den Gebrauch durch Familien konzipiert worden (TB 37). Diesbezüglich wurde im Gutachten festgestellt, dass das Haus L _____ Resort nicht in der Form entworfen wurde, dass ursprünglich eine Nutzung für Mannschaften vorgesehen war. Es fehle an den entsprechenden Gemeinschaftseinrichtungen (S. 7). Die Erschliessung (Breite der Gänge, Treppenhäuser, Lift) sei durchaus adäquat für eine derartige Nutzung. Der Skiraum verfüge prinzipiell über angemessenen Stauraum mit Skischuhständern für 45 Paar Schuhe und Skiständer für 48 Paar Ski für insgesamt 24 Schlafzimmer à theoretisch 48 Betten. Der Stauraum im Veloraum sei eher begrenzt. Die Bewohner würden aber zusätzlich über einen geräumigen Kellerraum verfügen, welcher ebenfalls für die Lagerung von Skiausrüstung und Velo genutzt werden könne (Gutachten, S. 7). Auf den von den Klägern eingereichten Fotos ist ersichtlich, dass der Veloraum mit Material der Skimannschaften belegt wurde und für die Velos der übrigen Stockwerkeigentümer nur noch sehr begrenzt Raum zur Verfügung steht (S. 135, 164, 184, 343). Im Skiraum bietet sich dasselbe Bild. Die Skiständer sind mit Skiern belegt und es hat praktisch keinen Platz für die übrigen Stockwerkeigentümer (S. 138, 146, 147, 148, 155, 158, 159, 175, 182, 183, 192, 344, 345, 346, 347). Zudem ist allgemein bekannt, dass ein Skifahrer, der Wettkämpfe bestreitet, über mehr als ein Paar Skis verfügt. Aufgrund dieser Beweise gilt es als erstellt, dass Skiraum wie auch Veloraum nicht für eine Nutzung durch Mannschaften konzipiert worden waren. Die von den Skimannschaften ausgeübte Nutzung in diesen Räumen ist mit den Rechten der übrigen Stockwerkeigentümer nicht vereinbar und muss als übermässig qualifiziert werden, zumal teilweise Situationen dokumentiert sind, anlässlich derer die Kläger faktisch

von der Nutzung des Ski- wie Veloraums ausgeschlossen waren und demnach eine übermässige Einwirkung auf ihr Eigentum erfolgte.

Die Kläger rügen in Bezug auf eine übermässige Nutzung der Waschküche, dass die Waschküche im Haus A einzig für die Reinigung und das Bügeln der Wäsche der vermieteten Wohnungen des Beklagten genutzt werde, ohne dass er dafür die Zustimmung eingeholt hätte (TB 34). Diesbezüglich wird im Gutachten festgestellt, dass die Gebäude über zwei Waschküchen verfügen, wovon eine für die vermieteten Wohnungen und eine für die Eigentümer zur Verfügung stehe, es stehe jedem Eigentümer ein Tag zur Verfügung. Die Waschküche der Eigentümer von Haus A liege im Haus B, wobei die Häuser verbunden seien, und die Waschküche des Hauses A diene der Reinigung der Textilien der vermieteten Wohnungen. Die Waschküche der vermieteten Wohnungen verfüge über genügend Maschinen für eine Nutzung durch Skimannschaften (Gutachten, S. 8 f.). Im Reglement wird das Prinzip der Trennung der Gebäude A und B bezüglich der Benutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen statuiert (S. 72), so dass grundsätzlich die derzeit gelebte Nutzung der Waschküchen nicht reglementskonform ist. Da jedoch die Kläger mit ihrer Klage die Verhinderung übermässiger, durch die Mieter des Beklagten verursachte Immissionen und nicht generell die Verhinderung der Vermietung durch die Stockwerkeigentümer anstreben, ist die derzeit gelebte Nutzung für die Kläger als die bessere zu beurteilen. Würde der Beklagte zu einer reglementskonformen Nutzung der Waschküchen verpflichtet, hätte dies für die Kläger zur Folge, dass sie die Waschküche mit sämtlichen, verschiedenen Mietern des Hauses A teilen müssten. Da die Waschküche B für die Eigentümer zur Verfügung steht und mit Ausnahme der Kläger sämtliche Stockwerkeigentümer ihre Wohnungen vermieten, ist nicht davon auszugehen, dass diese Waschküche übermässig genutzt wird. Die Kläger bleiben den Beweis schuldig, dass sie übermässig in der Nutzung der Waschküche des Hauses B eingeschränkt wären. Demnach ist eine übermässige Einwirkung auf das Eigentum der Kläger zu verneinen.

Die Kläger rügen sodann eine ausschliessliche Nutzung der Wellnessanlage durch den Beklagten bzw. seine Mieter. Dem Stockwerkeigentumsbegründungsvertrag kann jedoch entnommen werden, dass der Raum Nr. xxx, in welchem sich das Wellness befindet, als ausschliessliches Nutzungsrecht in Form einer Dienstbarkeit dem Beklagten zugeordnet wurde (S. 55, 90). So handelt es sich beim Raum Nr. xxx zwar um gemeinschaftliches Eigentum, der Gebrauch und die Nutzung von gemeinschaftlichen Teilen durch einen Stockwerkeigentümer mit Ausschlusswirkung gegenüber anderen Stockwerkeigentümern kann jedoch mittels einer schuldrechtlichen Grundlage (z.B. eines

Sondernutzungsrechts) oder einer dinglichen Berechtigung (z.B. einer Dienstbarkeit), begründet werden (BGE 136 III 261 E. 3.2). Daher kann die Stockwerkeigentümergeinschaft einzelnen Stockwerkeigentümern Sondernutzungsrechte an bestimmten gemeinschaftlichen Teilen einräumen. Zudem ist möglich, ein ausschliessliches Benützungsgrecht an einem gemeinschaftlichen Teil mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten einzelner Stockwerkeinheiten einzuräumen (Pfäffli/Oswald, a.a.O., S. 482 f.; Bösch, Basler Kommentar, 5. A., N. 14 zu Art. 712b ZGB, N. 6 zu Art. 712g ZGB, je mit weiteren Hinweisen; zur Begründung von besonderen Nutzungsrechten an einer Dachterrasse bei einer bestehenden Stockwerkeigentümergeinschaft vgl. BGE 127 III 506 E. 3). Damit war die Begründung eines Sondernutzungsrechts an Raum Nr. xxx und damit am Wellness zugunsten des Beklagten möglich. Dieses Recht gestattet es ihm, den Wellnessraum ausschliesslich zu nutzen. Darin kann keine übermässige Einwirkung auf das Eigentum der Kläger erblickt werden, zumal sie von dessen Nutzung auch dann ausgeschlossen wären, wenn der Beklagte seine Wohnungen nicht an Skimannschaften vermieten würde.

In Bezug auf eine geltend gemachte übermässige Nutzung von Eingang und Garten lässt sich den Bildern entnehmen, dass im Eingangsbereich diverses Material der Skimannschaften abgestellt wurde (S. 139, 150, 151, 152, 160, 161, 162, 168, 179, 350) und dort auch Trainings durchgeführt werden (S. 142, 143, 144, 165, 166, 169, 170, 173, 178, 180, 181, 185). Überdies finden sich in den Akten Bilder von Material, welches in den gemeinsamen Gängen (S. 141, 171, 172, 174, 191) sowie auf den jeweiligen Balkonen deponiert wurde (S. 140, 153, 154, 167, 176, 188, 189, 190, 193, 340, 341). Diesbezüglich wird im Gutachten festgehalten, das Material der Skiteams störe das Image der sonst gepflegten und ansehnlichen Liegenschaft (Gutachten, S. 8).

Sofern die Kläger sich an den teilweise unordentlichen Zuständen auf den Balkonen stören, gilt es festzuhalten, dass zwar Gebäudeteile in ihrem Aussenbereich grundsätzlich nicht sonderrechtsfähig sind, es sich jedoch unter Lockerung des Erfordernisses der Abgeschlossenheit rechtfertigt, Innenbereiche von Balkonen dem Sonderrecht zuzuweisen, sofern eine funktionale Verbindung mit der betreffenden Stockwerkeinheit besteht (Bösch, Basler Kommentar, 6. A., N. 8 zu Art. 712b ZGB). Demnach ist der jeweilige Eigentümer der entsprechenden Stockwerkeinheit grundsätzlich in der Nutzung seines Balkons frei, sofern dadurch den übrigen Stockwerkeigentümern die Ausübung der gleichen Rechte nicht erschwert wird und die gemeinschaftlichen Bauteile, Anlagen und Einrichtungen in keiner Weise beschädigt oder in ihrer Funktion und äusseren Erscheinung

beeinträchtigt werden. Durch das im Inneren des Balkons gelagerte Material werden weder die Rechte der Kläger eingeschränkt, noch die gemeinschaftlichen Teile beschädigt oder in ihrer äusseren Erscheinung beeinträchtigt. Eine übermässige Einwirkung auf das Eigentum der Kläger ist zu verneinen. Sofern jedoch Material, insbesondere Kleidung und Badetücher über das Balkongeländer gehängt werden, wird das äussere Erscheinungsbild des L _____ Resorts beeinträchtigt und – wie auch im Gutachten festgestellt – das ansonsten gepflegte und ansehnliche Image der Liegenschaft gestört, so dass diesbezüglich eine übermässige Einwirkung auf das Eigentum der Kläger zu bejahen ist. Gleiches gilt für das im Eingang der Liegenschaft deponierte Material. Die dort durchgeführten Trainings sprengen zudem den Rahmen des Verwendungszwecks der Liegenschaft zu Wohnzwecken und müssen als übermässig qualifiziert werden, zumal dadurch ebenfalls die Ansehnlichkeit der Liegenschaft beeinträchtigt wird und überdies den übrigen Stockwerkeigentümern der Zugang zur Liegenschaft erschwert wird.

3.3.3 Die Kläger rügen sodann den durch das Wachsen der Skis hervorgerufenen üblen und überdies gesundheitsschädigenden Geruch (TB 25). Im Gutachten wird diesbezüglich festgehalten, dass das auf den Bildern ersichtliche Wachsen der Skier im Skiraum aufgrund der fehlenden Entlüftung nicht als adäquate Nutzung zu bezeichnen sei. Der Skiraum verfüge über einen einfachen Luftabzug, wie dies auch in Badezimmern der Fall sei. Die Anlage erscheine unterdimensioniert (Gutachten, S. 8). Die Kläger reichen zudem eine Doktorarbeit mit dem Titel „Fièvre des polymères après intoxication au fart fluoré: un rapport de trois cas avec revue de la littérature“ ein (vgl. Klagebeleg 16). Parteigutachten kommt nach konstanter Rechtsprechung zwar nicht die Qualität von Beweismitteln, sondern von blossen Parteivorbringen zu (BGE 132 III 83 E. 3.6). Im Rahmen freier Beweiswürdigung kann der Beleg aber Bedeutung erlangen, wenn er im Zusammenhang mit anderen Beweismitteln ein schlüssiges Bild des beweisbedürftigen Sachverhalts ergibt (Bundesgerichtsurteil 5A_822/2008 vom 2. März 2009 E. 6.1.2 mit Hinweisen). Es ist allgemein bekannt und wird auch in der von den Klägern eingereichten Doktorarbeit bestätigt, dass das im Skiwachs enthaltene Fluor schädliche Folgen für Mensch und Umwelt mit sich bringt und zu schwerwiegenden Lungenschäden führen kann. Es wird empfohlen, bei der Arbeit mit derartigen Produkten ein Lüftungsabzugssystem zu verwenden und sich durch Maske sowie Brille zu schützen (S. 214). Bereits bei Temperaturen von 120° würden tausende Partikel frei, denen es möglich sei, in das Lungengewebe einzudringen (S. 227). So hätten anlässlich verschiedener Studien folgende Symptome verbunden mit der Verwendung von Fluorwachs festgestellt werden können: Fieber, Atemschwierigkeiten, Augenreizungen und Reizungen der Atemwege,

akute Lungenödeme, Polymerdampffieber, Verringerung der Atemfunktion sowie Atemnotsyndrom (S. 229). Weiter konnte festgestellt werden, dass die fluorierten Partikel sich im Körper vermehren und während Jahren im Blut vorhanden bleiben (S. 230). Dem von den Klägern eingereichten Bild (S. 282) ist denn auch zu entnehmen, dass sich die Serviceleute mittels Masken gegen das Einatmen dieser Stoffe schützen. Überdies wird auch im Gutachten festgestellt, dass die im Skiraum vorhandene Entlüftungsanlage für eine derartige Nutzung unzureichend ist (Gutachten, S. 8). Es ist damit erstellt, dass die durch das Wachsen hervorgerufenen Immissionen gesundheitsschädigend sind und übermässige Immissionen darstellen.

3.3.4 Die Kläger stören sich sodann daran, dass der Raum Nr. xxx, welcher gemeinschaftliches Eigentum darstelle, als Rezeption für die Gäste des Beklagten verwendet werde. Im Stockwerkeigentumsbegründungsvertrag wird dieser Raum jedoch mittels Dienstbarkeit in das ausschliessliche Nutzungsrecht des Beklagten gestellt (S. 91), so dass er grundsätzlich berechtigt ist, diesen Raum unter Ausschlusswirkung der übrigen Stockwerkeigentümer zu nutzen. Gleiches gilt für das Lokal Nr. xxx, welches als Massageraum verwendet wird (S. 81, 92 f.).

3.4 Zusammenfassend stellen die praktisch ausschliessliche Nutzung von Velo- und Skiraum durch die Skimannschaften sowie das Deponieren von deren Material im Eingang und den Gängen der Liegenschaft sowie das Hängen von Kleidungsstücken über die Balkongeländer, das Durchführen von Trainings im Eingangsbereich der Liegenschaft und ebenso das Wachsen der Skis mit Fluorwachs im Skiraum übermässige und damit unzulässige Einwirkungen auf das Eigentum der Kläger dar, zu deren Beseitigung die Kläger zur Erhebung der vorliegenden Klage berechtigt sind. Die zu treffenden Massnahmen können grundsätzlich ins gerichtliche Ermessen gestellt werden. Ein gänzlich Verbot ist jedoch nur dann zu erlassen, falls sich mildere Massnahmen als unzweckmässig erweisen (Rey/Strebel, a.a.O., N. 17 zu Art. 679 ZGB). Die Kläger verlangen, dem Beklagten sei zu untersagen, seine Wohnungen an Personengruppen zu vermieten, soweit deren Verhalten übermässig und störend für sie sei. Da jedoch das Verhalten der Skimannschaften nicht generell als übermässig zu beurteilen ist, rechtfertigt es sich nicht, dem Beklagten in allgemeiner Weise zu verbieten, seine Stockwerkeinheiten an derartige Personengruppen zu vermieten. Vielmehr kann das von den Klägern angestrebte Ziel auch durch mildere Massnahmen erreicht werden. Es ist dem Gericht gestattet, Begehren auf Unterlassung, die sich bei der materiellen Beurteilung der Klage als an sich begründet, aber zu umfassend formuliert erweisen, im Urteil auf das zulässige

Mass einzuschränken (Urteil des Handelsgerichts des Kantons Zürich HG110005 vom 12. Juli 2012 E. 3.3 mit Hinweisen).

Demnach ist der Beklagte in teilweiser Gutheissung der Klage zu verpflichten, bei Vermietung seiner Stockwerkeigentumsanteile an Personengruppen, insbesondere Skinationalmannschaften, Sportvereine und dergleichen, sicherzustellen, dass deren Material nicht im Eingang der Liegenschaft, den gemeinschaftlichen Gängen sowie über dem Balkongeländer deponiert wird; dass keine Trainings im Eingangsbereich durchgeführt werden; dass der Skiraum nicht zum Wachsen der Skis mit gesundheitsschädlichen Stoffen verwendet wird; dass Velo- und Skiraum ausschliesslich in einem Umfang genutzt werden, der es auch den übrigen Stockwerkeigentümern erlaubt, davon denselben Gebrauch zu machen.

4. Sofern die Kläger einwenden, die Vermietung durch den Beklagten führe zu einem erheblichen Minderwert ihrer Wohnungen sowie zu Einschränkungen der Verkaufsmöglichkeiten, ist dieser Einwand im Zusammenhang mit der erhobenen Klage aus Nachbarrecht, mittels derer Schutz vor unzulässigen Immissionen verlangt wird, unbehelflich. Nicht Gegenstand der Beseitigungs- bzw. Unterlassungsklage ist die Beseitigung allfälliger Folgen der übermässigen Immissionen auf dem Nachbargrundstück, zu diesem Zweck muss die Schadenersatzklage ergriffen werden (Berger-Steiner/Schmid, ZGB Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, 3. A., 2016, N. 8 zu Art. 679 ZGB). Eine derartige Klage wurde vorliegend jedoch nicht erhoben, überdies fehlt es auch an substantiierten Behauptungen bezüglich deren Voraussetzungen.

5. Die Verpflichtung zum Verbot der Vermietung an Personengruppen, insbesondere an Skimannschaften, Sportvereine und dergleichen, die ein übermässiges sowie störendes Verhalten für die Kläger an den Tag legen, soll gemäss dem Rechtsbegehren der Kläger unter Androhung der Bestrafung nach Art. 292 StGB erfolgen. Gemäss Art. 236 Abs. 3 ZPO ordnet das Gericht auf Antrag der obsiegenden Partei Vollstreckungsmassnahmen an. Lautet der Entscheid des Gerichts auf eine Verpflichtung zu einem Tun, Unterlassen oder Dulden, so kann das Gericht als Vollstreckungsmassnahme eine Strafandrohung nach Art. 292 StGB anordnen (Art. 343 Abs. 1 lit. a ZPO), was vorliegend angezeigt ist.

6. Es bleibt über die Kosten des Verfahrens zu befinden.

6.1 Die Prozesskosten werden in der Regel der unterliegenden Partei auferlegt und nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt, wenn keine Partei vollständig obsiegt hat

(Art. 106 Abs. 1 und 2 ZPO). Massstab der Verteilung bildet danach grundsätzlich der Umfang des Obsiegens und Unterliegens, wobei das Gericht bei der Kostenverteilung unterschiedliche Kriterien berücksichtigen kann, ohne dass eine einzige Lösung allein bundesrechtskonform sein müsste. Insbesondere Rechnung getragen werden kann nebst dem Streitwert etwa dem Gewicht der einzelnen Rechtsbegehren innerhalb eines Rechtsstreits oder dem Aufwand bei deren Behandlung wie auch dem Umstand, dass eine Partei in einer grundsätzlichen Frage obsiegt hat (Bundesgerichtsurteile 4A_511/2015 vom 9. Dezember 2015 E. 2.2, 4A_207/2015 vom 2. September 2015 E. 3.1, 4A_523/2013 vom 31. März 2014 E. 8.2; 4A_80/2013 vom 30. Juli 2013 E. 6.4). In der Praxis wird ein geringfügiges Unterliegen im Umfang von einigen Prozenten in der Regel nicht berücksichtigt (Bundesgerichtsurteile 4A_207/2015 vom 2. September 2015 E. 3.1, ferner 4A_538/2015 vom 15. Januar 2016 E. 6.2). Vorliegend bezifferten die Kläger den Streitwert auf Fr. 50'000.--.

6.2 Die Gerichtskosten setzen sich aus den Auslagen und der Entscheidgebühr zusammen. Die Entscheidgebühr (Art. 95 Abs. 2 lit. b ZPO) wird aufgrund des Streitwerts, des Umfangs und der Schwierigkeit des Falls, der Art der Prozessführung der Parteien sowie ihrer finanziellen Situation und nach dem Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip festgesetzt (Art. 13 Abs. 1 und 2 GTar). Sie bewegt sich im ordentlichen Verfahren bei einem Streitwert von Fr. 50'000.-- zwischen Fr. 1'800.-- und Fr. 6'000.-- (Art. 16 Abs. 1 GTar).

Die Gerichtsgebühr wird, da die Akten einen gewissen Umfang aufwiesen und verschiedene tatsächliche und rechtliche Fragen zu behandeln waren, überdies zweimalig eine Verfügung über die Edition von Unterlagen durch den Beklagten erlassen wurde, auf Fr. 4'324.45.-- festgesetzt. Dem Bezirksgericht sind Auslagen in der Höhe von Fr. 5'875.55 erwachsen (Zeugenentschädigungen von Fr. 184.--; Expertisekosten von Fr. 5'385.--; Entschädigung Dolmetscher von Fr. 306.55). Folglich betragen die Gerichtskosten insgesamt Fr. 10'200.--. Keine der Parteien obsiegt mit ihren Begehren vollständig. Aufgrund dieses Verfahrensausgangs rechtfertigt es sich, dem Beklagten 6/10, d.h. Fr. 6'120.-- und den Klägern 4/10, d.h. Fr. 4'080.-- der Gerichtskosten aufzuerlegen. Sie werden mit den von den von Parteien geleisteten Vorschüssen von Fr. 10'400.-- verrechnet (Beklagter: Fr. 500.--; Kläger: Fr. 9'900.--; Art. 111 Abs.1 ZPO). Der Beklagte schuldet den Klägern Fr. 5'620.-- für geleisteten Kostenvorschuss. Unter Berücksichtigung der bereits für das Nichteintreten auf die Klage von Y _____ aufgrund fehlender Klagebewilligung verrechneten Fr. 200.-- (S. 298) entsprechen damit die Gerichtskosten den geleisteten Kostenvorschüssen.

6.3 Die Parteientschädigung umfasst den Ersatz notwendiger Auslagen und die Kosten einer berufsmässigen Vertretung sowie in begründeten Fällen eine angemessene Umtriebsentschädigung, wenn eine Partei nicht berufsmässig vertreten ist (Art. 95 Abs. 3 ZPO). Das Honorar des Rechtsbeistands richtet sich in der Regel nach dem Streitwert (Art. 27 Abs. 2 und 28 Abs. 1 GTar). Das Anwaltshonorar bemisst sich sodann im gesetzlich vorgegebenen Rahmentarif nach der Natur und Bedeutung des Falls, der Schwierigkeit, dem Umfang, der vom Rechtsbeistand nützlich aufgewandten Zeit und der finanziellen Situation der Partei (Art. 27 Abs. 1 und 3 GTar). Bei einem Streitwert von Fr. 50'000.-- wird das Anwaltshonorar zwischen Fr. 5'800.-- und Fr. 8'200.-- festgesetzt (Art. 32 Abs. 1 GTar). Der vorgegebene Tarif darf bei aussergewöhnlicher Arbeit über- und bei ausserordentlich wenig Aufwand unterschritten werden (Art. 29 Abs. 1 und 2 GTar).

Die wesentlichen Verfahrensvorkehren der Parteivertreter lagen in der Abfassung des zweifachen schriftlichen Parteivortrags sowie des Schlussvortrags, der Teilnahme an der Hauptverhandlung und der Begleitung des Expertiseverfahrens. Unter Berücksichtigung des angeführten Rahmentarifs und der hiervor genannten Kriterien, sowie des mit der Vertretung verbundenen Aufwands, erscheint eine Parteientschädigung von Fr. 7'500.--, Auslagen und MwSt. inklusive (vgl. Art. 27 Abs. 5 GTar), für die berufsmässige Vertretung als angemessen. Der Beklagte schuldet den Klägern ausgangsgemäss eine Parteientschädigung von Fr. 4'500.--, die Kläger dem Beklagten eine solche von Fr. 3'000.--.

Demnach wird erkannt:

1. Die Klage wird teilweise gutgeheissen und Z _____ verpflichtet, bei Vermietung seiner Stockwerkeigentumsanteile in der Liegenschaft Haus L _____ Resort in A _____ an Personengruppen, insbesondere Skimannschaften, Sportvereine und dergleichen, sicherzustellen:
 - dass deren Material nicht im Eingang der Liegenschaft, den gemeinschaftlichen Gängen sowie über dem Balkongeländer deponiert wird;
 - dass keine Trainingseinheiten im Eingangsbereich der Liegenschaft durchgeführt werden;

- dass der Skiraum nicht zum Wachsen der Skis mit gesundheitsschädlichen Stoffen verwendet wird;
 - dass Velo- und Skiraum ausschliesslich in einem Umfang genutzt werden, der es auch den übrigen Stockwerkeigentümern erlaubt, davon denselben Gebrauch zu machen.
2. Z _____ wird darauf hingewiesen, dass er nach Art. 292 des Schweizerischen Strafgesetzbuches (StGB) wegen Ungehorsams gegen amtliche Verfügungen mit Busse bis zu Fr. 10'000.-- bestraft werden kann, wenn er Ziff. 1 der vorliegenden Verfügung nicht Folge leistet.
 3. Die Gerichtskosten von Fr. 10'200.-- werden zu 6/10, d.h. Fr. 6'120.-- Z _____ und zu 4/10, d.h. Fr. 4'080.-- W _____, X _____ und Y _____ unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt und mit den geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet. Z _____ schuldet W _____, X _____ und Y _____ Fr. 5'620.-- für geleisteten Kostenvorschuss.
 4. Z _____ schuldet W _____, X _____ und Y _____ eine Parteientschädigung von Fr. 4'500.--. W _____, X _____ und Y _____ schulden unter solidarischer Haftbarkeit Z _____ eine solche von Fr. 3'000.--.

Visp, 27. März 2020