

**ZSU.2022.200**  
(SZ.2022.45)  
Art. 73

**Entscheid vom 12. Dezember 2022**

Besetzung	Oberrichterin Massari, Präsidentin Oberrichter Brunner Oberrichter Holliger Gerichtsschreiberin Walker
Klägerin	<b>Stockwerkeigentümergeinschaft A.</b> _____, vertreten durch B. _____
Beklagter	<b>C.</b> _____, [...]
Gegenstand	Rechtsschutz in klaren Fällen/Forderung

---

## **Das Obergericht entnimmt den Akten:**

### **1.**

Der Beklagte ist Eigentümer der Stockwerkeinheit Q./[...], Anteil [...]. Von der Klägerin (Stockwerkeigentümergeinschaft A., Q., betr. GB Q. Nr. [...]) wurde C. (seit März 1998: B.) mit der Verwaltung beauftragt.

### **2.**

#### **2.1.**

Die Klägerin beantragte mit einem gegen den Beklagten gerichteten Gesuch im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO vom 9. Juni 2022 beim Bezirksgerichtspräsidium Lenzburg:

#### **" 1.**

Die Gegenpartei sei zu verpflichten, der gesuchstellenden Partei den Betrag von CHF 3'809.15 zzgl. Zins zu 5 % seit 01.01.2021 zu bezahlen.

#### **2.**

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Gegenpartei."

#### **2.2.**

Mit Verfügung vom 20. Juni 2022 wurde der Beklagte aufgefordert, innert 10 Tagen zum Gesuch Stellung zu nehmen. Der Beklagte erstattete am 30. Juni 2022 (Postaufgabe) eine Stellungnahme.

#### **2.3.**

Gestützt auf Art. 131 ZPO wurde der Beklagte mit Verfügung vom 7. Juli 2022 aufgefordert, ein Doppel der Stellungnahme inkl. Beilagen einzureichen, widrigenfalls die notwendigen Kopien auf Kosten des Beklagten angefertigt würden.

#### **2.4.**

Am 18. Juli 2022 reichte der Beklagte eine weitere Eingabe mit 19 Beilagen ein.

#### **2.5.**

Mit Verfügung vom 20. Juli 2022 wurde die Eingabe vom 18. Juli 2022 der Klägerin zugestellt. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass ohne weitere Eingaben der Parteien die Entscheidfällung ohne Verhandlung erfolge.

#### **2.6.**

Am 30. August 2022 erkannte das Bezirksgerichtspräsidium Lenzburg:

#### **" 1.**

Der Gesuchgegner wird verpflichtet, der Gesuchstellerin den Betrag von CHF 1'865.15 zzgl. Zins von 5 % seit 29. Mai 2021, CHF 972.00 zzgl. Zins

von 5 % seit 28. September 2021 sowie CHF 972.00 zzgl. Zins von 5 % seit 29. November 2021 zu bezahlen.

2.

Die Gerichtskosten, bestehend aus einer Entscheidgebühr von CHF 800.00 und Auslagen (kostenpflichtige Kopien) von CHF 22.00, zusammen CHF 822.00, werden dem Gesuchgegner auferlegt. Die Gerichtskosten werden mit dem Vorschuss der Gesuchstellerin von CHF 600.00 verrechnet, so dass der Gesuchgegner der Gesuchstellerin CHF 600.00 direkt zu ersetzen und an die Gerichtskasse Lenzburg den Restbetrag von CHF 222.00 zu bezahlen hat.

3.

Es wird keine Parteientschädigung gesprochen."

**3.**

**3.1.**

Der Beklagte erhob mit Eingabe vom 12. September 2022 fristgerecht Beschwerde gegen den ihm am 31. August 2022 zugestellten Entscheid. Er beantragte, "den angefochtenen Entscheid des Bezirksgerichts Lenzburg vom 30. August 2022 neu zu überdenken und aufzuschieben".

Mit Eingabe vom 14. September 2022 reichte der Beklagte insbesondere die in der Beschwerde genannten Beilagen 16 und 17 ein, welche dieser nicht beigelegt hatten.

**3.2.**

Mit Beschwerdeantwort vom 5. Oktober 2022 beantragte die Klägerin:

" 1.

Die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen.

2.

Der Beklagte sei zu verpflichten, die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu übernehmen.

3.

Der Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (inkl. Mehrwertsteuer)."

**3.3.**

Am 9. November 2022 reichte der Beklagte "Nachbemerkungen zur Beschwerde" ein.

---

## **Das Obergericht zieht in Erwägung:**

### **1.**

Gegen den angefochtenen Endentscheid ist das Rechtsmittel der Beschwerde gegeben (Art. 308 Abs. 2 i.V.m. Art. 319 lit. a ZPO).

### **2.**

#### **2.1.**

Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung sowie die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Mit dem Begriff der offensichtlich unrichtigen Sachverhaltsfeststellung wird die Überprüfungsmöglichkeit auf willkürliche Feststellungen des Sachverhalts eingeschränkt. Willkür liegt vor, wenn sich eine Sachverhaltsfeststellung in keiner Weise rechtfertigen lässt, insbesondere weil sie offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht oder auf einem offensichtlichen Versehen beruht (SUTTER-SOMM/SEILER, Handkommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2021, N. 8 zu Art. 320 ZPO).

#### **2.2.**

Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Das gilt sowohl für echte als auch für unechte Noven, da die Beschwerde nicht der Fortführung des erstinstanzlichen Prozesses, sondern im Wesentlichen nur der Rechtskontrolle des erstinstanzlichen Entscheids dient (FREIBURGH/AUFHELDT, in: Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO-Komm.], 3. Aufl. 2016, N. 3 f. zu Art. 326 ZPO). Das Gericht kann aufgrund der Akten entscheiden (Art. 327 Abs. 2 ZPO).

#### **2.3.**

Neben konkreten Rechtsbegehren hat die schriftlich einzureichende Beschwerde auch eine Begründung zu enthalten (Art. 321 Abs. 1 ZPO; REETZ/THEILER, ZPO-Komm., a.a.O., N. 15 zu Art. 321 ZPO). Darin ist insbesondere darzulegen, weshalb die mit den Beschwerdeanträgen geforderten Abänderungen des erstinstanzlichen Entscheides verlangt werden und gestützt auf welche Sachverhaltselemente und Rechtsgrundlagen sich die Beschwerdeanträge rechtfertigen. Die Begründung eines Rechtsmittels erklärt daher, weshalb der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll. Dabei hat der Beschwerdeführer wie bereits im erstinstanzlichen Verfahren seine Behauptungen bestimmt und vollständig aufzustellen. Der Beschwerdeführer hat sich insbesondere auch mit der Begründung des erstinstanzlichen Entscheides auseinanderzusetzen (vgl. BGE 138 III 374 E. 4.3.1). An dieses Erfordernis sind keine überspitzten Anforderungen zu stellen, so dass allenfalls auf eine Beschwerde auch bei knapper Begründung einzutreten ist. Eine in der Substanz mangelhafte

(wenn auch nicht geradezu ungenügende) Begründung kann sich aber in der materiellen Beurteilung zum Nachteil des Beschwerdeführers auswirken. Die Beschwerdeinstanz ist nicht verpflichtet, den erstinstanzlichen Entscheid von sich aus auf alle denkbaren Mängel zu untersuchen, wenn diese von keiner Partei gerügt werden (REETZ/THEILER, ZPO-Komm., a.a.O., N. 36 f. zu Art. 311 ZPO). Werden in der Beschwerde keine begründeten Rügen mit Bezug auf das vorinstanzliche Beweisverfahren und die Beweiswürdigung vorgebracht, so tangiert das somit zwar nicht die Gültigkeit des Rechtsmittels, führt aber dazu, dass die Rechtsmittelinstanz vom vorinstanzlichen Beweisergebnis ausgehen wird (vgl. BÜHLER/EDELMANN/KILLER, Kommentar zur aargauischen Zivilprozessordnung, 2. Aufl. 1998, N. 9 zu § 323 ZPO AG).

### **3.**

#### **3.1.**

Eine Beschwerde hat insbesondere Anträge zu enthalten, aus denen hervorgeht, in welchen Punkten die beschwerdeführende Partei die Änderung oder Aufhebung des angefochtenen Entscheids verlangt. Jedenfalls soweit ein Entscheid in der Sache in Frage kommt (Art. 318 Abs. 1 lit. b ZPO), müssen Anträge grundsätzlich so formuliert sein, dass die Beschwerdeinstanz sie gegebenenfalls unverändert in das Entscheiddispositiv aufnehmen kann. Soweit erforderlich sind die Anträge nach Treu und Glauben, insbesondere im Licht der Begründung auszulegen (vgl. BGE 4A\_274/2020 E. 4; SUTTER-SOMM/SEILER, a.a.O., N. 13 zu Art. 321 ZPO).

#### **3.2.**

Der Beklagte beantragt, den angefochtenen Entscheid "zu überdenken und aufzuschieben". Wörtlich verstanden ergibt sich allein daraus kein Antrag in der Sache. Aus der Begründung der Beschwerde ergibt sich jedoch, dass der Beklagte auch im Rechtsmittelverfahren verlangt, dass dem Kläger der im Sinne von Art. 257 ZPO beantragte Rechtsschutz nicht gewährt und der Beklagte nicht zur Bezahlung der verlangten Geldsumme verpflichtet wird.

### **4.**

#### **4.1.**

Die Beschwerde ist innert der gesetzlichen Beschwerdefrist begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Eine Nachreichung der Begründung nach Ablauf der Rechtsmittelfrist ist unzulässig. Selbst ein allfälliger zweiter Schriftenwechsel oder die Ausübung des sog. Replikrechts, bei welchem es von vornherein nur darum geht, zu in die Akten des Verfahrens aufgenommenen Eingaben Stellung nehmen zu können, gestattet nicht, die Beschwerdeschrift nachzubessern oder gar zu ergänzen (vgl. [für das Berufungsverfahren] BGE 5A\_7/2021 E. 2.2).

#### 4.2.

Die Eingaben des Beklagten vom 14. September 2022, 15. September 2022 und vom 9. November 2022 sind somit unbeachtlich, soweit damit die Ausführungen in der Beschwerde ergänzt werden.

#### 5.

Der Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO erlaubt es der klagenden Partei, bei eindeutiger Sach- und Rechtslage rasch, d.h. ohne einlässlichen Prozess im ordentlichen Verfahren, zu einem rechtskräftigen und vollstreckbaren Entscheid zu kommen. Bei Gewährung des Rechtsschutzes ergeht mithin ein definitives, der materiellen Rechtskraft fähiges Urteil, das einer neuen Beurteilung der Sache wegen der res iudicata-Wirkung entgegensteht (BGE 138 III 620 E. 5.1.1). Das Gericht gewährt diesen Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 ZPO). Kann dieser Rechtsschutz nicht gewährt werden, so tritt das Gericht auf das Gesuch nicht ein (Art. 257 Abs. 3 ZPO).

Ein unbestrittener Sachverhalt liegt vor, wenn die beklagte Partei die anspruchsbegründenden Behauptungen der klagenden Partei nicht bestreitet bzw. sich gar nicht äussert oder säumig ist. Eine bloss allgemeine, pauschale Bestreitung (Art. 222 Abs. 2 ZPO) ist (auch hier) irrelevant (vgl. HOFMANN, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2017 [BSK-ZPO], N. 10 zu Art. 257 ZPO; GÖKSU, in: Brunner/Gasser/Schwander [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, 2. Aufl. 2016, N. 7 zu Art. 257 ZPO). Der Rechtsschutz in klaren Fällen unterliegt keiner Beweisstrengebeschränkung. Blosses Glaubhaftmachen genügt für die Geltendmachung des Anspruchs nicht, sondern der Kläger hat den vollen Beweis der anspruchsbegründenden Tatsachen zu erbringen (BGE 141 III 23 E. 3.2; SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, ZPO-Komm., a.a.O., N. 6 zu Art. 257 ZPO). Nach der Regel von Art. 8 ZGB trüge der Beklagte, der Einreden oder Einwendungen vorbringt, dafür an sich die Beweislast. Im Verfahren nach Art. 257 ZPO ist es ihm aber unter Umständen nicht möglich, seine Einwände unter den darin geltenden Beweismittelbeschränkungen bzw. mit sofort verfügbaren Beweismitteln glaubhaft zu machen, während ihm der Beweis in einem einlässlichen ordentlichen Verfahren gelingen könnte. Würde ungeachtet substantiiert und schlüssig vorgetragener, erheblicher Einwände ein klarer Fall bejaht und im Verfahren nach Art. 257 ZPO ein rechtskräftiger Entscheid zu Ungunsten des Beklagten gefällt, blieben dessen Einreden für immer unberücksichtigt, ohne dass er jemals zum ordentlichen Beweis derselben zugelassen würde. Für die Verneinung eines klaren Falls genügt deshalb, dass der Beklagte substantiiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern. Nicht erforderlich ist, dass er

seine Einwendungen glaubhaft macht (BGE 141 III 23 E. 3.2, 138 III 620 E. 5.1.1; SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, a.a.O., N. 7 zu Art. 257 ZPO).

Die Rechtslage ist klar, wenn die Anwendung und Auslegung einer Norm, namentlich auf Grund ihres Wortlauts, der Rechtsprechung und der bewährten Lehre, zu keinem Zweifel Anlass gibt (BGE 141 III 23 E. 3.2; SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, a.a.O., N. 9 zu Art. 257 ZPO). Die Rechtsfolge muss sich bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergeben und die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führen (BGE 138 III 123 E. 2.1.2; SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, a.a.O., N. 9 zu Art. 257 ZPO). Dagegen ist die Rechtslage in der Regel nicht klar, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordert (BGE 141 III 23 E. 3.2; BGE 4A\_295/2017 E. 3.1), wie dies beispielsweise bei der Beurteilung von Treu und Glauben der Fall ist (BGE 138 III 123 E. 2.1.2).

## 6.

Zur Begründung des angefochtenen Entscheids wurde zunächst im Wesentlichen ausgeführt (E. 4.1 bis 4.5), die Stockwerkeigentümer hätten gemäss Art. 712h Abs. 1 ZGB Beiträge nach Massgabe ihrer Wertquoten an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung zu leisten, wobei neben den in Art. 712h Abs. 2 ZGB exemplifizierend aufgeführten Posten auch Betriebskosten der gemeinschaftlichen Teile (bspw. Wasser- und Energieverbrauch) Kosten und Lasten i.S. des Gesetzes darstellten. Diese Verpflichtung stelle eine gesetzliche Realobligation dar; der im Grundbuch eingetragene Stockwerkeigentümer sei Schuldner der Beitragsforderung der Stockwerkeigentümergeinschaft. Zuzüglich Art. 8 Abs. 1 des entsprechend Art. 712g Abs. 3 ZGB erlassenen STWEG-Reglements würden alle Kosten, die durch Benutzung, Unterhalt und Erneuerung der im Miteigentum stehenden Anlagen anfallen, gemeinschaftlich getragen. Dazu gehörten insbesondere die Kosten für den laufenden Unterhalt (inkl. Reinigung), Instandstellung und Erneuerung des Miteigentums, die Kosten des Betriebs der Anlagen und Einrichtungen, die Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten, öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind, die Prämien für die Versicherung der Liegenschaft gegen Feuer- und Wasserschaden und für die Haftung als Werkeigentümer, die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter und an den Hauswart und die Einlagen in den Erneuerungsfonds. Gemäss Art. 11 STWEG-Reglement zahlten die Stockwerkeigentümer angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten, wobei deren Höhe vom Verwalter aufgrund von Erfahrungswerten festgelegt werde. Die Beiträge und Vorschüsse würden vom Verwalter eingezogen. Der Beklagte sei als Stockwerkeigentümer der 2.5-Zimmerwohnung im 4. OG, [...] (Q./[...]) eingetragen. Die im Schreiben der mit

Verwaltungsvertrag beauftragten Verwalterin vom 18. November 2021 ("Letzte Mahnung") aufgeführten Positionen (total Fr. 3'809.15) setzten sich aus den jeweils für drei Monate im Voraus festgelegten und in Rechnung gestellten Budgeterwartungen und dem Abzug aufgrund der Budgeterwartungsanpassung (Fr. 87.00) zusammen. Dem Beklagten sei mit Rechnungen vom 18. Mai, 14. Juni und 17. September 2021 angezeigt worden, dass er lediglich einen Betrag von Fr. 78.85 geleistet habe und sich bezüglich der im Voraus zu bezahlenden Betriebskostenanteile für Januar-März 2021 ("Budgeterwartung 01.2021", Fr. 1'059.00), April-Juni 2021 ("Budgeterwartung 04.2021", Fr. 972.00) sowie Juli-September 2021 ("Budgeterwartung 07.2021", Fr. 972.00) im Verzug befinde und die ausstehenden Beträge innert zehn Tagen zu bezahlen habe. Die ins Recht gelegte Beitragsforderung von Fr. 3'809.15 sei demnach rechtmässig entstanden. Bestand und Umfang der geltend gemachten Beitragsforderung der Stockwerkeigentümergeinschaft gegenüber dem Beklagten seien erstellt. Mit den Schreiben vom 18. Mai, 14. Juni, 17. September und 18. November 2021 sei der Beklagte zur Begleichung des jeweils ausstehenden Betrags innert zehn Tagen aufgefordert worden. Mangels Bezahlung sei er jeweils automatisch in Verzug geraten und auf dem Betrag von Fr. 1'865.15 sei ab dem 29. Mai 2021, auf dem Betrag von Fr. 972.00 ab dem 28. September 2021 und auf dem Betrag von Fr. 972.00 ab dem 29. November 2021 Verzugszins zu 5 % geschuldet.

Dies blieb im Beschwerdeverfahren unbeanstandet.

## **7.**

### **7.1.**

#### **7.1.1.**

In der vor Vorinstanz eingeholten Stellungnahme (Art. 253 ZPO) vom 29. Juni 2022 (act. 16) führte der Beklagte aus, er habe schon lange Gegenforderungen gegen B. gestellt. Noch vor der Übernahme der Wohnung von F. sel. habe sich in dessen Wohnung ein Wasserschaden eingestellt. Leider habe die Firma (gemeint wohl die Verwaltung) nichts dagegen unternommen. Die Sekretärin, Frau G., habe dem Beklagten geschrieben, er solle sich nicht einmischen. Da die Sache seinen Fortlauf genommen habe, sei der Beklagte hingegangen, um die Sache mit einem Spezialisten, Herrn H., anzusehen und wenn möglich abzuklären, wo das Leck herkomme. Herr H. sei zweimal hergekommen und mit ihm habe er dann in stundenlanger Arbeit die Mauer geöffnet, um die Quelle des Lecks festzustellen. Der Anwalt I. habe ihm angeraten, diesen Herrn beizuziehen, da sich diese Firma ja gar nicht für das Problem interessiere. Es habe sich herausgestellt, dass eindeutig ein Leck in der Hauptleitung gewesen sei (4. Stock Mitte). Später habe ihm Frau G. mitgeteilt, dass die Versicherung den Schaden bezahlen würde. Man habe ihm jedoch die ausgehängte Türe, den Siphon und die Toilettenschüssel einfach, ohne etwas zu sagen, auf den Boden gelegt. Verschiedene eingeschriebene Aufforderungen seien ohne Antwort



geblieben. So habe er es "schliesslich durch die Firma J. zu Ende bringen lassen". Durch Zufall habe er dann auch noch festgestellt, dass man die Türe, die über ein Jahr am Boden gelegen habe, gar nicht habe einhängen können.

#### **7.1.2.**

Zu diesen Vorbringen des Beklagten wurde im angefochtenen Entscheid ausgeführt (E. 4.6), der Beklagte mache aufgrund eines Wasserschadens sinngemäss Verrechnung mit der klägerischen Forderung geltend. Er habe aber weder glaubhaft dargelegt, welche Tatsachenbehauptungen der Klägerin konkret bestritten würden, noch in seiner Stellungnahme einen klaren Antrag gestellt und substantiiert begründet. Auch den Beilagen sei keine konkret begründete und bezifferte Forderung zu entnehmen. Es liege lediglich eine Offerte vor, welche sich allerdings nicht spezifisch auf die Behebung des Wasserschadens, sondern auf die Badezimmereinrichtung (Standklosett, Badewannenarmatur etc.) beziehe, wobei der Beklagte der Verwalterin am 5. Januar 2020 selber erklärt habe, er wolle gar kein neues Badezimmer auf "Kosten der Allgemeinheit". Zudem habe der Beklagte eine Rechnung betreffend "Wasserschaden Wohnung F." über einen Betrag von Fr. 679.55 eingereicht. Demgegenüber sei aber gemäss Mail bzw. Schreiben der Verwaltung vom 10. Februar bzw. 30. März 2020 ersichtlich, dass die Verwaltung mit Zustimmung des Beklagten eine Unternehmung mit der Sanierung des Badezimmers beauftragt, den Wasserschaden bei der Versicherung angemeldet und diese die Kosten für die Reparaturen im Bad gutgeheissen habe. Dass die Verwalterin in Bezug auf die Behebung des Wasserschadens untätig geblieben und der Beklagte daher gezwungen gewesen wäre, dies auf eigene Rechnung vorzunehmen, und er somit eine Gegenforderung gegenüber der Stockwerkeigentümergeinschaft hätte, sei nicht glaubhaft erstellt. Im Schreiben vom 14. Oktober 2019 sei denn auch ersichtlich, dass die Verwalterin tätig geworden sei (Messung der Feuchtigkeit durch eine Sanitärfirma) und sie ihm mitgeteilt habe, dass sie die Angelegenheit zusammen mit dem Abwart an die Hand nehmen werde bzw. der Beklagte nicht eigenmächtig Aufträge erteilen solle. Dies mache die Bestreitung durch den Beklagten noch unbegründeter und haltloser. In seiner Stellungnahme bringe der Beklagte seine generelle Unzufriedenheit mit der Verwalterin in querulatorischer Weise zum Ausdruck. Darüber hinaus erscheine die Absicht des Beklagten, einen Betrag von den "Nebenkosten" abzuziehen, da die Wohnung ihm zufolge nicht bewohnbar gewesen sei, aus dem Zusammenhang gerissen und damit vollends haltlos, nachdem die wertquotenmässige Kostentragung i.S.v. Art. 712h Abs. 1 ZGB eine gesetzliche Realobligation darstelle, deren Schuldner der Beklagte sei. Die Bestreitung des Beklagten sei nicht schlüssig und daher unbegründet und mute haltlos an. Die als allgemeine Bestreitungen einzustufenden Vorbringen des Beklagten seien nicht geeignet, die gebildete richterliche Überzeugung betreffend die Richtigkeit des entscheiderelevanten Sachverhalts zu erschüttern.

## **7.2.**

### **7.2.1.**

#### **7.2.1.1.**

Im hier zur Anwendung gelangenden summarischen Verfahren findet im erstinstanzlichen Verfahren grundsätzlich nur ein Schriftenwechsel statt, auch wenn nicht ausgeschlossen ist, dass mit der gebotenen Zurückhaltung ein zweiter Schriftenwechsel angeordnet werden kann, wenn es sich nach den Umständen als erforderlich erweist (BGE 146 III 237 E. 3.1). Vorliegend wurde vor Vorinstanz kein zweiter Schriftenwechsel angeordnet. Damit trat der sogenannte Aktenschluss und die Novenschranke ein. Die Zulässigkeit von neuen Tatsachen und Beweismitteln, die nach diesem Zeitpunkt in das Verfahren eingebracht werden, richtet sich dabei nach dem Novenrecht (Art. 229 ZPO; vgl. SUTTER-SOMM/SEILER, a.a.O., N. 13 zu Art. 321 ZPO; DOMENIG, Aktenschluss, Noven- und Replikrecht im summarischen Verfahren der Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2022, Rz. 145 mit Hinweisen). Die nach Erstattung der Stellungnahme vom 29. Juni 2022 (Postaufgabe: 30. Juni 2022) und nach Ablauf der Frist zur Stellungnahme, der unbestrittenermassen am 4. Juli 2022 eingetreten war, vom Beklagten vor Vorinstanz eingereichte Eingabe vom 18. Juli 2022 wurde somit zurecht nicht berücksichtigt (angefochtener Entscheid E. 4.8). Die daran geübte Kritik des Beklagten in der Beschwerde ist somit unbegründet.

#### **7.2.1.2.**

Der Beklagte macht in der Beschwerde im Übrigen zunächst pauschal geltend, die Erwägung 4.6 des angefochtenen Entscheids sei "sachlich unzutreffend und voller Unterstellungen und in den daraus folgenden rechtlichen Konsequenzen zu revidieren". Darin liegt allerdings keine substantiierte Auseinandersetzung mit der Begründung des angefochtenen Entscheids (vorne E. 2.3). Weiter führt der Beklagte aus, er habe sich von allem Anfang an dagegen gewehrt, dass man einen Schaden, der im Wasserleitungssystem des Gebäudes gelegen habe, einem einzelnen Wohnungsinhaber habe belasten wollen. Entscheidend sei, dass er nach dem Tod des früheren Eigentümers F. in einem Haus mit einem maroden Wasserversorgungssystem eine Wohnung hätte übernehmen sollen, ohne die Verhältnisse zu kennen. In der Beschwerde verweist der Beklagte auf an die Notarin K. gerichtete Offerten der Firma L. vom 26. September 2019 über insgesamt Fr. 5'084.50 mit dem Betreff "Kontrolle, lokalisieren und beheben Wasserschaden in Badezimmer. Armaturen und Garnituren de- und montieren für Plattenarbeiten" (Beschwerdebeilage 7) sowie der M. vom 27. September 2019 über Fr. 2'961.75 (Beschwerdebeilage 8). Aus den Beschwerdebeilagen (vgl. Beschwerdebeilage 5) ergibt sich, dass K. offenbar mit der Nachlassteilung F. befasst war. Einen Teil der von der Firma L. offerierten Arbeit ("Kontrolle Wasserschaden") habe gemäss Beschwerde H. "für nur Fr. 679.55" erledigt (Beschwerdebeilage 9). Die ersten beiden auf der Rechnung von H. aufgeführten Besuche hätten sich auf solche mit

K. bezogen, die ohne Wissen und Mitwirken des Beklagten stattgefunden hätten. Am 21. und 22. Oktober 2019 sei der Beklagte dabei gewesen und H. und er hätten je drei Stunden gearbeitet (Entfernung Klosett, Siphon, andere Garnituren, Aufspitzen Mauer). Beim zweiten Mal habe sich gezeigt, dass das Leck eindeutig "in der Hauptleitung" gewesen sei. Die Hauptleitung habe zufälligerweise auf der Höhe des 4. Stocks ein Leck gehabt, aus dem sehr sichtbar Wasser herausgekommen sei. Die Firma B. sei den Beweis schuldig geblieben, dass sie irgendetwas zur Eruiierung des Lecks getan hätte. Sie habe "alles hinausgeschoben" und andere Personen (K. und den Beklagten) beschuldigt. Der Beklagte habe nicht eigenmächtig sondern entsprechend der Warnung von K. "baldmöglichst gehandelt, d.h. bei dem was schon eingefädelt [gewesen] und teils schon im Gang [gewesen sei], energisch und entschlossen mitgeholfen". Er habe gar nichts selber bestimmt und entschieden. Am 16. Dezember 2019 habe er an Frau G. (von der B.) geschrieben, dass er nur "die minimale Wiederherstellung des alten Zustandes" wolle. Die Firma J. habe die von Frau G. als "veraltet" bezeichneten Teile der Badezimmerinstallation wieder eingebaut, die "man" über ein Jahr einfach auf den Boden gelegt gehabt habe. "Nach über einem Jahr der Unbill" habe der Beklagte der Firma J. den Auftrag gegeben, die ihm "damals versprochenen Arbeiten fertigzustellen". Von allem Anfang an habe die Firma B. einen Plan gehabt, ihre Kosten zu minimieren. Ein Standklosett und ein Siphon seien nötig für eine brauchbare Wohnung. Diese hätten entfernt werden müssen, um in der Wand mit den Wasserleitungen das Leck zu suchen. Es gebe noch den Präzedenzfall der Türe, die "ebenfalls über ein Jahr einfach ohne jede Rückmeldung auf den Boden gelegt worden sei".

### **7.2.2.**

#### **7.2.2.1.**

Diese Ausführungen in der Beschwerde gehen in tatsächlicher Hinsicht teilweise über die Vorbringen in der Stellungnahme vom 29. Juni 2022 vor Vorinstanz hinaus. Soweit neue Tatsachen vorgebracht werden, können diese wegen des absoluten Novenverbots im Beschwerdeverfahren grundsätzlich nicht berücksichtigt werden (vorne E. 2.2).

Stellt man trotzdem auf die gesamten Vorbringen und auf weitere von den Parteien eingereichte Unterlagen ab, ergibt sich letztlich folgende Sachdarstellung des Beklagten:

Der Beklagte hat aus dem Nachlass des im März 2019 verstorbenen F. die Wohnung STW Q. / [...] übernommen. Mit der Nachlassabwicklung war Notarin K. befasst. Gemäss Grundbuchauszug (Gesuchsbeilage) ist das Erwerbs-, ev. Eintragsdatum der 27. Februar 2020. Im Badezimmer der Wohnung wurde im Verlauf des Jahres 2019 ein "Wasserschaden" festgestellt. Die Gebäudetechnikfirma L. und die M. erstellten im September 2019

an K. gerichtete Offerten im Zusammenhang mit der Lokalisierung und Behebung des Wasserschadens. H. eruierte zusammen mit dem Beklagten die Ursache des Wasserschadens, wobei sanitäre Einrichtungen entfernt und die Mauer aufgespitzt wurden. Für den Einsatz von H. wurde eine Rechnung an den Beklagten über Fr. 679.55 gestellt. Bei den Arbeiten mit H. zeigte sich ein Leck in der Hauptleitung. Der Defekt wurde behoben und der Beklagte beauftragte die Firma J., die Arbeiten fertig- bzw. das Badezimmer wiederherzustellen.

#### **7.2.2.2.**

Der Beklagte tut nicht dar, aus welchen Gründen sich aus den vorgebrachten Tatsachen als solchen ergeben sollte, dass die Klage, mit der die grundsätzlich nicht bestrittenen Beitragsforderungen geltend gemacht werden, nicht sollte gutgeheissen werden können.

Es ist davon auszugehen, dass der Beklagte einredeweise eine Forderung gegenüber der Stockwerkeigentümergeinschaft zur Verrechnung bringen will (vgl. Art. 124 OR). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung hat jedenfalls ein zahlungssäumiger Mieter im Ausweisungsverfahren nach Art. 257 ZPO eine zur Verrechnung mit der ausstehenden Mietforderung geltend gemachte Forderung sofort zu beweisen und nicht bloss substantiiert und schlüssig vorzutragen (BGE 4A\_452/2021 E. 3.4). Ob diese vom Bundesgericht aus dem gesetzgeberischen Willen, dem Vermieter zu ermöglichen, im raschen Verfahren das Mietverhältnis zu beenden und die Ausweisung des säumigen Mieters zu verlangen, abgeleiteten hohen Anforderungen generell und insbesondere für in Forderungsprozessen in Verfahren nach Art. 257 ZPO geltend gemachte Verrechnungsforderungen gelten, kann aber offenbleiben.

Wird davon ausgegangen, dass der Beklagte eine Forderung gegenüber der Stockwerkeigentümergeinschaft zur Verrechnung bringen will, ist im vorliegenden Verfahren nämlich zumindest zu prüfen, ob die zur Begründung der Verrechnungsforderung geltend gemachten Tatsachen substantiiert und schlüssig vorgetragen wurden, sie gegebenenfalls nicht sofort widerlegt werden konnten und ob sie zudem geeignet sind, wegen der daraus abgeleiteten Verrechnungsforderung die Überzeugung zu erschüttern, die Beitragsforderung (vorne E. 6) bestehe noch (vorne E. 5).

#### **7.2.2.2.1.**

Zunächst ist festzustellen, dass der Beklagte weder in der Stellungnahme vor Vorinstanz noch in der Beschwerde konkrete Ausführungen dazu machte, wie hoch die von ihm geltend gemachte Gegenforderung sein soll und woraus er sie konkret ableitet. Der Beklagte machte beispielsweise keine substantiierten Ausführungen dazu, welche Geldbeträge er im Zusammenhang mit dem Wasserschaden, dessen Behebung bzw. der Behebung allfälliger Folgeschäden aufgewendet hätte.

#### 7.2.2.2.2.

Selbst wenn der Beklagte klar dargetan hätte, ob und welche Aufwendungen er im Zusammenhang mit dem "Wasserschaden" getätigt hat, ist ohne weitere konkrete Sachbehauptungen in rechtlicher Hinsicht keineswegs klar, ob und in welcher Höhe dem Beklagten daraus eine Forderung gegenüber der Stockwerkeigentümergeinschaft zustünde. Diesbezüglich sind die Einwendungen des Beklagten somit nicht schlüssig.

In rechtlicher Hinsicht ist im vorliegend relevanten Zusammenhang nämlich insbesondere das Folgende zu beachten: Einem Stockwerkeigentümer können die Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern für die Benützung ihrer Räume dienen, nicht zu Sonderrecht zugewiesen werden (Art. 712b Abs. 2 Ziff. 3 ZGB). Insbesondere Leitungen für die Zulieferung von Wasser, die mehr als einer Stockwerkeinheit dienen, sind gemeinschaftlich (WERMELINGER, Zürcher Kommentar, N. 156 zu Art. 712b ZGB). Andererseits können Strom-, Gas-, Datenübermittlungs-, Rundfunk-, Fernsehleitungen wie auch Wasserleitungen ab dem Verzweigungspunkt zu den einzelnen Stockwerkeinheiten Sonderrechtsteile sein. Wenn eine Leitung die Stockwerkeinheit nur durchquert, aber die benachbarte Stockwerkeinheit betrifft, ist sie gemeinschaftlich, ausser sie betreffe nur noch die angesteuerte Stockwerkeinheit. Bei einem *Leistungsdefekt* können sich sehr schwierige rechtliche Fragen ergeben. So können bei einem Wasserleitungsbruch grosse Schäden entstehen. Die genaue Qualifizierung des Leitungsabschnittes, welcher mangelhaft ist, kann in einem solchen Fall einen Einfluss auf die Schadensregelung ausüben. Handelt es sich um einen Teil im Sonderrecht, ist die Kostentragung durch den Stockwerkeigentümer nicht auszuschliessen. Die Kostenverteilung hängt jedoch auch noch von anderen Einflussfaktoren ab. Tritt beispielsweise die Überschwemmung bei einer Leitung im Sonderrecht auf, ist sie jedoch durch einen Baufehler im Leitungssystem verursacht (z.B. ungenügendes Gefälle), liegt der Grund für die Überschwemmung an einem gemeinschaftlichen Teil. In der Regel sind dann die Kostenfolgen auch durch die Gemeinschaft zu tragen, ausser es lasse sich eine Mängelhaftung gegenüber dem Unternehmer durchsetzen. Unzulässig erscheint es, einen Stockwerkeigentümer für einen bei ihm auftretenden Mangel haften zu lassen, der durch einen gemeinschaftlichen Teil verursacht wird. In solchen Fällen ist die Beweisführung von entscheidender Bedeutung und nicht immer einfach (WERMELINGER, a.a.O., N. 87 f. zu Art. 712b ZGB).

Gemäss der gestützt auf Art. 712g Abs. 1 ZGB anwendbaren Bestimmung von Art. 647 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB kann ein Stockwerkeigentümer im Weiteren "von sich aus auf Kosten aller Miteigentümer die Massnahmen [...] ergreifen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren". Solche Massnahmen dürfen jedoch nur ergriffen werden, wenn sie im Sinne von Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 notwendig sind. Zudem ist die Dringlichkeit eine zusätzliche Voraussetzung für die

Anwendung dieser Bestimmung. Es ist darauf abzustellen, ob ein vernünftiger Mensch "unter den gleichen konkreten Umständen die fraglichen Massnahmen vorgenommen und mit seinem Eingreifen nicht länger zugewartet hätte". Liegt keine Dringlichkeit im Sinne des Gesetzes vor, so muss der Stockwerkeigentümer gemäss Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB an den Richter gelangen. Ansonsten hat er die verursachten Aufwendungen, zumindest zum Teil, selber zu übernehmen. Ebenso ist die Kostenverteilung auf alle Stockwerkeigentümer bzw. innerhalb der Gemeinschaft nicht immer gegeben. Sofern sich herausstellt, dass ein Haftungsfall (z.B. Art. 41 OR) oder ein mangelnder Unterhalt einer Stockwerkeinheit (Art. 712a Abs. 3 ZGB) den Eingriff notwendig gemacht hat, können die Kosten allenfalls einer einzigen Person – Stockwerkeigentümer oder Dritter – belastet werden. Sind die Notwendigkeit und die Dringlichkeit gegeben, dann kann der einzelne Stockwerkeigentümer nach der Meinung von WERMELINGER als gesetzlicher Vertreter im Namen und auf Kosten der Stockwerkeigentümergeinschaft handeln. Art. 647 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB erlaubt aber nur die Vornahme von wirklich dringlichen Massnahmen (WERMELINGER, a.a.O., N. 128, 128a zu Art. 712a ZGB).

Wenn ein Schaden durch einen mit Mängeln behafteten gemeinschaftlichen Gebäudeteil verursacht wird, kann die geschädigte Person aufgrund von Art. 58 OR gegenüber der Stockwerkeigentümergeinschaft die Werkeigentümerhaftung geltend machen. Eine solche Haftung der Stockwerkeigentümergeinschaft ist durch deren Rolle innerhalb des Stockwerkeigentums begründet: Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist für den Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile verantwortlich. Diese Auffassung ist immerhin nicht unumstritten, da bestimmte Autoren von einer solidarischen Haftung der einzelnen Stockwerkeigentümer ausgehen (WERMELINGER, a.a.O., N. 123 zu Art. 712i ZGB).

Der Beklagte macht in tatsächlicher Hinsicht keine klaren und schlüssigen Ausführungen, welche klare rechtliche Schlüsse zulassen, mit denen eine Verrechnungsforderung in bestimmter Höhe begründet werden könnte.

Selbst wenn also schlüssig vorgebracht worden wäre, welche Geldbeträge der Beklagte im Zusammenhang mit dem "Wasserschaden" in der von ihm übernommenen Wohnung aufgewendet hätte, wäre nicht klar, wie er den behaupteten Anspruch gegenüber der Klägerin, den er zur Verrechnung bringen will, in rechtlicher Hinsicht begründet oder begründen könnte.

### **7.3.**

Der Vorinstanz, welche die Bestreitung des Beklagten als nicht schlüssig und nicht geeignet beurteilte, die Überzeugung von der Begründetheit der von der Klägerin geltend gemachten Forderung zu erschüttern, ist somit

keine unrichtige Rechtsanwendung oder offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts (Art. 320 ZPO) vorzuwerfen. Die Beschwerde ist abzuweisen.

**8.**

Mit dem vorliegenden Entscheid wird der – nicht näher begründete – sinn- gemäss gestellte Antrag des Beklagten, die Vollstreckung des angefochten- en Entscheids aufzuschieben, gegenstandslos.

**9.**

Beim gegebenen Verfahrensausgang sind die auf Fr. 800.00 festzusetzen- den Gerichtskosten (§ 8 VKD) dem Beklagten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Einer nicht berufsmässig vertretenen Partei ist eine angemessene Umtriebsentschädigung nur in begründeten Fällen zuzusprechen (Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO). Ein solcher liegt nicht vor.

---

**Das Obergericht erkennt:**

**1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen.

**2.**

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 800.00 wird dem Beklagten auferlegt und mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

**3.**

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

---

Zustellung an:  
[...]

---

**Rechtsmittelbelehrung** für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff., Art. 90 ff. BGG)

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 30 Tagen**, von der schrift- lichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Be- schwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Beschwerde nur zulässig, wenn der Streitwert in arbeits- und miet- rechtlichen Fällen mindestens Fr. 15'000.00 bzw. in allen übrigen Fällen mindestens Fr. 30'000.00 beträgt, es sei denn, es stelle sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Be- deutung oder es handle sich um einen Entscheid des Konkurs- und Nachlassrichters (Art. 44 Abs. 1, Art. 72, Art. 74, Art. 90, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG) verletzt. Ist eine Beschwerde nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, ist auszuführen, warum diese Voraussetzung erfüllt ist. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG).

Der **Streitwert** des kantonalen Verfahrens beträgt **Fr. 3'809.15**.

---

**Rechtsmittelbelehrung** für die subsidiäre Verfassungsbeschwerde (Art. 113 ff. BGG)

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die subsidiäre Verfassungsbeschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden, soweit keine Beschwerde nach den Artikeln 72 - 89 BGG zulässig ist (Art. 44 Abs. 1, Art. 90, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1, Art. 113, Art. 117 BGG).

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid verfassungsmässige Rechte (Art. 116 BGG) verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG). Wird gegen einen Entscheid sowohl ordentliche Beschwerde als auch Verfassungsbeschwerde geführt, sind beide Rechtsmittel in der gleichen Rechtsschrift einzureichen (Art. 119 Abs. 1 BGG).

---

Aarau, 12. Dezember 2022

**Obergericht des Kantons Aargau**

Zivilgericht, 3. Kammer

Die Präsidentin:

Die Gerichtsschreiberin:

Massari

Walker