



**Fall-Nr.:** BO.2023.18-K1  
**Stelle:** Kantonsgericht  
**Rubrik:** Zivilkammern (inkl. Einzelrichter)  
**Publikationsdatum:** 14.03.2024  
**Entscheiddatum:** 23.01.2024

### **Entscheid Kantonsgericht, 23.01.2024**

**Art. 61 ZPO; Art. 712g i.V.m. Art. 649a ZGB; Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 75 ZGB: Soweit Streitigkeiten unter Stockwerkeigentümern einen Zusammenhang zur gemeinschaftlichen Verwaltung und Benutzung aufweisen, gilt eine Schiedsklausel im Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft auch für Mitglieder, die ihr nicht ausdrücklich zugestimmt haben (E. III/2). Verhältnis von Schieds- und Gerichtsstandsklausel im selben Reglement (E. III/3). (Kantonsgericht, I. Zivilkammer, 23. Januar 2024, BO.2023.18-K1).**

Entscheid siehe PDF



**Kantonsgericht St. Gallen**

I. Zivilkammer

**Entscheid vom 23. Januar 2024**

\_\_\_\_\_  
Geschäfts-  
nummer

BO.2023.18-K1 (VV.2021.117)

\_\_\_\_\_  
Verfahrens-  
beteiligte

**A.\_\_\_\_,**

**Kläger und  
Berufungskläger,**

vertreten von Rechtsanwalt F.,

gegen

**Stockwerkeigentümergeinschaft B.\_\_\_\_**

**Beklagte und  
Berufungsbeklagte,**

\_\_\_\_\_  
Gegenstand

**Anfechtung Beschlüsse Stockwerkeigentümergeinschaft**



## Anträge vor Kreisgericht

### a) des Klägers

1. Es seien sämtliche anlässlich der schriftlichen Durchführung der 47. Versammlung der "Stockwerkeigentümergeinschaft B.\_\_\_\_" vom 20. Oktober 2020 gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären und aufzuheben.

Eventualiter zu Abs. 1 seien folgende, anlässlich der schriftlichen Durchführung der 47. Versammlung der "Stockwerkeigentümergeinschaft B.\_\_\_\_" vom 20. Oktober 2020 (angeblich) gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären und aufzuheben:

- Ziff. 3: Fehlende Beschlussfassung zur Genehmigung des Protokolls vom Oktober 2019;
  - Ziff. 5: Beschlüsse zur Genehmigung der Rechnung, zur Erteilung der Entlastung gegenüber den Delegierten und der Verwaltung und zur Erteilung der Entlastung der Revisoren;
  - Ziff. 6: Beschluss zur Genehmigung des Budgets 2020/2021;
  - Ziff. 7: Wahlen Delegationsmitglieder (Ausschuss) und Revisoren;
  - Ziff. 8: Berichtigung betreffend Vorschläge von Seiten der Eigentümer für das «Zur Verfügung stellen» in den Bauausschuss.
2. Es sei festzustellen, dass alle Beschlüsse im Traktandum 4a der 46. Versammlung der "Stockwerkeigentümergeinschaft B.\_\_\_\_" vom 22. Oktober 2019 **nichtig** sind.
  3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beklagten.

### b) der Beklagten

*Die Stellungnahme der C.\_\_\_\_ ist nicht der Beklagten zuzurechnen.*

## Entscheid Kreisgericht V.\_\_\_\_, Einzelrichterin, 3. Abteilung, vom 21. März 2023

1. Auf die Klage wird nicht eingetreten.
2. Die Entscheidgebühr von Fr. 800.00 bezahlt der Kläger. Der von ihm geleistete Kostenvorschuss von Fr. 2'700.00 wird verrechnet und der Restbetrag von Fr. 1'900.00 wird ihm durch die Gerichtskasse zurückerstattet.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.



### **Anträge vor Kantonsgericht**

#### a) des Klägers und Berufungsklägers

1. Der Nichteintretensentscheid des Kreisgerichts V.\_\_\_ vom 21. März 2023 (VV.2021.117) sei vollumfänglich aufzuheben.
2. Das Kreisgericht V.\_\_\_ sei anzuweisen, auf die Klage des Klägers vom 14. Dezember 2021 einzutreten und das Verfahren weiterzuführen.
3. Der Kostenentscheid (Dispositiv 2) des Kreisgerichts V.\_\_\_ sei dementsprechend ebenfalls aufzuheben. Die Kosten seien bei der Hauptsache zu belassen und es sei durch die Vorinstanz in einem Endentscheid über die Kosten zu befinden.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zulasten der Berufungsbeklagten.

#### b) der Beklagten und Berufungsbeklagten

*Innert Frist wurde keine Berufungsantwort eingereicht.*



## Erwägungen

I.

1. A. (Kläger) ist Mitglied der Stockwerkeigentümergeinschaft C. (Beklagte), bestehend aus insgesamt 54 Mitgliedern. Im Rahmen der schriftlich durchgeführten ordentlichen Stockwerkeigentümersammlung vom 20. Oktober 2020 wurden verschiedene von der Verwaltung gestellte Anträge angenommen. Der Kläger ist der Ansicht, diese Beschlüsse seien aufgrund des fehlerhaften Vorgehens der Verwaltung vor der Versammlung sowie verschiedener formeller Fehler an der Versammlung selber ungültig und entsprechend aufzuheben. Des Weiteren sei das Traktandum 4a der ordentlichen Stockwerkeigentümersammlung vom 22. Oktober 2019 aufgrund fehlender Informationen angenommen worden, weshalb die diesbezüglichen Beschlüsse für nichtig zu erklären seien.

2. Gestützt auf die Klagebewilligung des Vermittlungsamts U. vom 14. September 2021 erhob der Kläger am 14. Dezember 2021 Klage beim Kreisgericht V. mit den eingangs genannten Rechtsbegehren (vi-act. 1, S. 2). Mit Stellungnahme vom 10. März 2022 beantragte die C. (als Verwalterin) für die Beklagte, auf die Klage sei (mangels Rechtsschutzinteresse) nicht einzutreten; eventualiter sei die Klage abzuweisen unter Kostenfolge (vi-act. 11). Am 9. November 2022 forderte die Vorinstanz die C. dazu auf, innert 10 Tagen eine Ermächtigung zur Prozessführung nachzureichen, andernfalls gelte die Stellungnahme vom 10. März 2022 als nicht erfolgt (vi-act. 14). Mit Schreiben vom 18. November 2022 teilte die Verwalterin der Vorinstanz mit, mangels Beschlussfähigkeit habe ihr die Ermächtigung zur Prozessführung nicht erteilt werden können. Somit könne die nötige Ermächtigung derzeit nicht erbracht werden (vi-act. 15). Am 30. November 2022 setzte die Vorinstanz der Beklagten eine Nachfrist von 10 Tagen an, um eine neue Stellungnahme zur Klage vom 14. Dezember 2021 einzureichen (vi-act. 16). Nach unbenütztem Ablauf der Nachfrist wies die Einzelrichterin der Vorinstanz die Parteien darauf hin, dass voraussichtlich mangels Zuständigkeit nicht auf die Klage eingetreten werde. Gleichzeitig gab sie dem Kläger Gelegenheit, zur Zuständigkeit Stellung zu nehmen (vi-act. 17), wovon dieser mit Eingabe vom 30. Januar 2023 Gebrauch machte (vi-act. 20). Mit Entscheidung vom 21. März 2023 trat die Einzelrichterin, wie angekündigt, nicht auf die Klage ein, auferlegte die Gerichtskosten dem Kläger und verzichtete auf eine Verlegung von Parteikosten (vi-Entscheid). Sie begründete ihren Entscheid stark zusammengefasst wie folgt: Das Reglement der Beklagten enthalte in Art. 56 eine Schiedsklausel. Diese sei sowohl für den Kläger gültig, als auch für die Beurteilung der Anfechtung von Beschlüssen



anwendbar. Zudem liege keine vorbehaltlose Einlassung der (säumigen) Beklagten vor. Entsprechend sei das staatliche Gericht sachlich nicht zuständig und damit eine Prozessvoraussetzung nicht gegeben, weshalb auf die Klage nicht eingetreten werde (vi-Entscheid).

3. Gegen diesen Entscheid – in schriftlicher Ausfertigung versandt am 28. März 2023 – erhob der Kläger am 28. April 2023 Berufung beim Kantonsgericht mit den eingangs genannten Rechtsbegehren (B/1 [Berufung]). Die Beklagte liess sich trotz entsprechender Aufforderung nicht vernehmen, weshalb die verfahrensleitende Richterin bzw. deren Stellvertreter den Parteien am 20. Juni 2023 mitteilte, das Verfahren werde ohne Ansetzen einer Nachfrist weitergeführt, wobei der Schriftenwechsel abgeschlossen sei, eine Verhandlung nicht vorgesehen sei und voraussichtlich aufgrund der Akten entschieden werde (B/9).

## II.

1. Die von Amtes wegen zu prüfenden Prozessvoraussetzungen sind erfüllt (Art. 59 f., Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2, Art. 311 Abs. 1 i.V.m. Art. 145 Abs. 1 lit. a ZPO). Der vom Kläger in der Klage vom 14. Dezember 2021 geltend gemachte Streitwert von Fr. 15'000.00 blieb aufgrund des Säumnisses der Beklagten unbestritten. Erhebliche Zweifel an der Richtigkeit i.S.v. Art. 153 Abs. 2 ZPO liegen nicht vor, weshalb von einem Streitwert von Fr. 15'000.00 auszugehen ist. Auf die Berufung ist einzutreten. Zuständig ist die I. Zivilkammer des Kantonsgerichts (Art. 16 Abs. 1 EG-ZPO; Art. 14 Abs. 1 lit. b GO).

2. Mit der Berufung nach Art. 308 ff. ZPO können die unrichtige Rechtsanwendung und/oder die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Den Berufungskläger trifft dabei eine Begründungspflicht (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Er hat sich daher sachbezogen mit dem Entscheid der Vorinstanz auseinanderzusetzen und unter Bezugnahme auf die erstinstanzlichen Erwägungen im Einzelnen darzulegen, warum dieser in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll (BGE 138 III 374 E. 4.3.1; BGer 4A\_651/2012 E. 4.2; REETZ/THEILER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 3. Aufl., Art. 311 N 36). Fehlt eine hinreichende Begründung, hat dies zur Folge, dass auf die Berufung nicht einzutreten ist (ZPO-Rechtsmittel-KUNZ, 2013, Art. 311 N 84; STAEHELIN A./BACHOFNER, in: Staehelin/Staehelin/Grolimund, Zivilprozessrecht, 3. Aufl., § 26 N 42; SEILER, Die Berufung nach ZPO, 2013, N 601).



3.a) Im Berufungsverfahren sind neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel nur zulässig, wenn sie trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgetragen werden konnten sowie ohne Verzug geltend gemacht werden (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

b) Ob der Kläger unzulässige Noven vorgebracht hat, ist – soweit entscheiderelevant – im entsprechenden Sachzusammenhang zu prüfen.

### III.

1.a) Der Kläger bringt mit seiner Berufung zunächst vor, die Vorinstanz habe den Sachverhalt unrichtig festgestellt, indem sie eine Schiedsklausel herangezogen habe, auf welche sich keine der Parteien im Verfahren gestützt habe (Berufung, S. 7 f.).

b) Das Gericht prüft nach Art. 60 ZPO von Amtes wegen, ob die Prozessvoraussetzungen nach Art. 59 ZPO erfüllt sind. Zu diesen Prozessvoraussetzungen gehört unter anderem auch die sachliche Zuständigkeit des Gerichts (Art. 59 Abs. 2 lit. b ZPO). Bekannte Tatsachen, welche die Zulässigkeit einer Klage hindern, muss das Gericht dabei von Amtes wegen berücksichtigen, unabhängig davon, ob sie von der Beklagten vorgebracht werden oder nicht (BSK ZPO-GEHRI, 3. Aufl., Art. 60 N 10; BGer 4A\_100/2016 E. 2.1.1). Haben die Parteien über eine schiedsfähige Streitsache eine Schiedsvereinbarung getroffen, so lehnt das angerufene staatliche Gericht seine Zuständigkeit grundsätzlich ab (Art. 61 ZPO).

Unter einer Schiedsvereinbarung ist dabei eine Übereinkunft zu verstehen, mit der sich die Parteien einigen, eine oder mehrere, bestehende oder künftige Streitigkeiten verbindlich unter Ausschluss der ursprünglichen staatlichen Gerichtsbarkeit einem Schiedsgericht nach Massgabe einer unmittelbar oder mittelbar bestimmten rechtlichen Ordnung zu unterstellen. Entscheidend ist, dass der Wille der Parteien zum Ausdruck kommt, über bestimmte Streitigkeiten ein privates Schiedsgericht unter Ausschluss der staatlichen Gerichtsbarkeit entscheiden zu lassen. Dabei muss sich der Wille, auf die staatlichen Gerichte zu verzichten, nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung klar und unzweideutig aus der Parteivereinbarung ergeben (BGE 140 III 367 E. 2.2.2, m.w.H.).

c) Der Kläger reichte mit seiner Klage vom 14. Dezember 2021 das Reglement der Beklagten als Beilage ein (vi-act. 1). Darin ist in Art. 56 unter anderem Folgendes festgehalten (kläg.act. 7, S. 40):



Alle Meinungsverschiedenheiten und Streitigkeiten, die zwischen den Stockwerkeigentümern aus der Gemeinschaftsordnung entstehen können, sollen ausschliesslich und endgültig durch ein Schiedsgericht entschieden werden.

Die zitierte Stelle im Reglement stellt klarerweise eine Schiedsvereinbarung bzw. -klausel im hiervor genannten Sinne dar. Da die Schiedsklausel die Zuständigkeit des angerufenen staatlichen Gerichts grundsätzlich hindert, war die Vorinstanz gehalten, die gerichtsnotorisch gewordene Bestimmung im Reglement von Amtes wegen zu berücksichtigen und deren Anwendbarkeit zu prüfen. Der Sachverhalt wurde in diesem Sinne korrekt festgestellt.

2.a) Der Kläger bringt weiter vor, die Schiedsklausel in Art. 56 des Reglements der Beklagten sei für ihn nicht verbindlich, da sie weder einen direkten Zusammenhang mit der Verwaltung oder der Benutzung des Stockwerkeigentums aufweise, noch ein konkretes und explizites Akzept durch ihn erfolgt sei. In diesem Sinne habe ihm die Vorinstanz in falscher Rechtsanwendung die automatische Überbindung der Schiedsklausel auferlegt (Berufung, S. 7 f.).

b/aa) Die Gültigkeit von Schiedsvereinbarungen richtet sich nach Art. 358 ZPO, wonach sie schriftlich oder in einer anderen Form zu erfolgen haben, die den Nachweis durch Text ermöglicht (Abs. 1). Gleiches gilt für Schiedsklauseln, die in einseitigen Rechtsgeschäften oder in Statuten vorgesehen sind (Abs. 2; vgl. dazu auch: Botschaft zur Änderung des Bundesgesetzes über das Internationale Privatrecht, BBl 2018 7163, 7207). Das Formerfordernis ist vorliegend demnach erfüllt.

bb) Wie die Vorinstanz sodann richtigerweise festhielt (vi-Entscheid, S. 5), handelt es sich bei der Verwaltungs- und Nutzungsordnung von Miteigentümern nach Art. 647 ZGB gemäss neuerer bundesgerichtlicher Rechtsprechung um einen Vertrag mit gesellschaftsrechtlichem Einschlag (BGE 142 III 220 E. 3.4.1; BGE 5A\_380/2013 E. 3.1). Die Bindungswirkung für Rechtsnachfolger bestimmt sich deshalb nach den Grundsätzen, welche auch bei Statuten von juristischen Personen gelten. Bindend ist eine Schiedsklausel in Statuten für die einzelnen Mitglieder entsprechend immer dann, wenn sie entweder Gründungsmitglieder sind und die Statuten selber unterzeichnet haben, oder aber einen vorbestehenden Mitgliedschaftsanteil erworben haben (BGE 142 III 220 E. 3.4.3). Dies ist beim Erwerb eines Stockwerkeigentumsanteils in der Regel gegeben. Wie die Verwaltungs- und Nutzungsordnung bei Miteigentum (vgl. Art. 649a ZGB) ist deshalb auch das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft für einen Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigen-



tümers grundsätzlich bindend. Diese verstärkte Wirkung beschränkt sich jedoch auf diejenigen Bestimmungen, die mit der Ordnung der gemeinschaftlichen Verwaltung und Benutzung einen direkten Zusammenhang aufweisen. Nicht erfasst werden demgegenüber Anordnungen, die sich auf die Benutzung bzw. Verwaltung von im Sonderrecht stehenden Räumlichkeiten beziehen (BGE 123 III 53 E. 3.a; BGE 111 II 330 E. 8; NEUHAUS, Schiedsklausel im Stockwerkeigentümerreglement, Urteilsbesprechung OGer BE ZK 20 404 vom 11. Dezember 2020, AJP 2022, S. 787 ff., 790; zum Ganzen: BK-GRAHAM-SIEGENTHALER, 2022, Art. 649a ZGB N 8; BSK ZGB II-GÄUMANN/BÖSCH, 7. Aufl., Art. 712g N 10; ZK-WERMELINGER, 2. Aufl., Art. 712g ZGB N 155a).

cc) Betreffend die (automatische) Gültigkeit einer Schiedsklausel muss demnach je nach Art der Streitigkeit im Einzelfall unterschieden werden, ob sie einen direkten Zusammenhang zur gemeinschaftlichen Verwaltung und Benutzung aufweist oder nicht. So dürften Streitigkeiten zwischen einzelnen Stockwerkeigentümern regelmässig nicht von einer allfälligen Schiedsklausel erfasst sein, demgegenüber aber Streitigkeiten, welche die Gemeinschaft als solche oder aber die Verwaltung betreffen, in der Regel schon. Von einer uneingeschränkten Wirkung der Schiedsklausel ist abzusehen, da andernfalls durch das Reglement auch sehr stark in den Bereich der Sonderrechte der Stockwerkeigentümer und die daraus fliessenden Parteidrechte eingegriffen würde, ohne dass ein gesellschaftlicher Zusammenhang besteht. Um die Situation verschiedener Rechtswege für allenfalls zusammenhängende Streitigkeiten zu vermeiden, stehen in erster Linie die Stockwerkeigentümer in der Pflicht, das Reglement ihren jeweiligen Rechtsnachfolgern unmittelbar zu überbinden; wie dies beispielsweise auch bei der Beklagten in Art. 48 festgehalten wurde (vgl. kläg.act. 7, S. 38).

c) Die angefochtenen Beschlüsse betreffen im Wesentlichen das Vorgehen der (damals eingesetzten) Verwalterin hinsichtlich der Durchführung der ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlungen vom 22. Oktober 2019 und vom 20. Oktober 2020, der Rechnungsführung der Abrechnungsperiode 2019/2020 sowie einer für die Zukunft geplanten Erneuerung der Wasser- und Heizleitungen (kläg.act. 6 und 8, S. 3 f.; vi-act. 1, S. 12 ff.). Der Zusammenhang der Beschlüsse zur gemeinschaftlichen Verwaltung und Benutzung ist damit zu bejahen. Unabhängig davon, ob der Kläger die Schiedsklausel kannte oder akzeptierte, ist die Gültigkeit für ihn im vorliegenden Verfahren zu bejahen.

3.a) Zur Anwendbarkeit von Art. 56 des Reglements auf die infrage stehenden Streitigkeiten erwog die Vorinstanz im Wesentlichen, dass die Bestimmung im Reglement keinen Unterschied mache, ob ein einzelner Stockwerkeigentümer, mehrere Stockwerkeigentü-



mer oder alle Stockwerkeigentümer klagen oder beklagt würden. Zudem decke sich die Formulierung von Art. 56 mit jener in Art. 55. Vorliegend klage der Kläger gegen alle Stockwerkeigentümer, d.h. die Stockwerkeigentümergeinschaft, und mache bei der Beschlussfassung Verstösse gegen die Gemeinschaftsordnung / das Reglement geltend. Entsprechend falle diese Streitigkeit in die Zuständigkeit des Schiedsgerichts (vi-Entscheid, S. 6 f.).

b) Der Kläger beanstandet in seiner Berufung, nicht die Schiedsklausel nach Art. 56 des Reglements, sondern die Gerichtsstandsvereinbarung nach Art. 55 sei für die Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümerversammlung anwendbar. Diese Bestimmung decke sich denn auch mit dem ordentlichen Gerichtsstand nach Art. 29 Abs. 1 lit. b ZPO. Entgegen der Vorinstanz sei deshalb davon auszugehen, dass die Stockwerkeigentümer sich für die Anfechtung von Beschlüssen der ordentlichen Gerichtsbarkeit unterworfen hätten, während sie für interne Streitigkeiten (untereinander) eine Schiedsgerichtsbarkeit vorgesehen hätten. Die Vorinstanz habe Art. 56 des Reglements entsprechend falsch ausgelegt (Berufung, S. 8 f.).

c) Die Auslegung einer Schiedsvereinbarung folgt den für die Auslegung privater Willenserklärungen allgemein geltenden Grundsätzen. Massgebend ist danach in erster Linie der übereinstimmende tatsächliche Wille der Parteien (BGE 142 III 239 E. 5.2.1; BGE 130 III 66 E. 3.2). Kann ein solcher nicht festgestellt werden, ist die Schiedsvereinbarung nach dem Vertrauensprinzip auszulegen, d.h., der mutmassliche Parteiwille ist so zu ermitteln, wie er vom jeweiligen Erklärungsempfänger nach den gesamten Umständen nach Treu und Glauben verstanden werden durfte und musste (BGE 147 III 107 E. 3.1.2 m.w.H.). Dabei hat das Gericht zu berücksichtigen, was sachgerecht ist, weil nicht anzunehmen ist, dass die Parteien eine unangemessene Lösung gewollt haben. Auch wenn der gewählte Wortlaut auf den ersten Blick klar erscheint, kann sich aus den anderen Vertragsbestimmungen, aus dem von den Parteien erfolgten Zweck und aus weiteren Umständen ergeben, dass der Wortlaut der strittigen Bestimmung nicht genau den Sinn der Vereinbarung unter den Parteien wiedergibt (BGE 140 III 134 E. 3.2; BGE 136 III 186 E. 3.2.1). Bei der Auslegung einer Schiedsvereinbarung ist deren Rechtsnatur zu berücksichtigen; insbesondere ist zu beachten, dass mit dem Verzicht auf ein staatliches Gericht die Rechtsmittelwege stark eingeschränkt werden. Ein solcher Verzichtswille kann nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung nicht leichthin angenommen werden (BGE 142 III 239 E. 5.2.1; BGE 138 III 29 E. 2.2.3). Steht demgegenüber fest, dass eine Schiedsvereinbarung vorliegt, besteht kein Anlass zu einer restriktiven Auslegung; vielmehr ist davon auszugehen,



dass die Parteien eine umfassende Zuständigkeit des Schiedsgerichts wünschten (BGE 140 III 134 E. 3.2).

d/aa) Vorliegend stehen sich im Reglement der Beklagten eine Gerichtsstandsklausel und eine Schiedsklausel gegenüber. Die Gerichtsstandsklausel nach Art. 55 des Reglements unter der Marginalie "Gerichtsstand und Domizilklausel" hat den folgenden Wortlaut:

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstande am Orte der Liegenschaft, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie erwähnen dann Betreibungsdomizil am hiesigen Wohnsitz oder bei der Geschäftsniederlassung des Verwalters.

Zustellungen an die Stockwerkeigentümer können insgesamt an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. [...]

Die Schiedsklausel in Art. 56 des Reglements lautet demgegenüber wie folgt:

Alle Meinungsverschiedenheiten und Streitigkeiten, die zwischen den Stockwerkeigentümern aus der Gemeinschaftsordnung entstehen können, sollen ausschliesslich und endgültig durch ein Schiedsgericht entschieden werden.

In der Zuständigkeit des Schiedsgerichtes fällt auch der Entscheid über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers.

[...]

Das Schiedsgericht ist auch zuständig zum Entscheid über Streitigkeiten zwischen der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer oder einzelnen ihrer Angehörigen einerseits und dem Verwalter andererseits. Dieser ist bei seiner Wahl auf diese Ordnung verpflichtet.

[...]

Es hat seinen Sitz am Orte, wo die Liegenschaft gelegen ist.

bb) Nach dem Wortlaut der beiden Bestimmungen entsprach es offenbar dem Willen der Gründungsmitglieder, je nach Art der Streitigkeit zwei verschiedene Rechtswege vorzusehen. So sollen Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis durch ein staatliches Gericht und Streitigkeiten aus der Gemeinschaftsordnung durch ein Schiedsgericht beurteilt werden. Ausserdem wurden der Ausschluss von Stockwerkeigentümern sowie Streitigkeiten zwischen der Stockwerkeigentümergeinschaft bzw. einzelnen Mitgliedern und der Verwaltung explizit der Schiedsgerichtsbarkeit unterstellt. Dabei sind die beiden Klauseln aber insofern widersprüchlich, als Streitigkeiten aus der Gemeinschaftsordnung auch das Gemeinschaftsverhältnis betreffen können. Ein tatsächlicher übereinstimmender Par-



teiwille kann diesbezüglich nicht ermittelt werden und wurde letztlich auch nicht behauptet.

cc) Betreffend die objektiv-konkrete Auslegung ist zunächst festzuhalten, dass der Begriff des Gemeinschaftsverhältnisses weiter geht als derjenige der Gemeinschaftsordnung. Insofern umfasst die Gerichtsstandsklausel grundsätzlich eine grössere Anzahl potenzieller Streitigkeiten als die Schiedsklausel. Die Schiedsklausel ist demgegenüber spezieller, weshalb im Rahmen von Streitigkeiten aus der Gemeinschaftsordnung von der zwingenden Anwendbarkeit der Schiedsgerichtsbarkeit auszugehen ist. Die Gemeinschaftsordnung umfasst sodann begrifflich alles, was das gemeinschaftliche Zusammenleben innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft regelt. Dazu gehören neben dem Gesetz auch das Reglement und eine allfällige Hausordnung.

dd) Vorliegend geht es um die Anfechtung von Versammlungsbeschlüssen nach Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 75 ZGB, wobei grundsätzlich lediglich diejenigen Beschlüsse anfechtbar sind, welche das Gesetz oder die Statuten bzw. das Reglement verletzen (vgl. Art. 75 ZGB). Insofern steht die Anfechtungsklage immer auch im Zusammenhang mit der Gemeinschaftsordnung bzw. ist als Streitigkeit aus derselben zu verstehen. Entsprechend ist die Schiedsklausel dafür anwendbar und das Schiedsgericht für die Beurteilung ausschliesslich zuständig.

Dem steht der vom Kläger geltend gemachte Wortlaut der Schiedsklausel, wonach bloss "Streitigkeiten, die zwischen den Stockwerkeigentümern entstehen können" erfasst sind, nicht entgegen; auch wenn dieser Wortlaut auf den ersten Blick tatsächlich den Anschein erweckt, er beziehe sich auf Streitigkeiten zwischen einzelnen Stockwerkeigentümern. Stattdessen ist den Ausführungen der Vorinstanz dahingehend zuzustimmen, dass der (unpräzise) Wortlaut eben nicht an einzelne Personen anknüpft, sondern auch eine beliebige Anzahl von Stockwerkeigentümern davon erfasst sein kann. So insbesondere im Rahmen einer Anfechtungsklage, bei welcher der Kläger seinen Dissens zum Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung und damit letztlich zum Abstimmungsverhalten einiger oder aller anderen Stockwerkeigentümer ausdrückt. Im Gegensatz zu Abs. 4 wird in Abs. 1 von Art. 56 des Reglements der Begriff der "Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer" zwar nicht verwendet. Dies erscheint aber aus der Perspektive der Stockwerkeigentümer, bei denen es sich in der Regel um juristische Laien handelt, als verständlich, zumal bei der Anfechtung von Beschlüssen formaljuristisch zwar gegen die Stockwerkeigentümergeinschaft geklagt werden muss, diese sich aber faktisch immer in klägerische Stockwerkeigentümer und die übrigen Mitglieder aufteilt. Die Streitigkeit besteht



demnach im allgemeinen Verständnis auch bei der Anfechtungsklage zwischen den Stockwerkeigentümern. Demgegenüber steht in den von Abs. 4 umfassten Fällen der Stockwerkeigentümergeinschaft oder einzelner ihrer Mitglieder eine Drittperson, namentlich der Verwalter, gegenüber.

Schliesslich spricht auch der zweite Absatz in Art. 56 des Reglements für eine Auslegung zugunsten der Anwendbarkeit der Schiedsklausel. Darin wird der Entscheid über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers – welchem ein Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung vorausgeht (vgl. Art. 49 des Reglements [kläg.act. 7, S. 38]) – ausdrücklich (auch) der Schiedsgerichtsbarkeit unterstellt.

e) Hinsichtlich der Gerichtsstandsvereinbarung in Art. 55 des Reglements ist darüber hinaus zu beachten, dass das Reglement der Beklagten seit mindestens dem 1. Januar 1987 in der vorliegenden Form besteht (vgl. kläg.act. 2, S. 29, Art. 20 Abs. 2). Zu jenem Zeitpunkt war die Normdichte hinsichtlich der örtlichen Zuständigkeit noch weitaus geringer als mit der Einführung der bundesrechtlichen ZPO am 1. Januar 2011. Zudem waren die verschiedenen Bestimmungen auf verschiedene kantonale Erlasse und Bundesgesetze verteilt (insb. Gesetz über die Zivilrechtspflege vom 20. März 1939 [sGS 961.1], ZGB und OR; vgl. dazu GIGER, Handbuch der Schweizerischen Zivilrechtspflege, Zürich 1990, S. 28 ff. sowie 588 f.). Zum einen hatte dadurch der ordentliche Gerichtsstand am Wohnsitz des Beklagten eine weitaus grössere Relevanz für allfällige Streitigkeiten. Zum anderen konnte dies für die Parteien hinsichtlich einer Klage zu Schwierigkeiten bei der Bestimmung der korrekten örtlichen Zuständigkeit führen. Unter diesem Aspekt muss denn auch die Gerichtsstandsklausel in Art. 55 des Reglements verstanden werden. Denn mithilfe einer solchen konnten die Stockwerkeigentümer auch bei Streitigkeiten in Angelegenheiten, für welche die Schiedsgerichtsbarkeit an sich unzulässig ist oder war, an den Ort der Liegenschaft gebunden und damit ein allfälliges Gerichtsverfahren für die Stockwerkeigentümergeinschaft erleichtert werden. Zu denken ist dabei insbesondere an bestimmte Klagen aus dem SchKG gegen einzelne Stockwerkeigentümer. Dies spiegelt sich auch in Art. 55 des Reglements direkt wieder, worin sich die Stockwerkeigentümer insbesondere dazu verpflichten, das Betreibungsdomizil am Ort der Liegenschaft oder bei der Geschäftsniederlassung des Verwalters zu erwähnen. Insofern widersprechen sich die Schieds- und die Gerichtsstandsklausel nicht, sondern die Nennung des Gerichtsstands ist als Ergänzung zur grundsätzlich anzuwendenden Schiedsklausel zu verstehen. Inwieweit der Gerichtsstandsklausel mit der heutigen ZPO noch eine eigenständige Bedeutung zukommt, kann offenbleiben.



4.a) Haben die Parteien über eine schiedsfähige Streitsache eine Schiedsvereinbarung getroffen, so lehnt das angerufene staatliche Gericht nach Art. 61 ZPO seine Zuständigkeit ab, es sei denn die beklagte Partei habe sich vorbehaltlos auf das Verfahren eingelassen (lit. a), das Gericht stelle fest, dass die Schiedsvereinbarung offensichtlich ungültig oder nicht erfüllbar sei (lit. b) oder das Schiedsgericht könne nicht bestellt werden aus Gründen, für welche die im Schiedsverfahren beklagte Partei offensichtlich einzustehen hat (lit. c).

b/aa) Der Kläger führt in seiner Berufung – wie bereits vor der Vorinstanz – aus, die Beklagte habe sich auf das Verfahren eingelassen, indem sie am 10. März 2022 eine Klageantwort eingereicht habe, ohne dabei die Zuständigkeit der Vorinstanz zu bestreiten. Damit liege eine Einlassung vor. Erst als die Beklagte im parallellaufenden Verfahren die Zuständigkeit der Vorinstanz bestritten habe, habe auch die Vorinstanz eine allfällige Unzuständigkeit ins Spiel gebracht. Zwar habe die Vorinstanz der Beklagten bzw. deren Verwalterin zur Nachreichung einer Vollmacht eine Nachfrist von 10 Tagen angesetzt, diese Frist sei aber zu kurz bemessen gewesen, zumal keine Dringlichkeit im Verfahren bestanden habe. Auch die Verwaltung der Klägerin habe der Vorinstanz mitgeteilt, dass sie mehr Zeit zur Einholung einer Vollmacht benötige. Durch ihr Vorgehen habe die Vorinstanz einen möglichen Grund für ein Nichteintreten selber generiert. Dies widerspreche den Interessen beider Parteien und ihm, dem Kläger, dürfe daraus kein Nachteil entstehen (Berufung, S. 11 f.).

bb) Nach Art. 18 ZPO wird das angerufene Gericht zuständig, wenn sich die Beklagte ohne Einrede der fehlenden Zuständigkeit zur Sache äussert. Eine Anerkennung der Zuständigkeit kann jedoch aus einem bloss passiven Verhalten der Beklagten nicht hergeleitet werden (BGE 52 I 131 E. 3; KUKO ZPO-HAAS/SCHLUMPF, 3. Aufl., Art. 18 N 8; FÜLLMANN, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl., Art. 18 N 9; BK-BERGER, 2012, Art. 18 ZPO N 19 und 30). Mit ihrer Eingabe vom 10. März 2022 hat sich die C.\_\_\_ grundsätzlich im Namen der Beklagten eingelassen. Jedoch ist zu prüfen, ob jene Eingabe auch rechtsgültig erfolgt ist und mithin überhaupt eine Wirkung zeitigen konnte. So sind namentlich von einem falsus procurator (Vertreter ohne Vertretungsmacht) vorgenommene Verfahrenshandlungen ex tunc nichtig und werden in keiner Weise berücksichtigt (BGer 5D\_70/2016 E. 1.2). Nach Art. 712t ZGB vertritt der Verwalter die Stockwerkeigentümergeinschaft zwar in allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung, die in den Bereich seiner gesetzlichen Aufgaben fallen (Abs. 1). Zur Führung eines anzuhebenden oder vom Gegner eingeleiteten Zivilprozesses bedarf der Verwalter aber ausserhalb des summarischen Verfahrens der vorgängigen Ermächtigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer,



unter Vorbehalt dringender Fälle, in denen die Ermächtigung nachgeholt werden kann (Abs. 2). Im Zivilprozess wird dieses materiell-rechtliche Erfordernis der vorgängigen Einholung zudem abgeschwächt, indem gestützt auf Art. 132 Abs. 1 ZPO die Möglichkeit besteht, die Vollmacht auch nachträglich innert einer gerichtlich angesetzten Frist nachzureichen (HAAS/RÜEGG, Das Schlichtungsverfahren und das Stockwerkeigentum, in: Wermelinger, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2020, 2020, S. 55 ff., 66).

cc) Der Kläger leitete am 23. Dezember 2020 ein Schlichtungsverfahren gegen die Beklagte ein. Spätestens ab Kenntnis des Schlichtungsgesuchs wäre die Verwalterin der Beklagten gesetzlich verpflichtet gewesen, eine entsprechende Ermächtigung zur Prozessführung einzuholen. Dies tat sie jedoch nicht, was auch dem Kläger als Mitglied der Stockwerkeigentümergeinschaft bekannt gewesen sein dürfte. Auch als die Verwalterin am 3. Januar 2022 von der Vorinstanz zur Klageantwort aufgefordert wurde, verpasste sie es, vorgängig eine entsprechende Ermächtigung einzuholen. Dringlichkeit i.S.v. Art. 712t Abs. 2 ZGB lag zu keinem Zeitpunkt vor. Erst als ihr die Vorinstanz im November 2022 zuerst eine Frist und dann eine Nachfrist nach Art. 132 ZPO von je 10 Tagen zur Behebung des Mangels ansetzte (vi-act. 14 und 16), wurde die Verwalterin tätig. Auch wenn die Nachfrist an sich unter Berücksichtigung der Mitgliederzahl der Beklagten – wie vom Kläger vorgebracht – eher kurz war, hatte die Verwalterin, über das gesamte Verfahren gesehen, genügend Zeit, um ihrer gesetzlichen Pflicht nachzukommen (oder zumindest eine Erstreckung der Frist zu beantragen). Insbesondere auch deshalb, weil davon auszugehen ist, dass es sich bei der C.\_\_\_\_ um eine professionelle Immobilienverwaltung handelt, womit ihr das (vorgängige) Ermächtigungserfordernis nach Art. 712t Abs. 2 ZGB bekannt gewesen sein müsste. Die Vorinstanz ist demnach korrekt vorgegangen, als sie die Eingabe der Verwalterin vom 10. März 2022 nachträglich als nicht erfolgt betrachtete. Auch war die Schlussfolgerung der Vorinstanz, wonach sich die Beklagte – mangels Teilnahme am Verfahren – nicht auf den Gerichtsstand eingelassen hat, zutreffend. Für die Schiedsgerichtsbarkeit liegt somit kein Hinderungsgrund i.S.v. Art. 61 lit. a ZPO vor.

c) Im Weiteren macht der Kläger im Wesentlichen geltend, ein Schiedsgericht sei nicht dazu geeignet, Zeugenaussagen im Zusammenhang mit der Klage abzunehmen. Entsprechend werde durch die Vorinstanz ein Verzicht auf Zeugenaussagen erzwungen, womit sein Recht auf ein faires Verfahren beschnitten werde (Berufung, S. 8).

Der Kläger beschränkt sich mit seinen Ausführungen auf die blosser Behauptung der Untauglichkeit eines noch zu bestellenden Schiedsgerichts zur Beweisabnahme. Gründe für diese Untauglichkeit werden indes nicht dargelegt. Unter Hinweis auf Art. 375 Abs. 2



ZPO, wonach ein Schiedsgericht für die Beweisabnahme auch ein staatliches Gericht um Mitwirkung ersuchen kann, ist auf die Ausführungen des Klägers nicht näher einzugehen.

d) Schliesslich bringt der Kläger in seiner Berufung erstmals vor, die Schiedsvereinbarung sei nicht umsetzbar bzw. erfüllbar. Mangels Beschlussfähigkeit sei die Beklagte bisher nicht in der Lage gewesen, eine neue Verwalterin zu wählen. Zudem hätten die Stockwerkeigentümer seit Monaten keine Delegierten mehr. Die Beklagte erscheine entsprechend handlungsunfähig, was dazu führe, dass ein Schiedsgericht nicht umsetzbar sei (Berufung, S. 10).

Da der Rücktritt der vormaligen Verwalterin erst nach dem Entscheid der Vorinstanz bekannt wurde, sind diese (neuen) Vorbringen des Klägers gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO zu berücksichtigen. Nach Art. 61 lit. c ZPO ist das staatliche Gericht für eine Streitigkeit trotz einer Schiedsvereinbarung zuständig, wenn das Schiedsgericht aus Gründen, für welche die im Schiedsverfahren beklagte Partei einzustehen hat, nicht bestellt werden kann. Gemäss dem Reglement der Beklagten wird das Schiedsgericht wie folgt gebildet (vgl. Art. 56 Abs. 3, S. 40):

Jede der Parteien bezeichnet einen Schiedsrichter; diese ernennen gemeinsam einen Obmann. Sollte eine der Parteien innert 14 Tagen der Aufforderung den Schiedsrichter zu bezeichnen nicht nachkommen oder die beiden Schiedsrichter innert der gleichen Frist sich über die Person des Obmanns nicht verständigen können, so wird das betreffende Mitglied des Schiedsgerichtes auf Verlangen einer Partei durch den Präsidenten des Kantonsgerichtes St. Gallen bezeichnet.

[...]

Das Schiedsgericht bestimmt selbst über sein Verfahren. Dabei ist dem Interesse an einer raschen Entscheidung durch ein einfaches Verfahren Rechnung zu tragen. Das Schiedsgericht entscheidet auch über die Kosten und die eigene Zuständigkeit.

Aus dem Wortlaut des Reglements geht klar hervor, dass die Bestellung des Schiedsgerichtes weder von der Bestellung einer Verwaltung noch von der Beschlussfähigkeit der Beklagten abhängig ist. Stattdessen muss es dem Kläger einzig möglich sein, die Beklagte bzw. deren Mitglieder zur Bezeichnung eines Schiedsrichters aufzufordern. Gründe, weshalb ihm dies nicht möglich ist, wurden indes nicht geltend gemacht. Kommen die Beklagte bzw. ihre Mitglieder der Aufforderung des Klägers innert 14 Tagen nicht nach, bestehen Verfahrensvorschriften für eine ersatzweise Bestellung. Insofern kann das Schiedsgericht in jedem Fall bestellt werden. Ein Hinderungsgrund i.S.v. Art. 61 lit. c ZPO ist demnach nicht ersichtlich.



5. Insgesamt ist die Vorinstanz zurecht nicht auf die Klage eingetreten. Die Berufung ist entsprechend abzuweisen.

IV.

1. Bei diesem Verfahrensausgang bleibt die Regelung der Entschädigungsfolgen im angefochtenen Entscheid unverändert.

2. Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens von Fr. 1'200.00 (Art. 10 Ziff. 221 GKV) hat unter Verrechnung mit seinem Vorschuss in gleicher Höhe der unterliegende Kläger zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1, Art. 111 Abs. 1 ZPO).

3. Parteikosten sind seitens der Beklagten mangels Teilnahme am Verfahren nicht angefallen.



## Entscheid

1. Die Berufung wird abgewiesen.
2. A.\_\_\_\_ hat die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens von Fr. 1'200.00 zu bezahlen, unter Verrechnung des geleisteten Kostenvorschusses in gleicher Höhe.