

ZOR.2022.13 / TR
(OZ.2021.3)
Art. 25

Entscheid vom 22. September 2022

Besetzung Oberrichter Brunner, Präsident
 Oberrichterin Massari
 Oberrichter Lindner
 Gerichtsschreiber Tognella

Kläger **A.**_____,
 [...]

Beklagte **B.**_____,
 [...]
 vertreten durch C._____,
 [...]
 vertreten durch lic. iur. Felix Weber, Rechtsanwalt,
 [...]

Gegenstand Ordentliches Verfahren betreffend Anfechtung von Beschlüssen der
 Stockwerkeigentümerversammlung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

1.1.1.

Mit Klage vom 8. April 2021 stellte der Kläger beim Bezirksgericht Bremgarten folgende Rechtsbegehren:

" 1.

Der Beschluss der Beklagten vom 27. Oktober 2020 hinsichtlich Traktandum 3 – die Bilanz und Erfolgsrechnung per 30. Juni 2020 zu genehmigen – sei aufzuheben.

2.

Der Beschluss der Beklagten vom 27. Oktober 2020 hinsichtlich Traktandum 4 – der Immobilienverwaltung C. die Entlastung zu erteilen – sei aufzuheben.

3.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt. zu Lasten der Beklagten."

1.1.2.

Auf gerichtliche Aufforderung (Verfügung vom 13. April 2021) hin bezifferte der Kläger mit Eingabe vom 20. April 2021 den Streitwert der Klage auf Fr. 36'779.91.

1.2.

Mit Klageantwort vom 25. Mai 2021 beantragte die Beklagte die kostenfällige Abweisung der Klage.

1.3.

Im Rahmen des zweiten Schriftenwechsels hielt der Kläger an seinen Begehren (Replik vom 27. August 2021) und die Beklagte an ihrem Antrag auf Klageabweisung (Duplik vom 20. September 2021) fest.

1.4.

Anlässlich der Hauptverhandlung vom 16. Dezember 2021 vor dem Bezirksgericht Bremgarten wurden der Kläger sowie E. von der beklagtischen Verwaltung (C.) befragt. Im Abschluss daran nahmen die Parteivertreter zum Beweisergebnis Stellung.

1.5.

Gleichen Tags erging folgender Entscheid des Bezirksgerichts Bremgarten:

" 1.

Die Klage wird abgewiesen.

2.

Die Entscheidgebühr von Fr. 3'495.00 (inkl. Begründungskosten) wird dem Kläger auferlegt und mit seinem Vorschuss verrechnet.

3.

Der Kläger wird verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 6'981.35 (inkl. Auslagen und MwSt.) zu bezahlen."

2.

2.1.

Gegen diesen ihm am 7. Februar 2022 in begründeter Fassung zugestellten Entscheid erhob der Kläger am 7. März 2022 fristgerecht Berufung mit folgenden Anträgen:

" 1.

Die Ziffern 1 bis 3 des Entscheides des Bezirksgerichtes Bremgarten vom 16. Dezember 2021 (OZ.2021.3) seien aufzuheben und es sei neu wie folgt zu entscheiden:

1.

Der Beschluss der Beklagten vom 27. Oktober 2020 hinsichtlich Traktandum 3 – die Bilanz und Erfolgsrechnung per 30. Juni 2020 zu genehmigen – wird aufgehoben.

2.

Der Beschluss der Beklagten vom 27. Oktober 2020 hinsichtlich Traktandum 4 – der Immobilienverwaltung C. die Entlastung zu erteilen – wird aufgehoben.

3.

Die Entscheidgebühr von CHF 3'495.00 (inkl. Begründungskosten) wird der Beklagten auferlegt.

4.

Die Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger eine Parteientschädigung von CHF 6'981.35 (inkl. Auslagen und MWST) zu bezahlen.

2.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich MWST zu Lasten der Beklagten und Berufungsbeklagten."

2.2.

Mit Berufungsantwort vom 27. April 2022 beantragte die Beklagte die kostenfällige Abweisung der Berufung, soweit darauf einzutreten sei.

2.3.

Der Kläger liess sich in der Folge unaufgefordert in weiteren Eingaben vom 13. Mai, 23. Mai, 19. Juni und 23. Juni 2022 vernehmen.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Der angefochtene Entscheid betrifft eine vermögensrechtliche Streitigkeit mit einem Fr. 10'000.00 übersteigenden Streitwert. Damit ist als Rechtsmittel die Berufung gegeben (Art. 308 ZPO). Sodann hat der Kläger die für die Berufung statuierten Frist- und Formvorschriften (Art. 311 Abs. 1 ZPO) eingehalten und ferner den ihm mit Verfügung vom 9. März 2022 auferlegten Gerichtskostenvorschuss (Art. 98 ZPO) innert Frist bezahlt. Damit steht einem Eintreten auf seine Berufung grundsätzlich nichts entgegen.

1.2.

Über die formellen Berufungsanträge hinaus stellt der Kläger über die Berufung verteilt weitere Begehren: So wird das Obergericht "gebeten", "dieses System zuerst in der Politik und im Bauwesen der Gemeinde Q. schonungslos aufzudecken und vollumfänglich zu Fall zu bringen. Anschliessend sollte das ganze Freiamt an die Reihe kommen und vielleicht sogar der Kanton R." (auf S. 12 der Berufung [Seitenzahl durch das Obergericht hinzugefügt]). Ferner fordert er "inskünftig uneingeschränkte Einsicht in die Gesamtheit aller Unterlagen der STWEG B." (Berufung S. 14).

Darin sind Klageänderungen zu erblicken. Auf diese und insoweit die Berufung ist nicht einzutreten, nachdem die in Art. 317 Abs. 2 ZPO in Verbindung mit Art. 227 ZPO für eine Klageänderung im Rechtsmittelverfahren geforderten Voraussetzungen (der neue Anspruch ist in der gleichen Verfahrensart zu beurteilen, er muss mit dem bisherigen Anspruch in einem sachlichen Zusammenhang stehen oder die Gegenpartei muss der Klageänderung zustimmen [Art. 227 ZPO]; er muss zudem auf neuen Tatsachen und Beweismitteln im Sinne von Art. 317 Abs. 1 ZPO beruhen) nicht erfüllt sind.

Abgesehen davon, dass der Kläger nicht dartut, weshalb er die entsprechenden Anträge nicht schon vor Vorinstanz stellen konnte (vgl. dazu nachfolgende E. 2.2), kann das Obergericht als Zivilgericht nur über zivilrechtliche Ansprüche befinden; ihm fehlt (deshalb) die Zuständigkeit zur Untersuchung (angeblicher) Missstände im Bereich der öffentlichen Verwaltung (Gemeinde, Bezirk oder Kanton).

2.

2.1.

Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO ist die Berufung zu begründen. In seinen Ausführungen hat sich der Berufungskläger mit der Begründung im

erstinstanzlichen Entscheid im Einzelnen und sachbezogen auseinanderzusetzen (REETZ/THEILER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO-Kommentar], 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2016, N. 36 zu Art. 311 ZPO). Es ist anzugeben, inwiefern der angefochtene Entscheid unzutreffend sein soll. Hierfür muss die Berufung hinreichend klar abgefasst sein, was insbesondere eine genaue Bezeichnung der beanstandeten Passagen sowie der Aktenstücke, auf welche sich die Kritik stützt, bedingt (BGE 138 III 374 E. 4.3.1; 4A_68/2016 E. 4.2). Das Obergericht ist als Rechtsmittelinstanz nicht gehalten, von sich aus alle sich stellenden tatsächlichen und rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn die Parteien diese in oberer Instanz nicht mehr vortragen. Es kann sich grundsätzlich auf die Beurteilung der in der Berufung und der Berufungsantwort gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Beanstandungen beschränken (BGE 144 III 394 E. 4.1.4; 142 III 413 E. 2.2.4). Es ist aber inhaltlich weder an die Argumente, welche die Parteien zur Begründung ihrer Beanstandungen vorbringen, noch an die Erwägungen der ersten Instanz gebunden. Es wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO) und verfügt über freie Kognition in Tatfragen (BGE 144 III 394 E. 4.1.4), weshalb es die Berufung auch mit einer anderen Argumentation gutheissen oder diese auch mit einer von der Argumentation der ersten Instanz abweichenden Begründung abweisen kann (BGE 4A_397/2016 E. 3.1).

2.2.

Neue Tatsachen und Beweismittel werden im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO), wofür die Partei, die solche Neuerungen geltend macht, die Substantiierungs- und Beweislast trifft (BGE 5A_266/2015 E. 3.2.2). Ferner ist nach Ablauf der Rechtsmittelfrist – trotz des unbedingten bzw. ewigen Replikrechts (BGE 138 I 154 E. 2.3.3) – die Verbesserung der Berufung in dem Sinne, dass eine ungenügende Begründung nachgeholt werden kann, ausgeschlossen. Unter diesen Gesichtspunkten sind sowohl Teile der Berufung (insbesondere diejenigen zu den bleibenden Auswirkungen der fehlenden Bauabnahme [vgl. nachfolgende E. 5.7]) als auch die weiteren vom Kläger unaufgefordert eingereichten Eingaben vom 13. und 23. Mai sowie 19. und 23. Juni 2022 grundsätzlich unbeachtlich. Vorbehalten ist in Anbetracht dessen, dass die Rechtsmittelinstanz das Gesetz von Amtes wegen anwendet (Art. 57 ZPO) und unter diesem Aspekt unter Umständen selbst ohne entsprechende Rüge eines Rechtsmittelklägers ein Rechtsmittel gutheissen kann (vgl. vorstehende E. 2.1 in fine), das Vorbringen rechtlicher Argumente.

2.3.

Das Obergericht kann ohne Verhandlung aufgrund der Akten entscheiden (Art. 316 Abs. 1 ZPO).

2.4.

Soweit der Kläger in seiner Berufungsreplik (Eingabe vom 23. Mai 2022 S. 2) "feststellt", dass die beklagtische Verwaltung durch keinen Beschluss der Eigentümerversammlung beauftragt wurde, die Auseinandersetzung vor Obergericht weiterzuführen, ist ihm die Klageantwortbeilage 2 entgegenzuhalten, worin der Verwaltung der Beklagten von den Stockwerkeigentümern der Auftrag erteilt wurde, im vom Kläger angestregten Prozess (inkl. Rechtsmittelverfahren) einen Anwalt beizuziehen. Darin liegt die nach Art. 712t Abs. 2 ZGB notwendige Ermächtigung der Verwaltung der Beklagten durch diese.

3.

3.1.

Der Kläger ist nach eigenen Angaben (Parteibefragung, act. 93) seit 2004 Eigentümer einer Einheit der Beklagten, einer Stockwerkeigentümergemeinschaft gemäss Art. 712a ff. ZGB. Eine solche ist zwar keine juristische Person mit eigener Rechtspersönlichkeit (Art. 52 ZGB). Ihr kommt indes gemäss ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung Parteifähigkeit zu (Art. 712l Abs. 2 ZGB).

3.2.

Mit der vor Vorinstanz angehobenen Klage wurde unter Berufung auf die folgenden, der beklagtischen Buchführung angeblich anhaftenden Fehler die Aufhebung von anlässlich der 17. ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 27. Oktober 2020 von dieser gefassten Beschlüssen betreffend Genehmigung der Jahresrechnung 2019/20 (Klagebeilage 6 bzw. – vollständig [vgl. nachfolgende E. 5.3] – Klageantwortbeilage 5) sowie betreffend Erteilung der Entlastung der Verwaltung verlangt (vgl. Klage act. 4-10):

In erster Linie sei der Jahresabschluss 2019/20 unrechtmässig, weil er einen Gewinn ausgewiesen habe. Die Abrechnung einer Stockwerkeigentümergemeinschaft dürfe keinen Gewinn oder Verlust ausweisen; vielmehr sei ein Gewinn oder Verlust "manuell" auf sämtliche Stockwerkeigentümer zu verteilen (*Punkt 1*).

Sodann seien zwei Positionen (eine vom 3. Oktober 2019 datierte Rechnung der Verwaltung über Fr. 4'566.05 [Klagebeilage 10], eine vom 7. Juli 2020 datierte Faktura von G. über Fr. 856.60 [Klagebeilage 12]), obwohl die darin in Rechnung gestellten Dienstleistungen nicht ausschliesslich das Geschäftsjahr 2019/20 (1. Juli 2019 bis 30. Juni 2020) beschlagen hätten, zu Unrecht zeitlich nicht abgegrenzt worden (*Punkte 2a und 3*). In der Replik (act. 55 f.) wurde hinsichtlich der Rechnung der beklagtischen Verwaltung vom 3. Oktober 2019 zusätzlich (Klagebeilage 10) beanstandet, dass die dazugehörige Auflistung (Replikbeilage 3) zeige, dass die Verwaltung

deutlich zu hohe Stunden insbesondere für das Studium von Gerichtsent-scheiden sowie für Eingaben an das Gericht verrechnet habe, wenn man bedenke, dass die Beklagte stets anwaltlich vertreten gewesen sei und der Rechtsanwalt die entsprechenden Entscheide ebenfalls habe studieren müssen; faktisch habe die Verwaltung so den Stockwerkeigentümern Stunden doppelt verrechnet (*Punkt 2b*).

Bezüglich einer weiteren Rechnung von G. vom 1. April 2020 (Klagebeilage 14) habe die Verwaltung nicht erkannt, dass darin ein veralteter Mehrwert-steueransatz von 8 % statt richtigerweise 7.7 % zur Anwendung gebracht worden sei und die Rechnung überdies einen Rechnungsfehler enthalten habe (*Punkt 4*).

Die beklagtischen Jahresabschlüsse enthielten fehlerhafte Rückstellungen für den Boiler, weil jedes Jahr die Rückstellung für die Boilerentkalkung um Fr. 200.00 erhöht werde, ohne dass jeweils nach den Entkalkungen (die letzte im Jahre 2015) die Rückstellungen aufgelöst würden (*Punkt 5*).

Die Verwaltung habe zwei von der Beklagten dem Kläger geschuldete Par-teientschädigungen gemäss Entscheiden des Bezirksgerichts Bremgarten vom 29. März 2019 und 12. Juli 2019 (Klagebeilagen 22 und 23) in die Jahresrechnung 2019/20 aufgenommen, obwohl nur die zweite in den Jah-resabschluss 2019/20 gehört hätte (*Punkt 6*).

Im Jahresabschluss 2019/2020 wären die bereits in der Bilanz per 30. Juni 2018 (Klagebeilage 24) vermerkten, unrichtig als "Rückbehalte" deklarierten Vorauszahlungen der Stockwerkeigentümer im Gesamttotal von Fr. 17'000.00 für die Finanzierung der später verlorenen Gerichtsverfahren gegen den Kläger abzurechnen und die entsprechenden Konten aufzulö-sen gewesen (*Punkt 7*).

Schliesslich machte der Kläger geltend, dass die Überbauung nach ihrer Erstellung Anfang der 2000er-Jahr von der Gemeinde nie ordnungsgemäss abgenommen worden sei; er (Kläger) gehe davon aus, dass aufgrund der Fehler bei der Bauausführung bzw. Bauabnahme (die Überbauung habe einen massiv kleineren Kinderspielplatz als bewilligt, dafür aber nicht be-willigte zusätzliche Parkplätze enthalten) Fehler in der Buchhaltung vorhan-den seien, die sich auf die Korrektheit des Abschlusses 2019/2020 aus-wirkten (*Punkt 8*).

3.3.

Die Vorinstanz wies die Klage vollumfänglich ab:

Einen Verstoß der beklagtischen Verwaltung gegen buchhalterische Ge-setzesvorschriften vermochte sie in der Ausweisung eines Gewinns in der "Erfolgsrechnung" nicht zu erkennen, zumal der Kläger nicht habe darlegen

können, inwiefern sich die Ausweisung eines Gewinns für ihn nachteilig auswirke und worin sein Interesse an einer Korrektur der von ihm bemängelten Buchhaltung liege; die vom Kläger geforderte Verteilung eines allfälligen Überschusses oder Fehlbetrags auf den jeweiligen "Gemeinschafter" (Stockwerkeigentümer) sei im Rahmen der individuellen Kostenabrechnung, die ebenfalls Bestandteil der Rechnungslegung bilde, erfolgt (angefochtener Entscheid E. 4.1 zu *Punkt 1*).

Bezüglich der *Punkte 2a, 3 und 6* verwies die Vorinstanz darauf, dass eine Stockwerkeigentümergeinschaft nur eine Pflicht zu einer vereinfachten Buchhaltung nach Art. 957 Abs. 2 OR (sogenannte "Milchbüchleinrechnung") treffe und im Rahmen einer solchen auf die [in Art. 958b OR vorgeschriebene] zeitliche Abgrenzung von Aufwendungen und Erträgen verzichtet werden dürfe (angefochtener Entscheid E. 3.2 und 4.2).

Die klägerische Beanstandung, von der beklagischen Verwaltung sei am 3. Oktober 2019 (Replikbeilage 3) eine übersetzte Stundenzahl in Rechnung gestellt worden, erachtete die Vorinstanz als nicht substantiiert; in grundsätzlicher Hinsicht verstehe sich von selbst, dass trotz anwaltlicher Vertretung der Beklagten deren Verwaltung die diversen gerichtlichen Eingaben und Schriftstücke ebenfalls habe sichten und bearbeiten müssen; wenn der Beklagten dafür ein Aufwand in Rechnung gestellt worden sei, sei dies grundsätzlich nicht zu beanstanden (angefochtener Entscheid E. 4.3 zu *Punkt 2b*).

Zum *Punkt 4* (falsche Mehrwertsteuer und Rechnungsfehler in der Rechnung von G. von 1. April 2020, Klagebeilage 14) hielt die Vorinstanz dem Kläger entgegen, dass G. die Rechnung nachträglich zugunsten der Beklagten korrigiert und dabei auf die Nachforderung des Differenzbetrags von Fr. 31.25 verzichtet hätten (Rechnung vom 8. Januar 2021 [recte 2. November 2020], Klageantwortbeilage 7). Der Kläger habe nicht dargelegt, was er aus den genannten Ereignissen für sich ableiten wolle; blosser Rechthaberei werde in einem Anfechtungsverfahren nicht geschützt (angefochtener Entscheid E. 4.4).

Auch die jährliche Boilerrückstellung von Fr. 200.00 erachtete die Vorinstanz als unproblematisch, nachdem es einer Stockwerkeigentümergeinschaft unbenommen sei, neben dem der Realisierung grösserer Renovations- und Instandsetzungsprojekte dienenden Erneuerungsfonds weiteres Verwaltungsvermögen zur Abwicklung der laufenden Unterhalts- und Wartungskosten zu bilden und die jährliche Rückstellungssumme von Fr. 200.00, trotzdem die effektiven Auslagen für die letzte fünfjährige Entkalkungsperiode lediglich Fr. 551.35 betragen habe, als angemessen erscheine, weil die Rückstellung nicht nur die Auslagen für die wiederkeh-

rende Entkalkung als solche, sondern auch weitere Auslagen im Zusammenhang mit dem Boiler decken solle (angefochtener Entscheid E. 4.5 zu *Punkt 5*).

Auch soweit der Kläger die Auflösung der von den (anderen) Stockwerkeigentümern anlässlich der Versammlung vom 19. Oktober 2017 beschlossenen Vorauszahlungen über insgesamt Fr. 17'000.00 verlangt (*Punkt 6*), erachtete die Vorinstanz die Rüge als unbegründet. Der Rückbehalt habe der Finanzierung der klageweisen Eintreibung ausstehender Stockwerkeigentümerbeiträge des Klägers gedient. Gemäss unbestritten gebliebener Behauptung der Beklagten sei der Kläger auch nach Abschluss des Verfahrens im Juli/August 2019 erneut durch die Gemeinschaft beklagt worden (Verfahren VZ.2021.2). Damit sei nicht ersichtlich, dass der Rückbehalt von Fr. 17'000.00 nach Abschluss des vorangehenden Prozesses zwingend hätte aufgelöst werden müssen und dessen Aufrechterhaltung zur Finanzierung weiterer Verfahren nicht zu beanstanden. Dies gelte umso mehr, als sich der zurückgestellte Betrag einzig aus Zahlungen der übrigen Stockwerkeigentümer ohne den Kläger zusammensetze (vgl. *Klagebeilage 24*). Folglich stehe diesem ohnehin kein schützenswertes Interesse an einer Auflösung und Rückzahlung der Fr. 17'000.00 [an die anderen Stockwerkeigentümer] zu (angefochtener Entscheid E. 4.6).

Im letzten Punkt (7) hielt die Vorinstanz dem Kläger entgegen, er habe in keiner Weise dargelegt, inwiefern ein Zusammenhang zwischen der angeblich mangelhaften Bauabnahme der Stockwerkeigentümerliegenschaft und der Jahresrechnung 2019/2020 bestehe. Selbst wenn es zutreffen sollte, dass die Überbauung teilweise nicht wie in der Baubewilligung vorgesehen realisiert worden wäre, entziehe sich jeglichem Verständnis, wie hieraus eine Rechtswidrigkeit der angefochtenen Stockwerkeigentümerbeschlüsse abgeleitet werden könnte. Die Jahresrechnung 2019/2020 wäre deshalb weder falsch noch unvollständig. Die Argumentation, wonach die Unterhaltskosten aufgrund der angeblich bewilligungswidrigen Erstellung der Baute höher ausfielen, sei abwegig. Die Jahresrechnung gebe über die tatsächlichen Unterhaltsaufwendungen Auskunft. Die vom Kläger angeführten hypothetischen tieferen Kosten seien irrelevant.

3.4.

In seiner Berufung hält der Kläger an seiner Klage und sämtlichen gegen die Buchhaltung der beklaglichen Verwaltung erhobenen Rügen mit Ausnahme des von der Vorinstanz in Erwägung 4.3 abgehandelten (*Punkt 2b* betreffend Verrechnung übermässiger Stunden) fest. Zwar wird in der Berufung "Zu 4.3" eingangs festgehalten, dass an der Kritik festgehalten werde. Allerdings lassen die darauf folgenden Ausführungen keinen Zusammenhang mit der vorinstanzlichen Begründung erkennen.

4.

4.1.

Bei der Klage, die von der Vorinstanz abgewiesen worden ist und an der der Kläger in seiner Berufung vollumfänglich festhält, handelt es sich um eine Anfechtungsklage nach Art. 712m Abs. 2 in Verbindung mit Art. 75 ZGB. Die Anfechtungsklage ist eine Gestaltungsklage (BAUMGARTNER/DOLGE/MARKUS/SPÜHLER, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 10. Aufl., 2018, 6. Kapitel Rz. 29), bei deren Gutheissung ein Rechtsverhältnis durch den bzw. im Sinne des Urteilsspruchs selbst umgestaltet wird, sodass sich insoweit eine Vollstreckung erübrigt. Für den Fall der Gutheissung der vorliegenden Rechtsbegehren würde (automatisch) der Rechtszustand (wieder) hergestellt, der vor den Genehmigungsbeschlüssen bestanden hatte (vgl. dazu WERMELINGER, Zürcher Kommentar, 2. Aufl., 2019, N. 205 zu Art. 712m ZGB, wonach vorbehaltlich der Nichtigkeit ein Beschluss resolutiv bedingt Rechtsgültigkeit erlangt), d.h. der Jahresrechnung 2019/20 würde die Genehmigung fehlen und es wäre keine Entlastung der beklagten Verwaltung eingetreten.

4.2.

Die Anfechtungsklage steht den Gesellschaftern von körperschaftlich verfassten Gesellschaften (Aktiengesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Genossenschaft und Verein, Art. 706, 808c und 891 OR sowie Art. 75 ZGB), aber auch jedem Mitglied einer Stockwerkeigentümergeinschaft als sachenrechtlicher Personengemeinschaft mit stark körperschaftlicher Ausgestaltung (vgl. Art. 712m Abs. 2 ZGB mit Hinweis auf Art. 75 ZGB) zur Anfechtung der von der jeweiligen Gesellschafter- bzw. Stockwerkeigentümersammlung gefassten Beschlüsse, *die gegen das Gesetz oder die Statuten verstossen*, zur Verfügung. Nicht vom Gericht überprüft werden darf dagegen grundsätzlich die Handhabung des der Versammlung bei einer Beschlussfassung zustehenden Ermessensspielraums oder die Zweckmässigkeit der Beschlüsse (WERMELINGER, a.a.O., N. 201 zu Art. 712m ZGB; SCHENKER, Die Anfechtung von Generalversammlungsbeschlüssen bei der Aktiengesellschaft, in: Kunz/Jörg/Arter, Entwicklungen im Gesellschaftsrecht X, 2015, S. 31). Eine Ausnahme besteht bei eigentlichen Ermessensfehlern (Ermessensmissbrauch, Ermessensüberschreitung, Willkür), weil diese Gesetzesverletzungen darstellen (RIEMER, Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage im schweizerischen Gesellschaftsrecht, 1998, Rz. 77). Nicht anfechtbar ist – naturgemäss – auch ein Beschluss, der gegen dispositives Gesetzesrecht verstösst, von dem vorgängig statutarisch gültig abgewichen wurde, oder mit dem gerade statutarisch generell eine solche Abweichung vom dispositiven Gesetzesrecht herbeigeführt werden soll, es sei denn, der entsprechende Beschluss sei sonst wegen Verletzung gesetzlicher oder statutarischer verfahrensrechtlicher Vorschriften anfechtbar (RIEMER, a.a.O., Rz. 93; vgl. auch WERMELINGER, a.a.O., N. 203 zu Art. 712m ZGB).

4.3.

Nicht klar ist im Bereich der Anfechtungsklage, ob das Rechtsschutzinteresse Prozessvoraussetzung oder materielle Begründetheitsvoraussetzung darstellt (dazu nachfolgende E. 4.3.1), aber auch dessen konkreter Umfang bzw. dessen Umschreibung (dazu nachfolgende E. 4.3.2):

4.3.1.

Für die Führung eines Zivilprozesses ist stets ein schutzwürdiges Interesse (Rechtsschutzinteresse) erforderlich. Grundsätzlich stellt dieses eine – von Amtes wegen zu prüfende (Art. 60 ZPO) – Prozessvoraussetzung dar (Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO; vgl. ZÜRCHER, ZPO-Kommentar, a.a.O., N. 12 zu Art. 59 ZPO, der das Rechtsschutzinteresse als wohl grundlegendste Prozessvoraussetzung bezeichnet, weil staatlicher Rechtsschutz nicht Selbstzweck sei). Fehlt das Rechtsschutzinteresse, ist auf die Klage (insgesamt oder im Umfang des betroffenen Rechtsbegehrens) *nicht einzutreten* (ZÜRCHER, a.a.O., N. 26 zu Art. 60 ZPO), dies mit der Folge, dass keine abgeurteilte Sache entsteht. Bei Leistungs-, aber auch Gestaltungsclagen (wie die vorliegende Anfechtungsklage, vgl. vorstehende E. 4.1) ergibt sich das Rechtsschutzinteresse grundsätzlich aus dem gestellten Anspruch selber, sodass es nicht gesondert nachzuweisen ist (ZÜRCHER, a.a.O., N. 13 zu Art. 59 ZPO; BAUMGARTNER/DOLGE/MARKUS/SPÜHLER, a.a.O., 7. Kapitel Rz. 82). Einen Ausnahmefall stellt die Unterlassungsklage als spezielle Leistungsklage dar, bei der nachzuweisen ist, dass die Begehung oder Wiederholung einer widerrechtlichen Handlung unmittelbar droht, ansonsten auf die Klage – aber ebenfalls – nicht eingetreten wird (vgl. BAUMGARTNER/DOLGE/MARKUS/SPÜHLER, a.a.O., 6. Kapitel Rz. 12).

Im Rahmen einer Anfechtungsklage scheint das Rechtsschutzinteresse demgegenüber eine (materielle) Begründetheitsvoraussetzung darzustellen, wird doch dann, wenn jemand ohne solches schützenswertes Interesse (und damit rechtsmissbräuchlich) klagt, die Klage *abgewiesen* (BGE 4A_630/2012 E. 3.2 in fine: "En définitive, *faute d'un intérêt juridique digne de protection* de son auteur à l'annulation de la décision litigieuse, l'action en annulation introduite par la recourante *doit être écartée* [Hervorhebungen durch Kursivschrift hinzugefügt]; RIEMER, a.a.O., Rz. 82; wohl anders SCHENKER, a.a.O., S. 25; vgl. auch SPRECHER, Basler Kommentar, 3. Aufl., 2017, N. 16 ff. und insbesondere N. 17 zu Art. 261 ZPO, wonach im Rahmen vorsorglicher Massnahmen [Art. 261 ff. ZPO] der die Funktion des Rechtsschutzinteresses einnehmende Verfügungsgrund [Gefährdung der Rechtsstellung] in der Gerichtspraxis ebenfalls als materielle Begründetheitsvoraussetzung behandelt werde).

Die Bedeutung der Frage, ob das Rechtsschutzinteresse im Bereich der Anfechtungsklage klassische Prozessvoraussetzung im Sinne von Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO oder materielle Begründetheitsvoraussetzung ist, er-

scheint insoweit von bloss akademischem Interesse, als auch bei Verneinung eines Rechtsschutzinteresses als Prozessvoraussetzung (ohne geänderten Sachverhalt) eine erneute Klage ausscheidet, nachdem nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ein Nichteintretensentscheid jedenfalls hinsichtlich der verneinten Prozessvoraussetzung in materielle Rechtskraft erwächst (BGE 134 III 467 E. 3.2; MEIER, Zivilprozessrecht, 2010, S. 231 f.).

4.3.2.

4.3.2.1.

Nach WERMELINGER (a.a.O., N. 230 zu Art. 712m ZGB) muss der einen Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung anfechtende Eigentümer kein besonderes rechtliches Interesse darlegen. Diese Auffassung weicht von der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu anderen Anfechtungsklagen (insbesondere der aktienrechtlichen nach Art. 706 OR) ab. Zwar fasst auch das Bundesgericht den Interessenbegriff weit dahin, dass für dessen Bejahung eine Absicht des Aktionärs zur Wahrnehmung von Gesellschaftsinteressen grundsätzlich als ausreichend erachtet wird. Immerhin wird diese Aussage dadurch relativiert, dass das Bundesgericht verlangt, dass durch ein gutheissendes Urteil die Rechtsstellung des anfechtenden Aktionärs berührt (BGE 122 III 279 E. 3a) bzw. effektiv geändert "(effectivement modifiée") werde (BGE 4A_630/2012 E. 3.1 in fine, die Anfechtung eines Déchargebeschlusses betreffend). Dabei ist unklar, ob und inwieweit das Bundesgericht mit diesen voneinander abweichenden Formulierungen unterschiedlich weit gehenden Relativierungen des Grundsatzes (dass es für die Bejahung des Rechtsschutzinteresses genügt, dass der Anfechtungskläger Interessen der Gesellschaft wahren will) das Wort redet (vgl. dazu SCHENKER, a.a.O., S. 25 ff., und FACINCANI/WYSS, Anfechtung von GV-Beschlüssen und Wirkungen des Entlastungsbeschlusses, in GesKR 3/2013, S. 419 f.). Diese höchstrichterliche Relativierung wird ihrerseits in der Lehre teilweise kritisiert bzw. abgelehnt (vgl. DUBS/TRUFFER, Basler Kommentar, 5. Aufl., 2016, N. 4a zu Art. 706 OR mit Hinweisen auf verschiedene Autoren). SCHENKER (a.a.O., S. 26 f.) fordert mit Blick darauf, dass die Anfechtungsklage ein Kontrollinstrument zugunsten der Gesellschaft ist, dass das Rechtsschutzinteresse nicht an den praktischen Auswirkungen eines Urteils auf die Interessen des Aktionärs gemessen werden, sondern nur dann verneint werden darf, wenn ein die Klage gutheissendes Urteil zu überhaupt keiner Änderung der Rechtslage führt (gemeint offenbar nicht einmal die Rechtslage der Gesellschaft verändert).

4.3.2.2.

Mit Bezug auf die Anfechtung eines Déchargebeschlusses hat das Bundesgericht in BGE 4A_630/2012 (E. 3.2) dafürgehalten, dass durch die Gutheissung der Anfechtungsklage der Entlastungsbeschluss aufgehoben werde und so die Gesellschaft die Möglichkeit wiedererlange, eine Verantwortlichkeitsklage anzuheben (*Gesellschaftsinteresse*). Dennoch verneinte

es ein *Rechtsschutzinteresse der Klägerin* des damaligen Verfahrens (einer Minderheitsaktionärin), weil in Anbetracht der damaligen Mehrheitsverhältnisse im Aktionariat bzw. Verwaltungsrat der AG nicht angenommen werden konnte, dass eine erneute Abstimmung in der Generalversammlung ein anderes Resultat zeitigen könnte bzw. der Verwaltungsrat gegen alle oder einige seiner Mitglieder klagen werde; hypothetisch immer mögliche Änderungen bei der Zusammensetzung von Aktionariat oder Verwaltungsrat rechtfertigten keine Gutheissung der Anfechtungsklage (den von der Klägerin im damaligen Verfahren vor Bundesgericht konkret erhobenen Einwand, dass sich der Verwaltungsrat der beklagten AG zwischenzeitlich nicht mehr ausschliesslich aus Personen zusammensetzte, die aus der Gruppe der Mehrheitsaktionäre kamen, liess das Bundesgericht aus novenrechtlichen Gründen nicht zu).

Gegen diesen Entscheid erhebt SCHENKER (a.a.O., S. 26) zu Recht den Einwand, dass das Bundesgericht in jenem Fall, in dem ein Rechtsschutzinteresse der Klägerin verneint worden war, übersehen habe, dass durch die Gutheissung der Klage die Klägerin rechtlich bessergestellt worden wäre, indem bei Aufhebung der Déchargeerteilung für die Klägerin als Aktionärin die Frist für die Verantwortlichkeitsklage von einem halben Jahr (vgl. Art. 758 Abs. 2 OR) auf die normale Verjährungsfrist von fünf Jahren gemäss Art. 760 OR verlängert worden wäre.

4.4.

Zum Rechtsschutzinteresse im vorliegenden Fall ist Folgendes festzuhalten:

4.4.1.

Kein ausreichendes Rechtsschutzinteresse ist mit Bezug auf das Klagebegehren 2 (Anfechtung der Genehmigung der Entlastung [Décharge]) zu erkennen:

Auszugehen ist davon, dass es sich bei einem Déchargeentscheid um einen Ermessensentscheid der (anwesenden) Gesellschafter bei einer Generalversammlung bzw. der (anwesenden) Stockwerkeigentümer bei einer Stockwerkeigentümerversammlung handelt. Es ist ihnen unbenommen, selbst für gravierend(st)e (*bekanntgegebene*) Pflichtverletzungen bzw. Vertragsverletzungen der geschäftsleitenden Organe (Verwaltungsrat) bzw. Verwaltung Entlastung zu erteilen, dies im Sinne einer negativen Schuldanerkennung des Inhalts, dass keine Forderungen der *Gesellschaft bzw. Stockwerkeigentümergeinschaft* gegen die verantwortlichen Geschäftsführungsorgane aus absichtlich oder fahrlässig mangelhafter Geschäftsführung entstanden sind (WATTER/DUBS, Der Déchargebeschluss, in AJP 2001 [S. 908 ff.], S. 909). Für mangelhafte Geschäftsführung, die den Versammlungsteilnehmern *nicht bekanntgegeben wurde*, vermag der Déchargebeschluss dagegen keine Entlastungswirkung zu entfalten (vgl. Art. 758

Abs. 1 OR; WERMELINGER, a.a.O., N. 183 zu Art. 712q ZGB), ebenso wenig zulasten der Versammlungsteilnehmer, die – wie der Kläger – dem Entlastungsbeschluss nicht zugestimmt haben oder gar nicht anwesend waren. Sie können trotz Décharge – innert verkürzter Frist (Art. 758 OR) – *für den der Gesellschaft zugefügten Schaden* gegen die pflichtsäumigen Geschäftsführungsorgane bzw. Verwaltung vorgehen (vgl. GERICKE/WALLER, Basler Kommentar, 5. Aufl., 2016, N. 9 zu Art. 758 OR; vgl. auch N. 4, wonach die Ansprüche auch der zustimmenden Aktionäre *für ihnen unmittelbar zugefügten Schaden* von der Décharge unberührt bleiben).

Vor diesem Hintergrund ist den in der Abstimmung unterlegenen Gesellschaftern bzw. Stockwerkeigentümern nicht leichthin ein schützenswertes Interesse zuzubilligen, den Beschluss zur Déchargeerteilung umzustossen. Ein Rechtsschutzinteresse liesse sich allenfalls dann bejahen, wenn sich die die Décharge aussprechende Mehrheit der Versammlungsteilnehmer von sachfremden Motiven leiten liess, etwa dann, wenn der Beschluss ausschliesslich oder zumindest in der Hauptsache gegen die Minderheit gerichtet war, um dieser die Frist für eine Anfechtungsklage zu verkürzen. Solches ist im Bereich der Stockwerkeigentümergeinschaft ohnehin nicht vorgesehen.

4.4.2.

Mit Bezug auf das Klagebegehren 1 (Anfechtung der Genehmigung der Jahresrechnung) ist dagegen ein Rechtsschutzinteresse des Klägers zu bejahen, weil die Genehmigung der Jahresrechnung die Kostenverteilung durch die Verwaltung (vgl. Art. 712s Abs. 2 ZGB) mitumfasst (vgl. dazu nachfolgende E. 5.3.2).

5.

Wie es sich mit dem Rechtsschutzinteresse für die Anfechtung des Déchargebeschlusses verhält, könnte ohnehin auch offenbleiben. Die Klage wäre nämlich auch sonst abzuweisen, weil die vom Kläger geltend gemachten Fehler der Buchführung durch die beklagtische Verwaltung und damit Fehler der genehmigten Jahresrechnung nicht erkennbar sind und somit ein Grund gegen eine Entlastung der Verwaltung nicht ersichtlich ist (dazu, dass im Bereich der Anfechtungsklagen ein fehlendes Rechtsschutzinteresse eben nicht etwa zu einem Nichteintreten auf die Klage, sondern zur Klageabweisung führt, vgl. vorstehende E. 4.3.1). Mit Bezug auf die Beurteilung der Gesetz- bzw. Rechtsmässigkeit der von der beklagtischen Verwaltung geführten Buchhaltung kann im Wesentlichen auf die von der Vorinstanz gegebene Begründung zurückgegriffen werden (vgl. vorstehende E. 3.2), die nur punktuell zu ergänzen ist:

5.1.

G. sind in der Rechnung vom 1. April 2020 (Klagebeilage 14) drei Fehler unterlaufen. Erstens wurde das Honorar (vor Mehrwertsteuer) falsch berechnet: die in Rechnung gestellten 5.86 Stunden à Fr. 325.00 ergeben Fr. 1'904.50, nicht Fr. 1'874.40, woraus ein Fehler zulasten der Rechnungstellerin (bzw. zugunsten der Beklagten) von Fr. 30.10 resultierte. Zweitens wurde zu Unrecht auf dem Teilbetrag von Fr. 406.25 des von der Mehrwertsteuerpflicht erfassten Betrags von Fr. 2'066.50 ein Steuersatz von 8.0 % statt 7.7 % angewendet, wobei es allerdings drittens zusätzlich zu einem Rechnungsfehler zulasten der Rechnungstellerin kam (Mehrwertsteuer von 8 % auf Fr. 406.25 = Fr. 32.50 und nicht Fr. 30.10). Am 2. November 2020 korrigierte die Rechnungstellerin die Rechnung, *wobei sie den zu ihren Gunsten resultierenden Differenzbetrag von Fr. 31.25 abschrieb* (Klageantwortbeilage 7). Wie die Vorinstanz richtig festhielt, handelt es sich um Rechthaberei, wenn der Kläger von der Verwaltung der Beklagten verlangen wollte, gegenüber deren Gläubigern – dazu noch gegen deren Willen – auf der Korrektur von zugunsten der Beklagten fehlerhaften Rechnungen zu bestehen (vgl. nun wieder Berufung "Zu Punkt 4.4.": "An der Kritik wird festgehalten. Wird wegen Geringfügigkeit fallen gelassen."). Für derartige Rechthabereien steht eine Anfechtungsklage, auch wenn man das Rechtsschutzinteresse derart weit fassen will, dass es genügt, dass ein Stockwerkeigentümer ausschliesslich die wirtschaftlichen Interessen der Gemeinschaft wahrnehmen will (vgl. vorstehende E. 4.3.2.1), in der Tat nicht zur Verfügung.

5.2.

5.2.1.

Der Kläger beanstandete, dass in der von der Verwaltung geführten beklagischen Buchhaltung zwei Rechnungen (die eigene Rechnung der Verwaltung vom 3. Oktober 2019 und diejenige der G. vom 7. Juli 2020 [Klagebeilagen 10 und 12]) vollumfänglich dem Geschäftsjahr 2019/20 belastet wurden, obwohl die in Rechnung gestellten Dienstleistungen nicht ausschliesslich während des besagten Geschäftsjahres (1. Juli 2019 bis 30. Juni 2020) erbracht worden waren (Klage, act. 5 f.). Ferner kritisierte er, dass Parteientschädigungen, die ihm in zwei gegen die Beklagte geführten Prozessen mit Entscheiden vom 29. März 2019 und 12. Juli 2019 zugesprochen worden waren (Klagebeilagen 22 f.), beide im Jahresabschluss 2019/20 berücksichtigt wurden, obwohl die erste Parteientschädigung dem Jahresabschluss 2018/19 hätte zugeordnet werden müssen (Klage, act. 8., vgl. nun Berufung "Zu Punkt 4.2.").

5.2.2.

Die Vorinstanz hat diesen Kritikpunkt unter dem Gesichtspunkt von Art. 958b OR geprüft. Nach dessen Abs. 1 müssen in der Tat (die von *Ausgaben und Einnahmen* zu unterscheidenden [vgl. LIPP, Handkommentar

zum Schweizer Privatrecht, 3. Aufl., 2016, N. 3 zu Art. 958b OR]) *Aufwendungen und Erträge* in zeitlicher und sachlicher Hinsicht voneinander abgegrenzt werden. Wie indes bereits die Vorinstanz unter Bezugnahme auf die entsprechenden Lehrmeinungen ausgeführt hat, ist eine Stockwerkeigentümergeinschaft lediglich zu einer vereinfachten Buchführung ("Milchbüchleinrechnung") im Sinne von Art. 957 Abs. 2 OR verpflichtet (vgl. auch WERMELINGER, a.a.O., N. 144 zu Art. 712h ZGB). In diesem Rahmen kann auf die zeitliche (nicht aber die sachliche) Abgrenzung von Aufwendungen und Erträgen verzichtet werden (LIPP, a.a.O., N.18 zu Art. 958b OR). Es genügt, stattdessen die *Ausgaben und Einnahmen* als Zahlungsvorgänge zu verbuchen (NEUHAUS/SCHÄRER, Basler Kommentar, 5. Aufl. 2016, N. 39 zu Art. 957 OR, LIPP, a.a.O., N.18 zu Art. 958b OR).

Entgegen der vom Kläger offensichtlich vertretenen Auffassung (Berufung S. 4) vermag der Umstand, dass die beklagte Verwaltung in ihrem Jahresabschluss (unter anderem, vgl. dazu nachfolgende E. 5.3) eine "Bilanz" und eine "Erfolgsrechnung" (vgl. Berufung S. 4) unterscheidet, nichts zu ändern. Dies gilt umso mehr, als es sich bei der konkreten von der beklagten Verwaltung erstellten "Erfolgsrechnung" inhaltlich nicht um eine eigentliche Erfolgsrechnung im Sinne einer doppelten Buchhaltung, sondern um eine blosser Auflistung der Ausgaben handelt (der die budgetierten Stockwerkeigentümerbeiträge gegenübergestellt werden, vgl. dazu nachfolgende E. 5.3).

Nach dem Gesagten ist nicht zu beanstanden, dass die beklagte Verwaltung auf eine zeitliche Abgrenzung der eigenen Rechnung vom 3. Oktober 2019 (Klagebeilage 10) und der derjenigen von G. vom 7. Juli 2020 (Klagebeilage 12) verzichtet und die beiden Parteientschädigungen über Fr. 3'484.25 und Fr. 1'088.80 (total Fr. 4'573.05) im Zeitpunkt der Begleichung der Schuld durch Verrechnung im Rahmen der Kostenabrechnung 2019/20 nach Art. 712s Abs. 2 ZGB (vgl. Klagebeilage 8) berücksichtigt.

5.3.

5.3.1.

Der Kläger beanstandet die von der beklagten Verwaltung geführte Buchhaltung insgesamt, weil in der Erfolgsrechnung, was unzulässig sei, ein Gewinn ausgewiesen worden sei; ein solcher sei "manuell" auf alle Stockwerkeigentümer aufzuteilen (Klage, act. 4). In seiner Berufung ("Zu Punkt 4.1 Gewinn") wirft er der Vorinstanz vor, unter Verletzung eines ökonomischen Basisgesetzes den Gewinn neu als Differenz zwischen tatsächlichen und budgetierten Aufwendungen definiert zu haben; er (Kläger) vertrete die Meinung, dass der Gewinn in der Betriebswirtschaftslehre der Überschuss der Erträge über die Aufwendungen sei. Würde man der Theorie des vorinstanzlichen Gerichtspräsidenten folgen, bräuhete man nur die

Budgetzahlen "ad absurdum" zu erhöhen, um immer bessere Gewinnzahlen zu generieren; der Gerichtspräsident hätte die Lösung zur Beseitigung der weltweiten Verschuldungsproblematik gefunden.

5.3.2.

Auch in diesem Punkt kann dem Kläger nicht gefolgt werden: Erstens übersieht er, dass sich der Jahresabschluss der beklagischen Verwaltung nicht auf die von ihm als Klagebeilage 6 ins Recht gelegte Bilanz per 30. Juni 2020 und "Erfolgsrechnung" für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2019 bis 30. Juni 2020 beschränkte. Vielmehr umfasst der vollständige Jahresabschluss 2019/20 (Klageantwortbeilage 5) unter anderem auch die vom Kläger als separate Beilage (Klagebeilage 8) verurkundete Kostenabrechnung, in der im Sinne von Art. 712s Abs. 2 ZGB die Kosten auf die einzelnen Eigentümer heruntergebrochen und mit den von diesen gezahlten Akontozahlungen bzw. im Falle des Klägers mit den diesem zugesprochenen Parteientschädigungen von total Fr. 4'573.05 (vgl. vorstehende E. 5.2) verrechnet wurden (vgl. dazu WERMELINGER, a.a.O., N. 29e/f zu Art. 712s ZGB).

Zweitens ist der Vorwurf der Neudefinition von Gewinn (als Differenz von budgetierten und tatsächlichen Aufwendungen) durch die Vorinstanz unzutreffend. Diese hat in E. 4.1.3 des angefochtenen Entscheids festgehalten, "[d]urch die Bekanntgabe eines Gewinns in der Erfolgsrechnung für die Abrechnungsperiode 01.07.2019-30.06.2020 wird lediglich ausgewiesen, dass die tatsächlichen Aufwendungen der Stockwerkeigentümergeinschaft im betreffenden Zeitraum um Fr. 18'53.71 [recte Fr. 18'553.71] tiefer lagen, als ursprünglich budgetiert wurde". Damit gab die Vorinstanz einzig wieder, was *in der beklagischen Erfolgsrechnung* (vor der Kostenverteilung) als "Gewinn" bezeichnet worden war (wobei der vom Kläger konstatierte "Rechnungsfehler" von Fr. 4.00 [Fr. 18'553.17 statt Fr. 18'549.71 daher rührt, dass die für das Geschäftsjahr 2019/20 budgetierten Ausgaben von Fr. 68'940.00 und der fiktive "Ertrag" gemäss dem Budgetratensammelkonto von Fr. 68'944.00 um Fr. 4.00 differieren). Alsdann hat die Vorinstanz – ebenfalls richtig (vgl. den vorstehenden Absatz) – darauf hingewiesen, dass die vom Kläger geforderte Verteilung der Ausgaben auf die Eigentümer im Rahmen der "ebenfalls Bestandteil der Rechnungslegung bilde[n]den" Kostenabrechnung (Klagebeilage 8) erfolgt sei (angefochtener Entscheid E. 4.1.3 letzter Absatz). Anzufügen ist, dass es entgegen klägerischer Behauptung (Berufung "Zu E. 4.1" [S. 5]) sehr wohl möglich ist, aufgrund des Jahresabschlusses 2019/2020 *inkl. der (integrierender Bestandteil desselbigen bildenden) Kostenverteilung* die Buchhaltung für das nächste Jahr zu eröffnen.

5.4.

5.4.1.

Gegen die in der Bilanz 2019/20 (Klagebeilage 6; Klageantwortbeilage 5) aufgeführte Position 20300 (Rückstellung Boilerentkalkung) stellt sich der Kläger nach wie vor auf den Standpunkt, diese sei überdotiert. Die Rückstellung von jährlich Fr. 200.00 sei bei jeder Entkalkung wieder aufzulösen. Dies sei nach der Boilerentkalkung im Juli 2015 unterblieben, sodass per 30. Juni 2020 statt einer Rückstellung von [lediglich] 5 x Fr. 200.00 eine solche von Fr. 2'226.20 und damit ein "Overstatement" von Fr. 1'226.20 bestehe (Klage, act. 7 f. Rz. 24 f.).

5.4.2.

Die Vorinstanz verwarf diesen klägerischen Standpunkt: Es treffe nicht zu, dass die für die Boilerentkalkung getätigten Rückstellungen nach Eintritt des Ereignisses jeweils zwingend wieder auf null gesetzt werden müssten. Der Kläger erkenne, dass es der Gemeinschaft freistehe, das Rückstellungskonto nach erfolgter Boilerentkalkung nicht aufzulösen, sondern dieses Konto im Hinblick auf allfällige weitere unvorhergesehene Auslagen im Zusammenhang mit dem Boiler beizubehalten. Es sei unerheblich, ob der Kläger mit diesem Vorgehen persönlich einverstanden sei oder nicht; er habe sich dem Willen der Stockwerkeigentümergeinschaft zu beugen. Unbehelflich sei auch der klägerische Verweis auf den Erneuerungsfonds (Replik, act. 58 Rz. 38). Die Äufnung eines solchen stehe der zusätzlichen Schaffung kleinerer Rückstellungen für spezifische Teile der gemeinschaftlichen Infrastruktur (vorliegend: für Ereignisse im Zusammenhang mit dem Boiler) nicht entgegen. Des Weiteren handle es sich bei der jährlich für den Unterhalt des Boilers zurückgestellten Summe von Fr. 200.00 um einen durchaus angemessenen Betrag. Entgegen der Auffassung des Klägers sei es unerheblich, dass die effektiven Auslagen für die vorangehende Entkalkungsperiode von fünf Jahren lediglich Fr. 551.35 betragen hätten (Replik, act. 58 Rz. 36), nachdem eben mit der Boiler-Rückstellung nicht ausschliesslich die Auslagen für die wiederkehrenden Entkalkungen, sondern auch andere kleinere Reparatur- oder Wartungskosten finanziert würden (angefochtener Entscheid E. 4.5).

5.4.3.

Dagegen wird in der Berufung ("Zu 4.5") im Wesentlichen eingewendet, dass von der Eigentümerversammlung "mit sehr guten Gründen" nie entschieden worden sei, dass mit der Boilerrückstellung neben der wiederkehrenden Entkalkung auch andere kleinere Reparaturen und Wartungskosten finanziert werden sollten. Die Beklagte vermöge nicht darzulegen, anlässlich welcher Eigentümerversammlung diese völlig unnötige Sicherheitsreserve beschlossen worden sei. Eine spezielle, weiter verfeinerte Architektur von Zusatzrückstellungen sei nicht nötig und stehe im Widerspruch mit dem immer wieder ins Feld geführten Argument einer einfachen Michbüchleinrechnung. Die Rückstellung sei ganz klar zu hoch und müsse auf eine

betriebswirtschaftlich korrekte Höhe zurückgeführt werden, was zu einer Verminderung der Kosten führe.

5.4.4.

Auch in diesem Punkt erweist sich der klägerische Standpunkt als unbegründet.

Entscheidend ist, dass der Kläger in der vorinstanzlichen Parteibefragung zugestanden hat, es sei entschieden worden [offensichtlich gemeint durch die Stockwerkeigentümersversammlung], dass pro Jahr Fr. 200.00 für die Entkalkung des Boilers zurückgestellt werden sollten; dem habe er sich zunächst gefügt (act. 91). Wurde aber der (unbestrittene) Rückstellungsentscheid seinerzeit (auch vom Kläger) nicht angefochten, ist er für die Stockwerkeigentümergeinschaft solange verbindlich, bis er von dieser an einer weiteren Versammlung wieder aufgehoben wird. Vorbehalten wäre der Fall, dass der Beschluss betreffend einen eigenen Fonds für die Boilerentkalkung als nichtig zu betrachten wäre, wovon keine Rede sein kann. Denn die Frage, ob neben einem Erneuerungsfonds einer oder mehrere weitere Fonds einzurichten und wie diese(r) alsdann zu äufnen ist/sind, ist grundsätzlich in das Ermessen der Stockwerkeigentümersversammlung gestellt, weshalb ein entsprechender Beschluss von einer unterliegenden Minderheit zu akzeptieren ist. Nur bei qualifizierten Ermessensfehlern (Ermessensmissbrauch, Willkür) ist eine Anfechtung möglich (RIEMER, a.a.O., Rz. 77). Ein solcher ist vorliegend nicht erkennbar. Weder aufgrund der vom Kläger im vorinstanzlichen Behauptungsverfahren (Klage, act. 7 f. Rz. 24 f.; Replik, act. 57 ff. Rz. 33 ff.) und damit rechtzeitig vorgebrachten (vgl. Art. 229 ZPO), noch aufgrund der nun im Berufungsverfahren grundsätzlich verspätet aufgestellten und damit ohnehin unbeachtlichen (vgl. vorstehende E. 2.1 in fine) Behauptungen kann als ausgewiesen gelten, dass der jährliche Rückstellungsbetrag von Fr. 200.00 willkürlich hoch festgesetzt wurde. Damit, dass die letzten beiden Entkalkungen 2014 oder 2015 einerseits und 2020 andererseits jeweils mit ca. Fr. 550.00 zu Buche schlugen (vgl. Replik, act. 58 Rz. 36 f. unter Hinweis auf die Rechnung der H. vom 7. Dezember 2020 [Replikbeilage 6]), ist der Beweis einer "grossen Preisstetigkeit" einer Entkalkung nicht geführt (vgl. Klageantwort, act. 36 Rz. 16, dass der Kläger irrtümlich davon auszugehen scheine, dass die Kosten für die Boilerentkalkung voraussehbar und auf einen Betrag von Fr. 1'000.00 begrenzt sei). Nur am Rande sei erwähnt, dass ein Stockwerkeigentümer bei einem allfälligen Verkauf seiner Einheit seinen Anteil an einem oder mehreren von der Stockwerkeigentümergeinschaft geäufneten Fonds bei der Preisbildung veranschlagen kann.

5.5.

Für Prozesse der Beklagten gegen den Kläger haben die beklagtischen Stockwerkeigentümer (selbstredend mit Ausnahme des Klägers) unbestrit-

tenermassen einen Rückbehalt von insgesamt Fr. 17'000.00 (Bilanz Position 25 mit Unterpositionen) gebildet (Klageantwort, act. 37 Rz. 18 unter Hinweis auf Traktandum 7 des Protokolls zur 14. ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 19. Oktober 2017 [Klageantwortbeilage 9]). Der Kläger ist der Auffassung, dass diese Rückstellung, die richtigerweise als Vorauszahlungen zu qualifizieren sei, mit dem Abschluss des Gerichtsverfahrens im Juli/August 2019 aufzulösen gewesen wäre (Klage, act. 9 Rz. 27 f., ebenso Berufung "Zu Punkt 4.6").

Mit der Vorinstanz ist dem Kläger diesbezüglich *von vornherein* kein Rechtsschutzinteresse zuzubilligen (vgl. angefochtener Entscheid E. 4.6). Denn der Entscheid darüber, ob eine Stockwerkeigentümergeinschaft ausstehende Beiträge eines einzelnen Eigentümers einfordern will/soll, ist naturgemäss einzig Sache der Stockwerkeigentümer *unter Ausschluss des säumigen Eigentümers*. Es muss ihnen grundsätzlich ebenfalls unbenommen sein, (evtl. auch nur stillschweigend) darüber zu befinden, wie lange sie diese Mittel in der Gemeinschaft lassen wollen, ohne dass dem säumigen Eigentümer (Kläger) diesbezüglich irgendwelche Einwirkungsmöglichkeiten zuzugestehen wären. Dies muss erst recht in der vorliegend gegebenen Konstellation gelten, wo ein Ende der gerichtlichen Auseinandersetzungen zwischen den Parteien nicht absehbar ist. Nach dem Gesagten wäre selbst für den Fall, dass weder die Vorauszahlungen von Fr. 17'000.00 noch deren Beibehaltung von den Stockwerkeigentümern anlässlich der Versammlungen vom 19. Oktober 2017 bzw. 27. Oktober 2020 (förmlich) beschlossen worden wären (so nun die Berufung "Zu Punkt 4.6" teilweise neu und damit unzulässig [vgl. vorstehende E. 2.2] zu den entsprechenden "zwei schriftlichen Lügen" der Beklagten, wonach bei Durchsicht der Protokolle zu den beiden Versammlungen vom 19. Oktober 2017 und 27. Oktober 2020 [Berufungsbeilagen 14 f.] kein solcher Beschluss zu finden sei; im vorinstanzlichen Rechtsschriftenwechsel und damit rechtzeitig [vgl. Art. 229 ZPO] hatte der Kläger nur geltend gemacht, die Beibehaltung des Vorschusses sei dem Versammlungsprotokoll vom 27. Oktober 2020 [Klagebeilage 5] nicht zu entnehmen, vgl. Replik, act. 60 Rz. 43), von vornherein unbehelflich. Die vom Kläger verlangte Auflösung des Rückhalts könnte nur von einem der übrigen Stockwerkeigentümer geltend gemacht werden, der selber einen Beitrag geleistet hat.

Nicht nachvollziehbar sind sodann die weiteren Einwendungen des Klägers, dass ohne die Auflösung der Passivposten "Rückbehalte" die Bilanz weder wahr noch klar sei, zumal die Saldi der Eigentümerkonten falsch ausgewiesen würden (Replik, act. 60), bzw. dass sich durch die Nichtauflösung der Rückbehalte nach dem definitiven Abschluss des Falles am 28. August 2019) die Natur des Betrags von Fremd- zu Eigenkapital verwandelt habe, was bei einer Stockwerkeigentümergeinschaft nicht statthaft sei (Berufung "Zu Punkt 4.6" [S. 11]). Nach der (zulässigen) Beibehal-

tung der "Rückbehalte" sind diese "wahrheitsgemäss" weiterhin in der beklagischen Bilanz (Klagebeilage 6 = Klageantwortbeilage 5) als Passiven aufgeführt. Damit ist kein Wechsel von Fremd- zu Eigenkapital verbunden, weil die Beträge nach wie vor wie andere Vorauszahlungen zur Deckung von konkreten, absehbaren, wenn auch der Höhe nach noch nicht bekannten Auslagen (Kosten für weitere Prozesse gegen den Kläger) bestimmt sind und nicht zu Eigenkapital im Sinne eines Haftungssubstrats für jedwede zukünftige Verbindlichkeit der Stockwerkeigentümergeinschaft werden.

5.6.

5.6.1.

Der Kläger verweist schliesslich darauf, dass die Überbauung nach ihrer Erstellung Anfang der 2000er-Jahre von der Gemeinde nie ordnungsgemäss abgenommen worden sei; er gehe davon aus, dass aufgrund der Fehler bei der Bauausführung (massiv kleiner ausgestalteter Kinderspielfeld, Erstellung nicht bewilligter Parkplätze) und der Bauabnahme Fehler in der beklagischen Buchhaltung vorhanden seien, die sich auch auf die Korrektheit des Abschlusses 2019/2020 auswirkten (Klage, act. 10 Rz. 29).

Die Vorinstanz hielt dem Kläger insoweit entgegen, er habe nicht dargetan, inwiefern ein Zusammenhang zwischen der angeblich mangelhaften Bauabnahme der Stockwerkeigentümerliegenschaft und der Jahresrechnung 2019/2020 bestehe. Selbst wenn es zutreffen sollte, dass die Überbauung teilweise nicht wie in der Baubewilligung vorgesehen realisiert worden wäre, entziehe sich jeglichem Verständnis, wie hieraus eine Rechtswidrigkeit der angefochtenen Stockwerkeigentümerbeschlüsse abgeleitet werden könnte. Die Jahresrechnung 2019/2020 wäre deshalb weder falsch noch unvollständig. Die klägerische Argumentation, wonach die Unterhaltskosten aufgrund der angeblich bewilligungswidrigen Erstellung der Baute höher ausfallen würden, sei abwegig. Die Jahresrechnung gebe über die tatsächlichen Unterhaltsaufwendungen Auskunft. Die vom Kläger angeführten hypothetischen tieferen Kosten seien irrelevant (angefochtener Entscheid E. 4.7.3).

5.6.2.

Wenn der Kläger in seiner Berufung ("Zu Punkt 4.7"), weit ausholend, die Geschichte der (unterbliebenen) Bauabnahme nacherzählt, handelt es sich um nach Art. 317 Abs. 1 ZPO unzulässige neue Tatsachen, nachdem nicht ersichtlich ist, was den Kläger daran hinderte, diese rechtzeitig im vorinstanzlichen Behauptungsverfahren vorzubringen (vgl. dazu vorstehende E. 2.2 zum Novenrecht; vgl. auch vorstehende E. 2.1, wonach der Wunsch [bzw. das Begehren] des Klägers auf Aufarbeitung der behördlichen Versäumnisse auf allen Ebenen [Gemeinde, Bezirk, Kanton] von vornherein nicht in Zuständigkeitsbereich von Zivilgerichten fällt).

Unabhängig davon, ob bzw. wie auch die aktuellen beklagischen Jahresabschlüsse ohne die Bauführungs- und Bauabnahmefehler anders aussähen, kann der Kläger *gegenüber der Stockwerkeigentümergeinschaft (Beklagten)* nichts daraus ableiten, insbesondere nicht die Anfechtbarkeit eines jeden seither ergangenen Jahresabschlusses. So wie Dauerschuldverhältnisse nicht ex tunc, sondern nur ex nunc aufgehoben werden können (SCHWENZER/FOUNTOULAKIS, Schweizerisches Obligationenrechts, Allgemeiner Teil, 8. Aufl., 2020, Rz. 3.27 f.) bzw. so wie bei der (*rückwirkenden*) Festsetzung von Kinderunterhaltsbeiträgen den faktischen Obhutsverhältnissen Rechnung zu tragen ist, auch wenn sie von einer gerichtlichen Obhutsregelung abweichen, so müssen – aus Praktikabilitätsgründen – nach Art. 712s Abs. 2 ZGB für ein vergangenes Jahr grundsätzlich diejenigen Kosten verteilt werden, die unter den gegebenen (baulichen) Zuständen tatsächlich angefallen sind, sofern sie unter diesen tatsächlichen Gegebenheiten nicht zu beanstanden sind. Erst recht verbietet sich, genehmigte und unangefochten gebliebene Jahresabschlüsse der Vergangenheit unter einen ewigen Ungültigkeitsvorbehalt zu stellen. Schadenersatzansprüche *gegenüber Dritten* sind ohnehin vorbehalten.

5.7.

Zusammenfassend sind die vom Kläger im vorliegenden Verfahren der Beklagten bzw. deren Verwaltung vorgeworfenen Fehler bei der Buchführung nicht auszumachen. Demgemäss ist kein Grund für die Aufhebung des Beschlusses betreffend Genehmigung der Jahresrechnung *inkl. Kostenverteilung gemäss Klagebeilage 8* (vgl. vorstehende E. 5.3.2) ersichtlich.

6.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Kläger auch für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Bei einem Streitwert wie in erster Instanz von Fr. 36'779.91 (vgl. angefochtener Entscheid E. III.2.2) ist die Entscheidegebühr auf gerundet Fr. 3'500.00 (§ 7 Abs. 1VKD) und die Grundentschädigung für die anwaltliche Parteientschädigung auf Fr. 7'003.60 (§ 3 Abs. 1 AnwT) festzusetzen. Ausgehend von letzterer hat der Kläger der Beklagten unter Berücksichtigung eines 20 %-Abzugs für die entfallene Verhandlung und eines Rechtsmittelabzugs von 25 % (§ 6 Abs. 2 und § 8 AnwT) einerseits sowie einer Auslagenpauerschale von Fr. 50.00 und der Mehrwertsteuer anderseits eine Parteientschädigung von Fr. 4'579.60 (= [Fr. 7'003.60 x 0.8 x 0.75 + Fr. 50.00] x 1.077) zu bezahlen.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung des Klägers wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 3'500.00 wird dem Kläger auferlegt.

3.

Der Kläger wird verpflichtet, der Beklagten die zweitinstanzlichen Parteikosten in der richterlich festgesetzten Höhe von Fr. 4'579.60 (inkl. MWSt) zu ersetzen.

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 schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Beschwerde nur zulässig, wenn der Streitwert in arbeits- und mietrechtlichen 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 Bedeutung 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).

Aarau, 22. September 2022

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 1. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Brunner

Tognella