



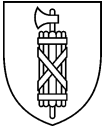
<b>Fall-Nr.:</b>	BO.2023.2-K1
<b>Stelle:</b>	Kantonsgericht
<b>Rubrik:</b>	Zivilkammern (inkl. Einzelrichter)
<b>Publikationsdatum:</b>	27.02.2024
<b>Entscheiddatum:</b>	21.11.2023

### **Entscheid Kantonsgericht, 21.11.2023**

**Art. 712m Abs. 3 i.V.m. Art. 75 ZGB: Die Anfechtungsklage gegen Beschlüsse der Stockwerkeigentümersversammlung kann einzig kassatorische Wirkung zeitigen. Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist aber an die Erwägungen des gerichtlichen Entscheids gebunden (E. III/2). Soweit keine gemeinschaftlichen Interessen betroffen sind, ist die Stockwerkeigentümergeinschaft nicht verpflichtet, ihr Reglement gegenüber einzelnen Eigentümern durchzusetzen (E. III/3). (Kantonsgericht, I. Zivilkammer, 21. November 2023, BO.2023.2-K1).**

Hinweis: Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Bundesgericht erhoben (BGer 5A\_17/2024).

Entscheid siehe PDF



## Kantonsgericht St. Gallen

I. Zivilkammer

**Entscheid vom 21. November 2023**

\_\_\_\_\_  
Geschäfts-  
nummer

BO.2023.2-K1 (VV.2022.50)

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

1. **A.**\_\_\_,
2. **B.**\_\_\_,

**Kläger und  
Berufungskäger,**

beide vertreten von Rechtsanwalt F.\_\_\_\_,

gegen

**Stockwerkeigentümergeinschaft C.**\_\_\_\_,

**Beklagte und  
Berufungsbeklagte,**

vertreten von Rechtsanwalt G.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Gegenstand

**Anfechtung Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft**



## Anträge vor Kreisgericht

### a) der Kläger

1. Die Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 14. September 2021 zu Traktandum 8, Anträge A und B A.\_\_/B.\_\_, seien aufzuheben.
2. Die Stockwerkeigentümergeinschaft/Beklagte sei zu verpflichten, von den Stockwerkeigentümern D.\_\_ und E.\_\_ den Rückbau innert 2 Monaten der im Jahr 2020 in den 4 Schlafzimmern der Stockwerkeinheit Nr. 34 in 2-Schicht-Fertigparkett-Eiche-Ausführung eingebauten Bodenbeläge zu verlangen und erforderlichenfalls gerichtlich durchzusetzen.
3. Die Stockwerkeigentümergeinschaft/Beklagte sei zu verpflichten, von den Stockwerkeigentümern D.\_\_ und E.\_\_ den Rückbau innert 2 Monaten der im Bereich Wohnen/Essen/Diele der Stockwerkeinheit Nr. 34 in 2-Schicht-Fertigparkett-Eiche-Ausführung eingebauten Bodenbeläge zu verlangen und erforderlichenfalls gerichtlich durchzusetzen.
4. Die Stockwerkeigentümergeinschaft/Beklagte sei zu verpflichten, die Stockwerkeigentümer D.\_\_ und E.\_\_ gerichtlich zu belangen, die nach dem Rückbau für die allfällige Bewohnung neu einzubauenden Bodenbeläge so auszugestalten, dass die erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 (2020) an die Schallisolation eingehalten werden. Für den Unterlassungs- bzw. Widerhandlungsfall sei die gerichtliche Anordnung der Ersatzvornahme zulasten von D.\_\_ und E.\_\_ zu verlangen;
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beklagten.

### b) der Beklagten

Die Klage sei vollumfänglich abzuweisen;

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Kläger.

## Entscheid des Kreisgerichts V.\_\_, Einzelrichterin, vom 29. September 2022

1. Die Klage wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. a) Die Gerichtskosten von Fr. 5'250.00, bestehend aus der Entscheidgebühr von Fr. 4'950.00 sowie den Kosten des Schlichtungsverfahrens von Fr. 300.00, haben die Kläger zu bezahlen.  
b) Die Entscheidgebühr des Kreisgerichts von Fr. 4'950.00 wird mit dem von den Klägern geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 3'300.00 verrechnet.
3. Die Kläger haben der Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 6'944.50 (inkl. Barauslagen und Mehrwertsteuer) zu bezahlen.



## Anträge vor Kantonsgericht

### a) der Kläger und Berufungskläger

1. Das angefochtene Urteil sei aufzuheben.
2. Die Beschlüsse der StWE-Versammlung vom 14. September 2021 der Beklagten zu Traktandum 8, Anträge A und B A.\_\_/B.\_\_, seien aufzuheben.
3. Die Beklagte sei zu verpflichten, von den Stockwerkeigentümern D.\_\_ und E.\_\_ den Rückbau innert 2 Monaten der im Jahr 2020 in den 4 Schlafzimmern der Stockwerkeinheit Nr. 34 in 2-Schicht-Fertigparkett-Eiche-Ausführung eingebauten Bodenbeläge zu verlangen und erforderlichenfalls gerichtlich durchzusetzen.
4. Die Beklagte sei zu verpflichten, von den Stockwerkeigentümern D.\_\_ und E.\_\_ den Rückbau innert 2 Monaten der im Bereich Wohnen-Essen-Diele der Stockwerkeinheit Nr. 34 in 2-Schicht-Fertigparkett-Eiche-Ausführung eingebauten Bodenbeläge zu verlangen und erforderlichenfalls gerichtlich durchzusetzen.
5. Die Beklagte sei zu verpflichten, die Stockwerkeigentümer D.\_\_ und E.\_\_ darauf – nötigenfalls gerichtlich – zu belangen, die nach dem Rückbau für die allfällige Bewohnung neu einzubauenden Bodenbeläge so auszugestalten, dass die erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 (2020) an die Schallisolation eingehalten werden. Für den Unterlassungs- bzw. Widerhandlungsfall sei die gerichtliche Anordnung der Ersatzvornahme zulasten von D.\_\_ und E.\_\_ zu verlangen.
6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beklagten für beide Instanzen.

### b) der Beklagten und Berufungsbeklagten

Die Berufung sei abzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Kläger.



## Erwägungen

I.

1. A.\_\_\_ und B.\_\_\_ (Kläger) sind gemeinsam Eigentümer (zu je hälftigem Miteigentum) der Stockwerkeinheit Nr. 24 im ersten Obergeschoss an der C.\_\_\_strasse xx in U.\_\_\_, die zur Überbauung C.\_\_\_strasse xx/yy (Grundstück Grundbuch U.\_\_\_ Nr. zzzz) gehört. Die Stockwerkeinheit Nr. 34 liegt direkt über der Stockwerkeinheit Nr. 24 und steht im Eigentum von D.\_\_\_ und E.\_\_\_. Die Kläger vertreten die Ansicht, die Bodenbeläge in der Stockwerkeinheit Nr. 34 seien reglementswidrig ersetzt worden.

Die Stockwerkeigentümergeinschaft C.\_\_\_ (Beklagte) lehnte anlässlich der ordentlichen Stockwerkeigentümersammlung vom 14. September 2021 folgende Anträge der Kläger mit 11:1 Stimmen ab (kläg.act. 4a, 4b und 5):

### Antrag A

1. Die Verwaltung sei zu beauftragen und zu bevollmächtigen, von D.\_\_\_ und E.\_\_\_ als gemeinsame Eigentümer der Stockwerkeinheit/Wohnung Nr. 34, Haus C.\_\_\_strasse xx, den Rückbau innert 2 Monaten der im Jahr 2020 in den 4 Schlafzimmern in "2-Schicht-Fertigparkett Eiche"-Ausführung eingebauten Bodenbeläge zu verlangen und erforderlichenfalls gerichtlich durchzusetzen.
2. Die Eigentümer D.\_\_\_ und E.\_\_\_ seien durch die Verwaltung aufzufordern, die nach dem Rückbau neu einzubauenden Bodenbeläge so auszugestalten, dass die erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 (2020) an die Schallisolation eingehalten werden.
3. Die Verwaltung sei zu beauftragen, mit A.\_\_\_ und B.\_\_\_ als gemeinsame Eigentümer der Stockwerkeinheit/Wohnung Nr. 24, Haus C.\_\_\_strasse xx, eine Vereinbarung über die Aufteilung und Tragung der Prozesskosten für die in Ziff. 1 dieses Antrags vorgesehene gerichtliche Klage zu treffen.

### Antrag B

1. Die Verwaltung sei zu beauftragen und zu bevollmächtigen, von D.\_\_\_ und E.\_\_\_ als gemeinsame Eigentümer der Stockwerkeinheit/Wohnung Nr. 34, Haus C.\_\_\_strasse xx, den Rückbau innert 2 Monaten der im Bereich Wohnen/Essen/Diele in "2-Schicht-Fertigparkett Eiche"-Ausführung eingebauten Bodenbeläge zu verlangen und erforderlichenfalls gerichtlich durchzusetzen.
2. Die Eigentümer D.\_\_\_ und E.\_\_\_ seien durch die Verwaltung aufzufordern, die nach dem Rückbau neu einzubauenden Bodenbeläge so auszugestalten, dass die erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 (2020) an die Schallisolation eingehalten werden.
3. Die Verwaltung sei zu beauftragen, mit A.\_\_\_ und B.\_\_\_ als gemeinsame Eigentümer der Stockwerkeinheit/Wohnung Nr. 24, Haus C.\_\_\_strasse xx, eine Vereinbarung über die Aufteilung und Tragung der Prozesskosten für die in Ziff. 1 dieses Antrags vorgesehene gerichtliche Klage zu treffen.



2. Die Kläger fochten die Beschlüsse der Beklagten vom 14. September 2021 mit Schlichtungsgesuch vom 14. Oktober 2021 an das Vermittleramt T.\_\_\_\_ an (vi-act. 1). Nach erfolglosem Schlichtungsversuch erhoben die Kläger am 31. März 2022 Klage beim Kreisgericht V.\_\_\_\_ und stellten die eingangs angeführten Rechtsbegehren (vi-act. 2, S. 2). Die Beklagte beantragte mit Klageantwort vom 24. August 2022 die Abweisung der Klage (vi-act. 17, S. 2). Am 29. September 2022 fand die Hauptverhandlung statt (vi-act. 21). Gleichentags wies die Einzelrichterin des Kreisgerichts die Klage ab, soweit sie darauf eintrat (vi-act. 25 und 28 [vi-Entscheid]). Sie begründete ihren Entscheid (stark) zusammengefasst wie folgt: Auf die Klagebegehren 2 bis 4 könne nicht eingetreten werden, da die Anfechtungsklage grundsätzlich kassatorischer Natur sei und mit ihr folglich nur die Aufhebung der Beschlüsse der Beklagten, nicht jedoch die Erteilung von Anweisungen verlangt werden könne (vi-Entscheid, S. 4). Das Klagebegehren 1 sei abzuweisen, weil sich die Pflicht der Beklagten hinsichtlich der Einhaltung von Art. 7 lit. a des Reglements sowie der massgebenden gesetzlichen Vorschriften darin erschöpfe, im Einzelfall festzustellen, ob das Verhalten einzelner Stockwerkeigentümer diese Bestimmung verletze. Nachdem eine allfällige Verletzung der massgeblichen Regelungen keine gemeinschaftlichen Interessen beeinträchtige, bestehe keine Handlungspflicht der Beklagten (vi-Entscheid, S. 6 ff.).

3. Gegen diesen Entscheid – in schriftlich begründeter Ausfertigung versandt am 8. Dezember 2022 – erhoben die Kläger am 24. Januar 2023 Berufung beim Kantonsgericht mit den eingangs angeführten Anträgen (B/1 [Berufung], S. 2). Mit Berufungsantwort vom 13. März 2023 ersuchte die Beklagte um kostenfällige Abweisung der Berufung (B/9, S. 2). Mit Schreiben vom 14. März 2023 übermittelte die verfahrensleitende Richterin den Klägern die Berufungsantwort mit dem Hinweis, ein zweiter Schriftenwechsel und eine Verhandlung seien nicht vorgesehen und es werde voraussichtlich aufgrund der Akten entschieden; die Teilnahme an einem allfälligen Beweisverfahren bleibe vorbehalten (B/11). Die Kläger reichten daraufhin am 23. März 2023 eine nachträgliche Stellungnahme ein (B/12), worauf am 27. März 2023 eine Eingabe der Beklagten folgte (B/16).

## 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 ZPO). 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). Der Streitwert beträgt Fr. 30'000.00 (vgl. vi-Entscheid, S. 3 f.).



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 (REETZ/THEILER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 3. Aufl., Art. 311 N 36; BGE 138 III 374 E. 4.3.1; BGer 4A\_651/2012 E. 4.2). Fehlt eine hinreichende Begründung, hat dies zur Folge, dass auf die Berufung nicht einzutreten ist (ZPO-Rechtsmittel-KUNZ, 2013, Art. 311 N 84; SEILER, Die Berufung nach ZPO, 2013, N 601). Eine nicht gerade ungenügende, aber in der Substanz mangelhafte Begründung erfasst zwar nicht die Eintretensfrage, kann sich jedoch bei der materiellen Beurteilung zum Nachteil des Berufungsklägers auswirken (REETZ/THEILER, ZPO Komm., Art. 311 N 36). Ungeachtet der Begründungspflicht gilt allerdings der Grundsatz, dass das Recht von Amtes wegen anzuwenden ist, auch im Rechtsmittelverfahren, weshalb die Berufungsinstanz in rechtlicher Hinsicht nicht auf die Prüfung geltend gemachter Rechtsverletzungen beschränkt ist (Art. 57 ZPO; ZPO-Rechtsmittel-KUNZ, Art. 311 N 94; LEUENBERGER/UFFER-TOBLER, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 2. Aufl., N 4.52 und 12.41; SEILER, a.a.O., N 893).

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). Die zumutbare Sorgfalt setzt dabei voraus, dass jede Partei im erstinstanzlichen Verfahren den Sachverhalt sorgfältig und umfassend darlegt und alle Elemente vorbringt, die zum Beweis der erheblichen Tatsachen geeignet sind (BGer 5A\_695/2012 E. 4.2.1; BGer 5A\_739/2012 E. 9.2.2). Die Partei, welche vor der Berufungsinstanz das Novenrecht beanspruchen will, hat im Übrigen substantiiert darzulegen und zu beweisen, dass die genannten Voraussetzungen (kumulativ) erfüllt sind (REETZ/HILBER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 3. Aufl., Art. 317 N 34; BGer 5A\_739/2012 E. 9.2.2). Nicht unter das Novenrecht fallen schliesslich neue Vorbringen rechtlicher Art. Solche sind (im Rahmen des ordentlichen Ganges des [Berufungs-]Verfahrens) jederzeit und voraussetzungslos zulässig. Dies ergibt sich aus dem Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen (für das Berufungsverfahren vgl. REETZ/HILBER, ZPO Komm., Art. 317 N 31 und 33).

b) Die Zulässigkeit allfälliger Noven wird – soweit entscheiderelevant – im entsprechenden Sachzusammenhang geprüft.



### III.

1.a) Die Kläger bringen mit ihrer Berufung zunächst vor, die Vorinstanz habe sich geweigert, abschliessend festzustellen, ob der Ersatz der Bodenbeläge in der Stockwerkeinheit Nr. 34 eine Verletzung von Art. 7 des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft (bekl.act. 3 [Reglement]) darstelle (Berufung, S. 5). Damit habe die Vorinstanz einen zentralen Punkt der Streitsache nicht entschieden, was ein Berufungsgrund nach Art. 310 ZPO sei.

b) Beschlüsse der Stockwerkeigentümersammlung, die das Gesetz oder die Statuten verletzen, können von jedem Mitglied, das nicht zugestimmt hat, binnen Monatsfrist nach Kenntnisnahme beim Gericht angefochten werden (Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 75 ZGB). Mit der Anfechtungsklage kann demnach geltend gemacht werden, der angefochtene Beschluss verletze das Gesetz oder die Gemeinschaftsordnung (Begründungsakt, Reglement oder Hausordnung der Stockwerkeigentümergeinschaft); nicht gerichtlich überprüfbar sind dagegen die Fragen der Angemessenheit und Zweckmässigkeit eines Beschlusses (BGE 131 III 459 E. 5.1; ZK-WERMELINGER, 2. Aufl., Art. 712m ZGB N 224; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, 5. Aufl., N 1062; BSK ZGB II-GÄUMANN/BÖSCH, 7. Aufl., Art. 712m N 10).

c) Die Vorinstanz erwog, dass die angefochtenen Beschlüsse – selbst dann, wenn der umstrittene Ersatz der Bodenbeläge eine Verletzung von Art. 7 des Reglements darstelle – weder das Gesetz noch die Gemeinschaftsordnung verletzen und somit nicht anfechtbar seien. Die Frage, ob mit dem Ersatz der Bodenbeläge das Reglement verletzt worden war, war folglich nicht entscheidungsrelevant und musste von der Vorinstanz daher auch nicht beantwortet werden. Es ist nicht zu beanstanden, wenn sich die Vorinstanz auf das Wesentliche konzentriert und keine Feststellungen macht, die den Entscheid nicht zu beeinflussen vermögen.

2.a) Die Kläger führen weiter aus, die Vorinstanz sei auf die Klagebegehren 2 und 3 (richtig wohl 2 bis 4) unter Verweis auf die kassatorische Natur der Anfechtungsklage nicht eingetreten (Berufung, S. 9 ff.). Dabei habe sie sich lediglich auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung gestützt, ohne auf die von ihnen, den Klägern, dargelegte Ausnahmesituation einzugehen.

b) Die Anfechtungsklage ist gemäss herrschender Lehre sowie konstanter und aktueller Rechtsprechung kassatorischer Natur, d.h., es kann mit ihr nur die Aufhebung des



Beschlusses der Beklagten verlangt werden (BGE 145 III 121 E 4.3.6; BGE 118 II 12 E. 1.c; BGer 5A\_753/2020 E. 1.2.2; BGer 5C.248/2006 E. 2.2 nicht publ. in BGE 134 III 193; BGer 5C.40/2005 E. 1.3 nicht publ. in BGE 131 III 459; ZK-WERMELINGER, Art. 712m ZGB N 248; BSK ZGB I-SCHERRER/BRÄGGER, 7. Aufl., Art. 75 N 31; SVIT-Kommentar-WERMELINGER, 3. Aufl., Art. 712m ZGB N 234 f.; OFK-MICHEL, 4. Aufl., Art. 712m ZGB N 14; KUKO ZGB-JAKOB, 2. Aufl., Art. 75 N 2; HAAS/RÜEGG, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2022, S. 198). Im Rahmen des entsprechenden Entscheids können der Stockwerkeigentümergeinschaft folglich keine Pflichten oder Handlungen auferlegt werden. Ungeachtet abweichender Lehrmeinungen hält das Bundesgericht an dieser Rechtsprechung fest (vgl. BGer 5A\_753/2020 E. 1.2.2 und ZK-WERMELINGER, Art. 712m ZGB N 248a).

c) Von dieser Rechtsprechung abzuweichen, besteht kein Anlass. Die von den Klägern vorgebrachte Problematik, dass sich bei einer Aufhebung der Beschlüsse nichts ändern, sondern die für sie unbefriedigende Situation weiterhin bestehen würde, ändert daran nichts. Das Bundesgericht hat die kassatorische Natur der Anfechtungsklage auch bei der Anfechtung eines Negativbeschlusses erst kürzlich bejaht (BGE 145 III 121 E 4.3.6). Immerhin zeitigt der Entscheid des Gerichts insofern über die blosser Aufhebung der Beschlüsse Wirkung, als die Stockwerkeigentümergeinschaft an die Erwägungen des Entscheids gebunden ist. Ausserdem gewährt das Bundesgericht dem minorisierten Stockwerkeigentümer eine Klagemöglichkeit gegen die anderen Stockwerkeigentümer, soweit die Gemeinschaft auch bei gutgeheissener Anfechtungsklage ihren Pflichten nicht nachkommt (vgl. auch HAAS/RÜEGG, a.a.O., S. 198 und 204). Vor diesem Hintergrund ist die Vorinstanz zu Recht auf die Klagebegehren 2 bis 4, welche darauf hinauslaufen, die Beklagte zu einem Handeln zu verpflichten, nicht eingetreten.

3.a) Schliesslich machen die Kläger geltend, im Gegensatz zum einzelnen Stockwerkeigentümer könne die Gemeinschaft auf Einhaltung von reglementarischen Bestimmungen klagen (Berufung, S. 7 ff.). Die Vorinstanz erachte den streitigen Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung jedoch als legitim, weil die Stockwerkeigentümergeinschaft gegen die Eigentümer der Wohnung Nr. 34 gar nicht rechtlich vorgehen könne, da deren Emissionen von ihrem Sonderrecht ausgingen und sich nur im klägerischen Sonderrecht auswirkten. Hätte die Vorinstanz mit ihrer Auffassung recht, bliebe ihnen, den Klägern, jedoch gar keine rechtliche Möglichkeit mehr übrig, um gegen die eklatante Reglementsverletzung vorzugehen, und Art. 7 lit. a des Reglements bliebe toter Buchstabe, dem ohne rechtliche Folgen zulasten von anderen Stockwerkeigentümern zuwidergehandelt werden könnte.



b) Nach rechtlichen Ausführungen zu den Aufgaben des Verwalters und der Stockwerkeigentümersversammlung – welche von den Parteien zu Recht nicht in Frage gestellt werden, womit auf sie verwiesen werden kann (vi-Entscheid, S. 9 ff.) – kam die Vorinstanz zusammenfassend zum Schluss, die Pflicht der Stockwerkeigentümergeinschaft hinsichtlich der Einhaltung von Art. 7 lit. a des Reglements sowie der massgebenden gesetzlichen Vorschriften erschöpfe sich darin, im Einzelfall festzustellen, ob das Verhalten einzelner Stockwerkeigentümer diese Bestimmungen verletze. Nachdem eine allfällige Verletzung der massgeblichen Regelungen keine gemeinschaftlichen Interessen beeinträchtige, bestehe keine Handlungspflicht der Stockwerkeigentümergeinschaft. Diese sei nicht verpflichtet, Partikularinteressen durchzusetzen. Grundsätzlich könne sich die Stockwerkeigentümergeinschaft entschliessen, die einzelnen Stockwerkeigentümer bei der Durchsetzung von Art. 7 lit. a des Reglements bzw. der massgebenden gesetzlichen Vorschriften (finanziell) zu unterstützen. Verpflichtet sei sie dazu aber nicht. Soweit die Stockwerkeigentümergeinschaft Ziff. 1 und 3 der klägerischen Anträge A und B abgewiesen habe, sei sie dazu berechtigt gewesen. Sie habe sich nicht gegen den Willen einzelner Stockwerkeigentümer zu etwas verpflichten lassen müssen, das nicht den Gemeinschaftsinteressen diene (vi-Entscheid, S. 11). Was Ziff. 2 der Anträge A und B betreffe, sei die Stockwerkeigentümergeinschaft, nachdem sie bzw. die Verwaltung den Rückbau der aktuellen Bodenbeläge nicht durchsetzen müsse, auch nicht verpflichtet gewesen, Anordnungen im Hinblick auf einen allfälligen Ersatz der Bodenbeläge in der Wohnung Nr. 34 zu erteilen; umso mehr, als die Verwaltung geltende gesetzliche Bestimmungen für ihre Gültigkeit ohnehin nicht explizit für anwendbar erklären müsse. Soweit Ziff. 2 der Anträge A und B auf eine zusätzliche Einschränkung der Sonderrechte der Stockwerkeigentümer abziele (unbedingte Anwendbarkeit der SIA-Norm 181 [2020] bzw. Ausschluss von bewilligten Erleichterungen nach Art. 3 LSV) sei ohnehin ein einstimmiger Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung notwendig, auf den kein durchsetzbarer Anspruch der Kläger bestehe. Folglich sei die Stockwerkeigentümergeinschaft berechtigt gewesen, auch Ziff. 2 der Anträge A und B abzuweisen (vi-Entscheid, S. 11 f.).

c/aa) Zunächst ist festzuhalten, dass die Kläger in ihrer Berufung mit keinem Wort ausführen, weshalb die Stockwerkeigentümersammlung verpflichtet wäre, geltende gesetzliche Bestimmungen für anwendbar zu erklären oder eine zusätzliche Einschränkung der Sonderrechte zu beschliessen bzw. weshalb die entsprechenden Erwägungen der Vorinstanz unrichtig sein sollten. Somit bleibt es diesbezüglich beim erstinstanzlichen Entscheid, wonach die Stockwerkeigentümergeinschaft berechtigt war, Ziff. 2 der klägerischen Anträge A und B abzuweisen (vgl. E. II/2 hiavor).



bb) Weiter ist den Klägern zuzustimmen, dass sie als einzelne Stockwerkeigentümer andere Stockwerkeigentümer zwar mit nachbarrechtlichen Abwehrklagen ins Recht fassen und gegen die Störer insbesondere auf Unterlassung übermässiger Immissionen klagen können (Art. 684 i.V.m. 679 ZGB), andere Stockwerkeigentümer jedoch nicht direkt (ausschliesslich) auf Einhaltung des Reglements belangen können (BGer 5A\_89/2020 E. 4.3; BGer 5A\_640/2012 E. 4.4). Entgegen den Klägern folgt daraus jedoch nicht, dass sie als Opfer einer Reglementsverletzung deren Folgen schutzlos ausgeliefert sind und Art. 7 lit. a des Reglements toter Buchstabe bleibt, dem ohne rechtliche Folgen zulasten von anderen Stockwerkeigentümern zuwidergehandelt werden kann (Berufung, S. 8). Bei der Beurteilung der Übermässigkeit (i.S.v. Art. 684 ZGB) sind nämlich im Reglement festgehaltene Einschränkungen der aus dem Sonderrecht fliessenden Befugnisse zu beachten (BGer 5A\_127/2020 E. 4.1.2; ZGRAGGEN, Kostenverteilung und Haftung für Beiträge im Stockwerkeigentum, 2020, N 467; HAAS, Stockwerkeigentum und Nachbarrecht, in: Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2012, 2012, S. 11 f.; so auch schon die Vorinstanz: vi-Entscheid, S. 8).

cc/aaa) Grundsätzlich ist es Aufgabe des Verwalters, darüber zu wachen, dass sich die Stockwerkeigentümer bei der Ausübung ihres Sonderrechts an die Schranken der Rechts- und Gemeinschaftsordnung (Reglement, Hausordnung etc.) halten (Art. 712s Abs. 3 ZGB und Art. 22 Reglement; vgl. auch ZK-WERMELINGER, Art. 712s ZGB N 39, 41 ff.). Ferner hat die Versammlung der Stockwerkeigentümer als oberstes "Organ" der Stockwerkeigentümergeinschaft dafür zu sorgen, dass das Reglement eingehalten wird (BGer 5A\_640/2012 E. 4.5; vgl. auch Art. 712m ZGB Abs. 1 Ziff. 2 und Art. 22 Reglement sowie SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, a.a.O., N 1045b). Bei ihr liegt denn auch die Zuständigkeit für die Änderung des Reglements (SVIT-Kommentar-WERMELINGER, Art. 712g ZGB N 143b; vgl. auch Art. 27 lit. b und Art. 28 lit. a Reglement). Zu berücksichtigen ist indessen, dass das Reglement grundsätzlich die Verwaltung und Benutzung (vgl. Art. 712 g Abs. 3 ZGB) des Stockwerkeigentums (als Ganzes) sowie die Organisation der Stockwerkeigentümergeinschaft regelt. Es dient damit in erster Linie der Umschreibung der Rechtsstellung des einzelnen Stockwerkeigentümers innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft (SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, a.a.O., N 1042 f.; SVIT-Kommentar-WERMELINGER, Art. 712g ZGB N 103; BSK ZGB II-GÄUMANN/BÖSCH, Art. 712g N 8 f.). Das Sonderrecht als gesetzlicher und notwendiger Bestandteil des Stockwerkeigentums (Art. 712a Abs. 1 ZGB) kann zwar durch das Reglement bis zu einem gewissen Grad eingeschränkt werden (vgl. ZK-WERMELINGER, Art. 712a ZGB N 7 f.). Solche Einschränkungen stellen jedoch nicht den Kerngehalt eines Reglements dar. Dieses befasst sich – wie dargelegt – im Wesentlichen mit der Verwaltung der gemeinschaftlichen Teile und den Regeln des Zusammenlebens



innerhalb der Gemeinschaft. Unabhängig davon kann der Stockwerkeigentümergeinschaft ein grundsätzliches und eigenständiges Interesse daran, dass das Reglement eingehalten wird, wohl nicht von vornherein abgesprochen werden. Allerdings hat die Stockwerkeigentümersammlung ihre Aufgaben nur im Rahmen des Zwecks der Stockwerkeigentümergeinschaft wahrzunehmen. Sie hat sich also mit der Verwaltung der gemeinschaftlichen Teile und des Stammgrundstücks zu befassen. Dabei umfasst die gemeinschaftliche Verwaltung im Sinne von Art. 712g ff. ZGB jene Handlungen, die im Interesse aller Stockwerkeigentümer getätigt werden. Dagegen kann die Stockwerkeigentümersammlung grundsätzlich nicht im Bereich des Sonderrechts eines Stockwerkeigentümers tätig sein (unter Vorbehalt der Überprüfung der Einhaltung des Reglements und des Gesetzes). Sie kann auch keine kommerziellen Interessen der Stockwerkeigentümer wahrnehmen. Zur Wahrung von Partikularinteressen einzelner Stockwerkeigentümer ist die Gemeinschaft jedenfalls nicht verpflichtet (BGE 142 III 551 E. 2.2; BGE 145 III 121 E. 4.3.3 und 4.3.5; ZK-WERMELINGER, Art. 712m ZGB N 16; SVIT-Kommentar-WERMELINGER, Art. 712m ZGB N 13).

bbb) Die Kläger stellen nicht in Abrede, dass sich der allenfalls reglementswidrige Ersatz der Bodenbeläge in der Stockwerkeinheit Nr. 34 lediglich auf die in ihrem Sonderrecht stehende Stockwerkeinheit Nr. 24 auswirkt. Die störenden Immissionen gehen also von einer Sonderrechtseinheit aus und wirken (ausschliesslich) auf eine andere Sonderrechtseinheit ein. Andere Stockwerkeigentümer bzw. gemeinschaftliche Interessen sind nicht betroffen. Unter diesen Umständen ist die Beklagte nicht verpflichtet, Handlungen vorzunehmen, wie sie Ziff. 1 der klägerischen Anträge A und B vorsehen. Mit diesen werden keine gemeinschaftlichen Interessen verfolgt, sondern lediglich diejenigen der Kläger. Besteht keine Handlungspflicht der Beklagten, verletzt der die Anträge A und B ablehnende Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung weder das Gesetz noch die Gemeinschaftsordnung und die Vorinstanz wies das Klagebegehren Ziff. 1 zu Recht ab. Vor diesem Hintergrund kann offen bleiben, ob es der Beklagten für die gerichtliche Durchsetzung am Rechtsschutzinteresse i.S.v. Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO gefehlt hätte oder nicht.

4. Nachdem die Kläger mit keinem ihrer Einwände durchdringen, ist die Berufung abzuweisen.



#### IV.

1. Bei diesem Verfahrensausgang bleiben die Kosten- und Entschädigungsfolgen des vorinstanzlichen Entscheids unverändert und sind die Kosten des Berufungsverfahrens den Klägern aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).
  
2. Die Gerichtskosten für das Berufungsverfahren werden auf Fr. 6'000.00 festgesetzt (Entscheidgebühr nach Art. 10 Ziff. 221 GKV) und mit dem von den Klägern geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet (Art. 111 Abs. 1 ZPO).
  
3. Sodann haben die Kläger die Beklagte für deren Parteikosten im Berufungsverfahren zu entschädigen (Art. 111 Abs. 2 i.V.m. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Beklagte hat eine Kostennote über Fr. 2'777.80 eingereicht (B/17). Diese ist angemessen und tarifkonform (Streitwert: Fr. 30'000.00; mittleres Honorar Fr. 6'200.00 [Art. 14 lit. b HonO], davon 40% = Fr. 2'480.00 [Art. 26 Abs. 1 lit. a HonO], zuzüglich 4% pauschal für Barauslagen [Art. 28<sup>bis</sup> HonO] und 7.7% Mehrwertsteuer [Art. 29 HonO]). Demzufolge haben die Kläger die Beklagte mit Fr. 2'777.80 zu entschädigen.



## Entscheid

1. Die Berufung wird abgewiesen.
2. A.\_\_\_ und B.\_\_\_ haben die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens von Fr. 6'000.00 zu bezahlen, unter Verrechnung des geleisteten Kostenvorschusses in gleicher Höhe.
3. A.\_\_\_ und B.\_\_\_ haben die Stockwerkeigentümergeinschaft C.\_\_\_ für deren Parteikosten im Berufungsverfahren mit Fr. 2'777.80 zu entschädigen.