

*Bundesgericht – 5A\_357/2022  
II. zivilrechtliche Abteilung  
Urteil vom 8. November 2023*

Qualité pour agir en procédure civile de l'administrateur ; répartition des frais et charges communs ; PPE sur plan ; action en annulation des décisions de l'assemblée ; travaux de construction sur les parties communes ; délai de convocation de l'assemblée générale ; procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires ; hypothèque légale de la communauté des propriétaires d'étages ; prescription des contributions ; exception d'inexécution  
*Zivilprozessuale  
Anfechtungsklagebefugnis des Verwalters ; Verteilung der gemeinsamen Kosten und Lasten ; Stockwerkeigentum nach Plan ; Anfechtungsklage gegen Versammlungsbeschlüsse ; Bauarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen ; Frist für die Einberufung der Generalversammlung ; Protokoll der Eigentümerversammlung ; Gesetzliches Pfandrecht der Stockwerkeigentümergeinschaft ; Verjährung von Beiträgen ; Einrede der Nichterfüllung*

**Art. 712h, 712i, 712m, 712t CC ;  
82, 127, 128 CO ; 69 ORF**  
*Art. 712h, 712i, 712m, 712t ZGB ;  
82, 127, 128 OR ;  
69 GBV*

**Qualité pour agir en procédure civile de l'administrateur** (art. 712t CC) – Pour mener une procédure civile au nom de la communauté des copropriétaires, l'administrateur doit, en dehors de la procédure sommaire, être préalablement autorisé par l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des cas d'urgence dans lesquels l'autorisation peut être obtenue ultérieurement. L'autorisation doit faire l'objet d'une décision de l'assemblée des copropriétaires. Si l'administrateur ne prouve pas l'existence d'une autorisation préalable ou s'il a agi dans l'urgence, le tribunal lui impartit un délai pour apporter la preuve de sa qualité pour agir. Si l'assemblée des copropriétaires l'autorise dans le délai supplémentaire imparti, elle approuve les actes de procédure initialement accomplis sans procuration et remédie au vice avec effet *ex tunc*. L'autorisation est une condition de recevabilité que le tribunal doit examiner d'office (consid. 4.1.2).

**Répartition des frais et charges communs** (art. 712h CC) – Rappel des principes. L'art. 712h al. 3 CC est une disposition de protection qui s'applique lorsque la répartition proportionnelle à la valeur des quotes-parts de certains frais ou charges communs semble inéquitable. Elle est de nature impérative

(consid. 5.1.1). L'ancrage dans le règlement de la répartition des frais et charges communs selon la valeur des quotes-parts n'oblige pas la communauté des propriétaires d'étages à modifier le règlement pour s'écarter de cette clé de répartition (consid. 5.1.2.2). Cela peut se faire par une simple décision de l'assemblée des copropriétaires. La majorité simple est suffisante lorsque le règlement est muet sur la répartition, alors que la majorité nécessaire à la modification du règlement est exigée si la répartition décidée déroge à celle prévue par le règlement (consid. 5.1.2.3).

En l'espèce, l'assemblée des copropriétaires d'une PPE sur plan partiellement bâtie a exonéré les propriétaires des parts d'étages non construites des frais et charges communs. Pour le TF, cela ne saurait constituer une inégalité de traitement (consid. 5.1.3.2).

**PPE sur plan** (art. 69 ORF) – Rappel des principes (consid. 5.1.3.4). Le propriétaire d'une unité d'étage non (encore) construite dispose lui aussi du droit intangible et inaliénable de participer à l'assemblée des propriétaires d'étages et de prendre part aux décisions de celle-ci (consid. 5.1.3.5). En l'espèce, il faut partir du principe que l'ensemble du bâtiment – donc également les parties communes – est objectivement et définitivement inutilisable pour les propriétaires des unités non réalisées. Il existe donc une raison objective à l'exonération des frais (consid. 5.1.3.6). S'agissant de la dérogation à la répartition proportionnelle aux quotes-parts, la seule constellation préoccupante est celle où (exclusivement) les propriétaires par étages privilégiés détiennent simultanément une position de force dont ils pourraient abuser au détriment des autres propriétaires, ce qui n'est pas réalisé en l'espèce (consid. 5.1.3.8).

**Action en annulation des décisions de l'assemblée** – L'action en annulation est en principe de nature cassatoire. Cela signifie qu'aucune obligation ou action ne peut être imposée à la communauté des propriétaires d'étages dans le cadre du jugement. Une action en annulation visant l'annulation partielle de la décision est en principe recevable, mais présuppose, selon la doctrine, que la décision soit matériellement divisible (consid. 5.3.1.1).

**Travaux de construction sur les parties communes** – La réalisation de tels travaux exige qu'une décision (dite décision de dépenses) ait été prise non seulement sur l'exécution des mesures concernées en tant que telles, mais aussi sur les frais qu'elles occasionnent (consid. 5.3.2.4). Si la loi permet à l'assemblée des propriétaires d'étages de décider de la création d'un fonds de rénovation pour des travaux d'entretien et de rénovation (art. 712m al. 1 ch. 5 CC), il n'y a pas de raison qu'elle ne puisse pas décider d'un apport pour des mesures d'assainissement qui restent à concrétiser ; le grief selon lequel il n'est pas possible de forcer un propriétaire d'étages à verser sa contribution pour des travaux encore indéterminés est donc rejeté, dans la mesure où la nécessité d'assainir n'est pas contestée en l'espèce (consid. 5.3.3.3).

**Délai de convocation de l'assemblée générale** – Un délai de convocation ne respectant pas celui prévu par le règlement ne rend pas automatiquement nulles les décisions prises pendant l'assemblée, en particulier lorsque le propriétaire d'étages qui s'en prévaut a participé à l'assemblée et qu'il n'explique pas en quoi cette irrégularité lui aurait causé un préjudice. L'annulation ne peut aboutir que si la violation du règlement a eu ou aurait pu avoir un effet causal sur la formation des décisions (consid. 5.4.1.6).

**Procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires** – Il faut contester les décisions elles-mêmes consignées dans le procès-verbal approuvé, ce qui a été fait en l'espèce. Contester en plus l'approbation du procès-verbal n'est ni nécessaire, ni pertinent, s'il s'agit de remettre en cause le contenu matériel des décisions. C'est uniquement si la consignation des décisions au procès-verbal n'a pas été faite correctement qu'il se justifie d'en exiger la rectification (consid. 5.4.2.3).

**Prescription des contributions** – En l'occurrence, le TF laisse ouvert la question de savoir quel délai de prescription est applicable aux contributions des propriétaires d'étages (5 ou 10 ans selon 128 ch. 1 ou 127 CO). Si la prescription est interrompue par une action en justice, elle recommence à courir lorsque le litige est clos, à savoir lorsque les voies de recours sont épuisées. En l'espèce, le délai a été interrompu avant que la prescription ne soit acquise et n'a donc pas encore recommencé à courir (consid. 6.3.3.2).

**Exception d'inexécution** (art. 82 CO) – Un propriétaire d'étages ne peut pas se prévaloir de l'art. 82 CO en relation avec des créances de cotisations impayées, faute d'un rapport d'échange (consid. 6.3.4.2).

**Hypothèque légale de la communauté des propriétaires d'étages** (art. 712i CC) – Rappel des principes (consid. 6.1). L'hypothèque vise à garantir les contributions des trois dernières années dues

par les propriétaires d'étages. Après une interprétation principalement téléologique de la loi (consid. 6.1.2.10), le TF retient que le délai de trois ans prévu par la loi doit être calculé rétroactivement à partir du dépôt de la requête d'inscription du droit de gage communautaire. Pour une créance de cotisations arrivée à échéance le 30 septembre 2020, alors que l'exercice comptable s'étendait du 1<sup>er</sup> juillet 2020 au 30 juin 2021, la demande d'inscription du droit de gage communautaire devrait être déposée au plus tard le 30 septembre 2023, c'est-à-dire trois ans après l'échéance de la créance de cotisations.

**Zivilprozessuale Klagebefugnis des Verwalters** (Art. 712t CC) – Um einen Zivilprozess im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft zu führen, muss der Verwalter ausserhalb des summarischen Verfahrens zuvor von der Wohnungseigentümersammlung ermächtigt werden, vorbehaltlich dringender Fälle, in denen die Ermächtigung nachträglich eingeholt werden kann. Die Genehmigung muss Gegenstand eines Beschlusses der Versammlung der Wohnungseigentümer sein. Wenn der Verwalter nicht nachweist, dass eine vorherige Genehmigung vorliegt, oder wenn er unter Zeitdruck gehandelt hat, setzt das Gericht ihm eine Frist, innerhalb derer er seine Berechtigung zum Handeln nachweisen muss. Wenn die Eigentümersammlung ihn innerhalb der gesetzten Nachfrist ermächtigt, genehmigt sie die ursprünglich ohne Vollmacht vorgenommenen Verfahrenshandlungen und heilt den Mangel mit Wirkung *ex tunc*. Die Ermächtigung ist eine Zulässigkeitsvoraussetzung, die das Gericht von Amts wegen prüfen muss (E. 4.1.2).

**Verteilung der gemeinsamen Kosten und Lasten** (Art. 712h ZGB) – Wiederholung der Grundsätze. Art. 712h Abs. 3 ZGB ist eine Schutzbestimmung, die zur Anwendung kommt, wenn die wertanteilige Verteilung bestimmter gemeinsamer Kosten oder Lasten unbillig erscheint. Sie ist zwingender Natur (E. 5.1.1). Die Verankerung der Verteilung der gemeinsamen Kosten und Lasten nach dem Wert der Quoten im Reglement verpflichtet die Stockwerkeigentümergeinschaft nicht, das Reglement zu ändern, um von diesem Verteilungsschlüssel abzuweichen (E. 5.1.2.2). Dies kann durch einen einfachen Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer geschehen. Eine einfache Mehrheit ist ausreichend, wenn das Reglement nichts über die Verteilung aussagt, während die für eine Reglementsänderung erforderliche Mehrheit erforderlich ist, wenn die beschlossene Verteilung von der im Reglement vorgesehenen abweicht (E. 5.1.2.3).

Im vorliegenden Fall hat die Eigentümersammlung eines teilweise bebauten Stockwerkeigentums nach Plan die Eigentümer der nicht bebauten Stockwerkanteile von den gemeinsamen Kosten und Lasten befreit. Für das BGer kann dies keine Ungleichbehandlung darstellen (E. 5.1.3.2).

**Stockwerkeigentum nach Plan** (Art. 69 GBV) – Wiederholung der Grundsätze (E. 5.1.3.4). Auch der Eigentümer einer (noch) nicht erstellten Stockwerkeinheit hat das unantastbare und unveräusserliche Recht, an der Versammlung der Stockwerkeigentümer teilzunehmen und an deren Entscheidungen mitzuwirken (E. 5.1.3.5). Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass das gesamte Gebäude - also auch die gemeinschaftlichen Teile - für die Eigentümer der nicht realisierten Einheiten objektiv und definitiv unbrauchbar ist. Es besteht somit ein objektiver Grund für die Kostenbefreiung (E. 5.1.3.6). Hinsichtlich der Abweichung von der proportionalen Quotenverteilung ist einzig die Konstellation bedenklich, bei der (ausschliesslich) privilegierte Stockwerkeigentümer gleichzeitig eine Machtposition innehaben, die sie zum Nachteil der übrigen Eigentümer missbrauchen könnten, was hier nicht gegeben ist (E. 5.1.3.8).

**Anfechtungsklage gegen Versammlungsbeschlüsse** – Die Anfechtungsklage ist grundsätzlich kassatorischer Natur. Dies bedeutet, dass der Stockwerkeigentümergeinschaft im Rahmen des Urteils keine Verpflichtungen oder Handlungen auferlegt werden können. Eine Anfechtungsklage, die auf die teilweise Aufhebung des Beschlusses abzielt, ist grundsätzlich zulässig, setzt aber nach der Lehre voraus, dass der Beschluss materiell teilbar ist (E. 5.3.1.1).

**Bauarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen** – Die Durchführung solcher Arbeiten erfordert, dass ein Beschluss (der sog. Ausgabenbeschluss) nicht nur über die Durchführung der betreffenden Massnahmen als solche, sondern auch über die dadurch verursachten Kosten gefasst wurde (E. 5.3.2.4). Zwar erlaubt das Gesetz der Versammlung der Stockwerkeigentümer, die Schaffung eines Renovationsfonds für Unterhalts- und Renovationsarbeiten zu beschliessen (Art. 712m Abs. 1 Ziff. 5 ZGB), gibt es keinen Grund, weshalb sie nicht über eine Einlage für noch zu konkretisierende Sanierungsmassnahmen entscheiden kann; die Rüge, es sei nicht möglich, einen Stockwerkeigentümer zu zwingen, seinen Beitrag für noch unbestimmte Arbeiten zu leisten, wird daher zurückgewiesen, da die Notwendigkeit der Sanierung im vorliegenden Fall nicht bestritten

wird (E. 5.3.3).

**Frist für die Einberufung der Generalversammlung** – Eine Einberufungsfrist, die nicht der im Reglement vorgesehenen Frist entspricht, macht die während der Versammlung gefassten Beschlüsse nicht automatisch ungültig, insbesondere wenn der Stockwerkeigentümer, der sich darauf beruft, an der Versammlung teilgenommen hat und nicht erklärt, inwiefern ihm diese Unregelmässigkeit einen Schaden zugefügt haben soll. Eine Annullierung kann nur dann erfolgreich sein, wenn die Verletzung des Reglements eine kausale Wirkung auf die Beschlussbildung hatte oder hätte haben können (E. 5.4.1.6).

**Protokoll der Eigentümersammlung** – Es müssen die im genehmigten Protokoll festgehaltenen Beschlüsse selbst angefochten werden, was in diesem Fall auch geschah. Zusätzlich die Genehmigung des Protokolls anzufechten, ist weder notwendig noch relevant, wenn es darum geht, den materiellen Inhalt der Beschlüsse in Frage zu stellen. Nur wenn die Protokollierung der Beschlüsse nicht korrekt erfolgt ist, ist es gerechtfertigt, eine Berichtigung zu verlangen (E. 5.4.2.3).

**Verjährung von Beiträgen** – Im vorliegenden Fall lässt das BGer offen, welche Verjährungsfrist für Beiträge von Stockwerkeigentümern gilt (5 oder 10 Jahre gemäss 128 Ziff. 1 oder 127 OR). Wird die Verjährung durch eine Klage unterbrochen, beginnt sie erneut zu laufen, wenn der Rechtsstreit abgeschlossen ist, d.h. wenn die Rechtsmittel ausgeschöpft sind. Im vorliegenden Fall wurde die Frist vor Eintritt der Verjährung unterbrochen und hat somit noch nicht wieder zu laufen begonnen (E. 6.3.3.2).

**Einrede der Nichterfüllung** (Art. 82 OR) – Ein Stockwerkeigentümer kann sich im Zusammenhang mit unbezahlten Beitragsforderungen mangels Austauschverhältnis nicht auf Art. 82 OR berufen (E. 6.3.4.2).

**Gemeinschaftspfandrecht** (Art. 712i ZGB) – Wiederholung der Grundsätze (E. 6.1). Das Pfandrecht soll die von den Stockwerkeigentümern geschuldeten Beiträge für die letzten drei Jahre sichern. Nach einer vorwiegend teleologischen Auslegung des Gesetzes (E. 6.1.2.10) hält das BGer fest, dass die vom Gesetz vorgesehene Dreijahresfrist rückwirkend ab der Einreichung des Gesuchs um Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts zu berechnen ist. Für eine Beitragsforderung, die am 30. September 2020 fällig wurde, während das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2020 bis zum 30. Juni 2021 dauerte, müsste das Gesuch um Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts spätestens am 30. September 2023 eingereicht werden, d.h. drei Jahre nach Fälligkeit der Beitragsforderung.

#### Besetzung

Bundesrichter Herrmann, Präsident,  
Bundesrichter von Werdt, Schöbi, Bovey,  
Bundesrichterin De Rossa,  
Gerichtsschreiberin Gutzwiller.

#### Verfahrensbeteiligte

A,  
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Raphaël Haas,  
Beschwerdeführer,

gegen

Stockwerkeigentümergeinschaft B,  
Beschwerdegegnerin.

#### Gegenstand

Anfechtung von Versammlungsbeschlüssen und definitive Eintragung eines Gemeinschaftspfandrechts,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts Schwyz, 1. Zivilkammer, vom 22. März 2022

(ZK1 2020 27).

## **Sachverhalt:**

### **A.**

**A.a.** Im Jahr 1966 wurde am Grundstück altGB Nr. xxx (Grundbuch U) Stockwerkeigentum begründet vor Erstellung des Gebäudes, bestehend aus 12 Stockwerkeinheiten auf 12 Stockwerken (Terrassenhäuser), nämlich 5 Einheiten mit einer Wertquote von je 74/1000 und 7 Einheiten mit einer Wertquote von je 90/1000. Das Grundstück altGB Nr. xxx war bis 1974 voll überbaubar. Es wurden 6 der 12 Einheiten (1. bis und mit 6. Stockwerk) realisiert.

**A.b.** Im Rahmen der Grundbuchbereinigung vom 8. September 1995 wurde altGB Nr. xxx gelöscht und durch GB Nrn. yyy und zzz ersetzt. Beide Grundstücke sind grundbuchlich je als Stammparzellen der 12 Stockwerkeinheiten aaa bis III (somit 24 Einheiten) erfasst. Die tatsächlich gebauten 6 Einheiten aaa bis fff befinden sich auf dem Grundstück GB Nr. yyy. Die Fläche des heutigen Grundstücks GB Nr. zzz wurde 1974 nicht der Bauzone zugewiesen und kann nicht mehr überbaut werden.

**A.c.** Eigentümer der baulich realisierten 6 Stockwerkeinheiten sind (soweit bekannt) F und G (1 Einheit), H und I (1 Einheit), A (1 Einheit), J (2 Einheiten) und die K GmbH (1 Einheit), welche ihre Einheit von L erwarb. Eigentümer der nicht gebauten 6 Stockwerkeinheiten sind M (5 Einheiten) und die Erben von N (1 Einheit).

### **B.**

**B.a.** Jeweils mit entsprechender Klagebewilligung focht A am 11. Oktober 2016 (Verfahren ZGO 2016-02), 9. Januar 2017 (Verfahren ZGO 2017-01) und 16. November 2017 (Verfahren ZGO 2017-04) beim Bezirksgericht Gersau diverse anlässlich der Stockwerkeigentümersammlungen vom 14. März 2016, 4. Juli 2016 und 12. Mai 2017 gefasste Beschlüsse an. In der Hauptsache ging es ihm darum, dass die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten strikt wertquotenproportional auf alle Stockwerkeigentümer verteilt werden und nicht, wie es die Stockwerkeigentümergeinschaft wiederholt beschlossen hatte, ausschliesslich auf die Eigentümer der baulich realisierten Einheiten.

**B.b.** Das Bezirksgericht forderte die Stockwerkeigentümergeinschaft im Verfahren ZGO 2016-02 mit Verfügung vom 13. Februar 2017 und im Verfahren ZGO 2017-01 mit Verfügung vom 14. März 2017 dazu auf, einen Verwalter mit einer Prozessvollmacht zu bezeichnen. Mit Eingabe vom 12. Mai 2017 teilte der Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft mit, ihm sei an der ordentlichen Jahresversammlung vom gleichen Tag Vollmacht für die beiden Verfahren erteilt worden, und reichte eine Vollmacht ein.

**B.c.** In der Folge vereinigte das Bezirksgericht mit Verfügung vom 19. Juni 2017 die Verfahren ZGO 2016-02 sowie ZGO 2017-01 und forderte die Stockwerkeigentümergeinschaft "weiterhin" auf, einen Prozessvertreter im Sinne von Art. 712t Abs. 2 ZGB zu bezeichnen. Mit Verfügung vom 30. Mai 2018 vereinigte das Bezirksgericht alle drei Anfechtungsprozesse unter der Verfahrensnummer ZGO 2017-04.

**B.d.** Vertreten durch ihren Verwalter klagte die Stockwerkeigentümergeinschaft am 22. Januar 2019 beim Bezirksgericht (Verfahren ZEV 2019-01) auf definitive Eintragung eines zuvor vorläufig eingetragenen Gemeinschaftspfandrechts für die Pfandsumme von Fr. 24'438.49 nebst Zins zu 5 % seit 31. Dezember 2016 auf dem im Eigentum von A stehenden Grundstück Nr. bbb, GB Nr. yyy. Ferner

forderte sie von ihm teilklageweise den Betrag von Fr. 24'438.49 nebst Zins zu 5 % seit 31. Dezember 2016. Hintergrund war, dass A seit August 2014 keine Beiträge mehr bezahlt hatte.

**B.e.** Im vereinigten Verfahren ZGO 2017-04 erstattete die Stockwerkeigentümergeinschaft, wiederum vertreten durch ihren Verwalter, ihre Klageantwort am 28. Januar 2019. Der Rechtsschrift lagen nebst anderem Ermächtigungsbeschlüsse vom 27. März 2018 sowie Vollmachten vom 13. April 2018 bei. A replizierte darauf am 5. Juni 2019.

**B.f.** Mit Verfügung vom 4. Juli 2019 vereinigte das Bezirksgericht die von A (vereinigtes Verfahren ZGO 2017-04) und der Stockwerkeigentümergeinschaft (Verfahren ZEV 2019-01) angestregten Prozesse unter der neuen Verfahrensnummer ZGO 2019-01. Im neu vereinigten Verfahren setzte es der Stockwerkeigentümergeinschaft mit Verfügung vom 30. Juli 2019 Frist an bis zum 31. August 2019, um die Vollmacht des Verwalters beizubringen.

**B.g.** Die Stockwerkeigentümergeinschaft kam dieser Aufforderung mit Eingabe vom 29. August 2019 nach und reichte eine Ermächtigung zur Prozessführung/Vollmacht vom 20. August 2019 ein. Ihre Duplik erstattete sie am 30. September 2019.

**B.h.** Am 4. Mai 2020 fällte das Bezirksgericht sein Urteil. Es wies die Klage von A vom 11. Oktober 2016 vollumfänglich ab. Jene vom 9. Januar 2017 und 16. November 2017 hiess es jeweils in einem Punkt gut und wies sie im Übrigen ab. Ferner verpflichtete es A, der Stockwerkeigentümergeinschaft teilklageweise den Betrag von Fr. 24'438.49 nebst Zins zu 5 % seit 9. Januar 2019 zu bezahlen, und ordnete zur Sicherung dieser Forderung die definitive Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts für die Pfandsomme von Fr. 24'438.49 nebst Zins zu 5 % seit 9. Januar 2019 an.

## **C.**

Dagegen erhob A Berufung an das Kantonsgericht Schwyz. Dieses hiess mit Urteil vom 22. März 2022 die Klagen vom 9. Januar 2017 und 16. November 2017 in weiteren Punkten teilweise gut und trat auf die Forderungsklage der Stockwerkeigentümergeinschaft mangels vorgängig durchgeführten Schlichtungsverfahrens nicht ein. Im Übrigen wies es das Rechtsmittel ab, soweit es darauf eintrat. Der Entscheid wurde A am 28. März 2022 zugestellt.

## **D.**

**D.a.** Mit Beschwerde vom 12. Mai 2022 wendet sich A (Beschwerdeführer) an das Bundesgericht. Er beantragt die Aufhebung diverser anlässlich der Stockwerkeigentümersammlungen vom 14. März 2016, 4. Juli 2016 und 12. Mai 2017 gefasster Beschlüsse sowie das Nichteintreten auf die Forderungsklage der Stockwerkeigentümergeinschaft (Beschwerdegegnerin) und deren Klage betreffend definitive Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts, eventualiter die Abweisung der letzteren. Ferner verlangt er eine Neuverteilung der erst- und zweitinstanzlichen Prozesskosten und ersucht um Gewährung der aufschiebenden Wirkung.

**D.b.** Das Kantonsgericht und die Beschwerdegegnerin erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme zu letzterem Gesuch. Ersteres verzichtete, während R sich mit unbegründeter Eingabe vom 1. Juni 2022 als Stockwerkeigentümer bezeichnete und die Anträge stellte, sowohl das Gesuch um aufschiebende Wirkung als auch die Beschwerde seien abzuweisen. Daraufhin gewährte der Präsident der urteilenden Abteilung der Beschwerde mit Verfügung vom 8. Juni 2022 betreffend die definitive Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts die aufschiebende Wirkung und wies das Gesuch im Übrigen ab.

**D.c.** Das Bundesgericht hat die kantonalen Akten, jedoch keine Vernehmlassungen in der Sache eingeholt.

**D.d.** Am 15. Juli 2022 reichte die Beschwerdegegnerin, vertreten durch ihren Verwalter, unaufgefordert eine Vernehmlassung ein. Der Beschwerdeführer, dem die Vernehmlassung zur Wahrung seines rechtlichen Gehörs zugestellt wurde, replizierte am 23. Oktober 2023 (act. 21).

## **Erwägungen:**

### **1.**

**1.1.** Angefochten ist ein Endentscheid (Art. 90 BGG) einer letzten kantonalen Instanz, die auf Rechtsmittel hin über die Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümergeinschaft (Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 75 ZGB), die definitive Eintragung eines Gemeinschaftspfandrechts (Art. 712i ZGB) sowie die damit verbundene Forderungsklage (Art. 712h ZGB) entschieden hat. Diese Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) ist vermögensrechtlicher Natur (zur Anfechtung von Versammlungsbeschlüssen: **BGE 140 III 571** E. 1.1; zur Klage auf Eintragung eines Gemeinschaftspfandrechts: Urteil 5A\_102/2007 vom 29. Juni 2007 E. 1.2; zur Klage auf Bezahlung von Beiträgen an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums: Urteil 5A\_364/2011 vom 8. Juli 2011 E. 1.1). Das Streitwerterfordernis von Fr. 30'000.-- (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG) ist erfüllt. Der Beschwerdeführer ist grundsätzlich zur Beschwerde legitimiert (Art. 76 Abs. 1 BGG) und hat diese rechtzeitig erhoben (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Abs. 1 lit. a BGG), sodass die Beschwerde in Zivilsachen unter Vorbehalt der nachfolgenden Ausführungen zulässig ist.

**1.2.** Das erstinstanzliche Urteil bildet nicht Anfechtungsobjekt des hiesigen Beschwerdeverfahrens (Art. 75 Abs. 1 BGG; **BGE 142 I 155** E. 4.4.2 mit Hinweis), weshalb der Beschwerdeführer mit seiner Kritik daran (Verletzung der Begründungspflicht) nicht zu hören ist. Ferner obsiegte er bereits vor Bezirksgericht mit seinem Rechtsbegehren Ziff. 2.1.2.1 (Aufhebung des Beschlusses zu Traktandum 4 der Versammlung vom 4. Juli 2016), sodass die Vorinstanz darüber nicht mehr urteilte und dieses nicht Streitgegenstand des hiesigen Verfahrens bildet (Art. 75 Abs. 1 BGG; **BGE 142 I 155** E. 4.4.2 mit Hinweisen). Über die Rechtsbegehren Ziff. 2.1.2.3 bis 2.1.3.5 (Aufhebung der Beschlüsse zu den Traktanden 8a und b sowie 9 der Versammlung vom 4. Juli 2016), Ziff. 2.1.3.2 und Ziff. 2.1.3.6 (Aufhebung der Beschlüsse zu den Traktanden 4 und 9 der Versammlung vom 12. Mai 2017) sowie Ziff. 2.1.4 (Nichteintreten auf die Forderungsklage der Beschwerdegegnerin) entschied die Vorinstanz wiederum in seinem Sinne. Mithin fehlt dem Beschwerdeführer das schutzwürdige Interesse an deren Behandlung (Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG). Er begründet die Wiederholung besagter Anträge vor Bundesgericht damit, diese Punkte seien nicht Gegenstand seiner Beschwerde, seien aber bei einer richtigen Formulierung des Dispositivs entsprechend zu berücksichtigen. Soweit er damit eine Berichtigung des angefochtenen Entscheiddispositivs anstrebt, ist das Bundesgericht hierfür funktionell nicht zuständig (Art. 334 ZPO; vgl. **BGE 143 III 520** E. 6.2). Auf die Beschwerde ist in diesem Umfang nicht einzutreten.

**1.3.** Im Übrigen stellt der Beschwerdeführer reformatorische Begehren mit Bezug auf Punkte, in welchen die Vorinstanz nicht auf seine Berufung eintrat (Rechtsbegehren Ziff. 2.1.2.9, Ziff. 2.1.3.1, Ziff. 2.1.3.4 und Ziff. 2.1.3.7). Das Bundesgericht kann hierzu kein reformatorisches Urteil fällen, denn Thema des bundesgerichtlichen Verfahrens ist insoweit einzig, ob die Vorinstanz durch das Nichteintreten Bundesrecht verletzt hat (vgl. Urteil 5D\_7/2023 vom 7. Februar 2023 E. 3). In seiner Beschwerdeschrift begründet der Beschwerdeführer indessen, weshalb die Vorinstanz die betreffenden Anträge materiell hätte behandeln sollen. Seine Rechtsbegehren sind deshalb in dem Sinne auszulegen und entgegenzunehmen, als die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen sei, damit sie auf die betreffenden Berufungsanträge eintrete (vgl. **BGE 137 II 313** E. 1.3).

**1.4.** Nicht weiter einzugehen ist (auch angesichts der nachfolgenden Erwägungen) auf die Ausführungen der Beschwerdegegnerin in ihrer unaufgeforderten Vernehmlassung sowie die hierauf erfolgte Replik des Beschwerdeführers (siehe Sachverhalt lit. D.d).

## 2.

**2.1.** Nebst anderem beantragt der Beschwerdeführer seine persönliche Befragung. Damit verlangt er implizit eine mündliche Verhandlung (Art. 57 BGG). Inwiefern hier besondere Umstände vorliegen sollen, welche die Durchführung einer Verhandlung gebieten würden, legt er jedoch nicht dar und ist auch nicht ersichtlich (vgl. Urteil 5A\_611/2017 vom 31. Januar 2018 E. 4.1 mit Hinweis). Die Beschwerde wird deshalb auf dem Wege der Aktenzirkulation behandelt (Art. 58 Abs. 2 BGG).

**2.2.** Auch den übrigen Beweisanträgen des Beschwerdeführers kann nicht entsprochen werden, da es nicht Aufgabe des Bundesgerichts ist, Beweise abzunehmen und Tatsachen festzustellen, über die sich das kantonale Sachgericht nicht ausgesprochen hat (Art. 105 Abs. 1 BGG; **BGE 136 III 209** E. 6.1 mit Hinweisen; Urteil 5A\_654/2021 vom 13. Januar 2022 E. 4.3.1).

## 3.

Mit der Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen gemäss Art. 95 f. BGG geltend gemacht werden. Das Bundesgericht wendet das Recht in diesem Bereich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG) und prüft mit freier Kognition, ob der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Es ist folglich weder an die in der Beschwerde geltend gemachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden. Es kann eine Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen, und es kann sie mit einer Begründung abweisen, die von der Argumentation der Vorinstanz abweicht (**BGE 148 V 366** E. 3.1; **141 III 426** E. 2.4 mit Hinweisen). Das Bundesgericht befasst sich aber grundsätzlich nur mit formell ausreichend begründeten Einwänden und ist nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (**BGE 143 V 19** E. 2.3 *in fine* mit Hinweis). In der Beschwerde ist deshalb in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG), was eine Auseinandersetzung mit dessen Begründung erfordert (**BGE 143 II 283** E. 1.2.2; **140 III 86** E. 2). Sodann ist das Bundesgericht an den festgestellten Sachverhalt grundsätzlich gebunden (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu zählen auch Feststellungen über den Prozesssachverhalt (**BGE 140 III 16** E. 1.3.1 mit Hinweisen). Gegen die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz kann einzig vorgebracht werden, sie seien offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich (**BGE 148 V 366** E. 3.3; **140 III 264** E. 2.3; je mit Hinweisen), oder sie würden auf einer anderen Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG (z.B. Art. 29 Abs. 2 BV oder Art. 8 ZGB) beruhen. Ausserdem muss in der Beschwerde aufgezeigt werden, inwiefern die Behebung der vorerwähnten Mängel für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG; **BGE 137 III 226** E. 4.2 mit Hinweis).

## 4.

Vorab macht der Beschwerdeführer geltend, dem Verwalter habe die Prozessführungsbefugnis gefehlt.

### 4.1.

**4.1.1.** Zur Führung eines anzuhebenden oder vom Gegner eingeleiteten Zivilprozesses bedarf der Verwalter ausserhalb des summarischen Verfahrens der vorgängigen Ermächtigung durch die Stockwerkeigentümersammlung, unter Vorbehalt dringender Fälle, in denen die Ermächtigung nachgeholt werden kann (Art. 712t Abs. 2 ZGB). Der Verwalter soll nicht ohne Zustimmung der Stockwerkeigentümer einen Prozess führen können, der mit hohen Verfahrenskosten verbunden sein und das Verhältnis der Stockwerkeigentümer untereinander oder mit der Nachbarschaft beeinträchtigen kann (**BGE 114 II 310** E. 2a mit Hinweisen; Urteile 5A\_48/2022 vom 10. Mai 2022 E. 4.2.2; 5A\_721/2021, 5A\_734/2021 vom 25. Februar 2022 E. 3.2.1; 5A\_913/2012 vom 24. September 2013 E. 5.2.1 mit Hinweisen, in: SJ 2014 I S. 184).

**4.1.2.** Die Ermächtigung muss Gegenstand eines Beschlusses der Stockwerkeigentümersammlung bilden (zit. Urteile 5A\_48/2022 E. 4.2.2 *in fine*; 5A\_913/2012 E. 5.2.2; je mit Hinweisen). Weist der Verwalter das Bestehen einer vorgängigen Ermächtigung nicht nach oder handelte er aus Dringlichkeit, so setzt ihm das Gericht eine Frist, um den Beweis seiner Prozessführungsbefugnis zu erbringen (BGE 114 II 310 E. 2b [noch unter Geltung des OG für das bundesgerichtliche Verfahren]; zit. Urteil 5A\_913/2012 E. 5.2.3 [allgemein für den damals noch kantonal geregelten Zivilprozess]; vgl. auch Urteil 1C\_289/2007 vom 27. Dezember 2007 E. 1.2, wo die hier nicht zu beurteilende Frage offengelassen wurde, ob die unter dem OG ergangene Rechtsprechung unter dem BGG weiterhin Bestand habe). Das gesetzliche Erfordernis der vorgängigen Ermächtigung schliesst nicht aus, den ohne Bevollmächtigung prozessierenden Verwalter als *falsus procurator* zu behandeln, dessen Vorgehen im Nachhinein genehmigt werden kann (BGE 114 II 310 E. 2b mit Hinweisen; vgl. auch Urteil 5A\_402/2021 vom 21. Juni 2022 E. 2.2.2). Ermächtigt ihn die Stockwerkeigentümersammlung innert der gesetzten Nachfrist, genehmigt sie die ursprünglich ohne Bevollmächtigung vorgenommenen Prozesshandlungen und behebt den Mangel mit Wirkung *ex tunc* (BGE 114 II 310 E. 2b mit Hinweisen; vgl. auch allgemein Urteil 5A\_822/2014 vom 4. Mai 2015 E. 2.3 mit Hinweis). Die Ermächtigung ist eine Eintretensvoraussetzung, welche das Gericht von Amtes wegen zu prüfen hat (zit. Urteil 5A\_721/2021 E. 3.2.1 mit Hinweisen; PICCININ, *La propriété par étages en procès*, 2015, Rz. 643 [zu Recht weist dieser Autor in Rz. 606 darauf hin, dass Art. 712t Abs. 2 ZGB sich als problematisch erweisen kann in Fällen wie dem vorliegenden, in welchen die Stockwerkeigentümergeinschaft die Beklagtenrolle innehat]; vgl. auch DONAUER, *Der Verwalter im schweizerischen Stockwerkeigentumsrecht*, 2018, Rz. 578 *in fine*).

#### **4.2.**

**4.2.1.** Die Vorinstanz erwog, hinsichtlich der Anfechtungsverfahren habe im Zeitpunkt der Erstattung der Duplik (30. September 2019) unbestrittenermassen eine Ermächtigung (Beschluss und Vollmacht vom 20. August 2019) vorgelegen. Da die Beschwerdegegnerin im ordentlichen Zivilprozess zweimal die Möglichkeit habe, sich unbeschränkt zu äussern, habe sie mit jener Rechtschrift allenfalls nicht erfolgte Bestreitungen nachholen können. Unter diesen Umständen sei es am Beschwerdeführer gewesen aufzuzeigen, welche seiner Parteibehauptungen unbestritten geblieben sein sollen, was er nicht getan habe. Aus der fehlenden Ermächtigung des Verwalters im Zeitpunkt der Klageantwort könne er deshalb nichts zu seinen Gunsten ableiten. Betreffend das von der Beschwerdegegnerin eingeleitete Klageverfahren sei sodann Dringlichkeit zu bejahen, da die Einberufung einer ausserordentlichen Stockwerkeigentümersammlung vor oder nach den Weihnachtsfeiertagen und damit innert Klagefrist infolge Auslandsabwesenheit einiger Stockwerkeigentümer stark erschwert gewesen sei.

**4.2.2.** Dem entgegnet der Beschwerdeführer, mangels rechtzeitig nachgewiesener Prozessermächtigung des Verwalters in den vormals unter den Nummern ZGO 2016-02 und ZGO 2017-01 geführten Anfechtungsverfahren habe die Klageantwort der Beschwerdegegnerin vom 28. Januar 2019 für diese Verfahren als nicht erfolgt zu gelten, weshalb auch die erstattete Duplik nicht mehr zulässig gewesen sei und sämtliche seiner in den beiden Klageschriften aufgestellten Parteibehauptungen als unbestritten gälten. Dementsprechend seien die beiden Anfechtungsklagen gutzuheissen. Was die Klage auf definitive Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts (vormals Verfahren ZEV 2019-01) anbelangt, bestreitet der Beschwerdeführer, dass Dringlichkeit bestanden haben solle, weshalb die Ermächtigung des Verwalters zur Prozessführung vor Klageeinleitung hätte erfolgen müssen. Mangels vorgängig erteilter Prozessvollmacht sei auf die Klage nicht einzutreten.

#### **4.3.**

**4.3.1.** Erstattet die beklagte Partei innert Frist keine Klageantwort, wird das Verfahren nicht gleich weitergeführt (vgl. Art. 147 Abs. 2 ZPO), sondern das Gericht setzt der beklagten Partei zunächst eine kurze Nachfrist (Art. 223 Abs. 1 ZPO). Verstreicht auch diese unbenutzt, trifft das Gericht einen Endentscheid, sofern die Angelegenheit spruchreif ist, andernfalls lädt es zur Hauptverhandlung vor (Art. 223 Abs. 2 ZPO). Wird die Klageantwort zwar fristgerecht eingereicht, ist sie aber mangelhaft, etwa weil die Vollmacht des Vertreters der beklagten Partei fehlt, so setzt das Gericht zur Verbesserung des Mangels ebenfalls eine Nachfrist (Art. 132 Abs. 1 erster Satz ZPO). Behebt die beklagte Partei den Mangel nicht innert der Nachfrist, gilt die Klageantwort als nicht erfolgt (Art. 132 Abs. 1 zweiter Satz ZPO) und es treten die Säumnisfolgen ein. Die Ansetzung einer Nachfrist im Sinne von Art. 132 Abs. 1 ZPO setzt voraus, dass der Mangel bzw. Fehler verbesserlich ist, was nicht der Fall ist, wenn es sich um eine freiwillige - d.h. nicht versehentliche - Unterlassung handelt (Urteile 4A\_376/2022 vom 5. Dezember 2022 E. 3.2.2; 4A\_19/2022 vom 30. August 2022 E. 5, in: SZPP 2023 S. 37; 4A\_351/2020 vom 13. Oktober 2020 E. 3.2, in: SZPP 2021 S. 111; je mit Hinweisen; kritisch zum Erfordernis der fehlenden Absicht KUNZ, in: ZPO-Rechtsmittel Berufung und Beschwerde, 2013, N. 31 zu Art. 311 ZPO; SCHEIWILLER, Säumnisfolgen nach der Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2016, Rz. 109-111; vgl. auch LIENHARD, Die materielle Prozessleitung der Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2012, Rz. 288).

**4.3.2.** Der Beschwerdeführer macht geltend, das Bezirksgericht habe die Beschwerdegegnerin bereits mit Verfügungen vom 13. Februar 2017 (Verfahren ZGO 2016-02) bzw. 14. März 2017 (Verfahren ZGO 2017-01) aufgefordert, einen Verwalter mit einer Prozessvollmacht zu bezeichnen. Die Beschwerdegegnerin habe diese Frist unbenutzt verstreichen lassen, weshalb für die beiden Anfechtungsverfahren die Säumnisfolgen eingetreten seien und keine (weitere) Nachfrist hätte angesetzt werden dürfen.

**4.3.3.** Hier verliert er aus den Augen, dass die Beschwerdegegnerin in den Anfechtungsprozessen beklagte Partei war. Wäre sie Klägerin gewesen, hätte die Nichtbeachtung der gesetzten Fristen zur Folge gehabt, dass auf die von ihrem Verwalter eingereichten Klagen nicht hätte eingetreten werden können. Die Säumnis hätte mit anderen Worten das Verfahren bereits im Keim erstickt. Demgegenüber zieht eine Säumnis der beklagten Partei nicht gezwungenermassen die Konsequenz nach sich, dass eine sofortige Beendigung des Verfahrens zu ihren Lasten stattfindet oder ihr weitere Prozesshandlungen verwehrt sind. Vielmehr sind die Säumnisfolgen mit Bezug auf die konkret versäumte Prozesshandlung zu beurteilen.

**4.3.4.** Anlass zur Fristsetzung mittels Verfügungen vom 13. Februar 2017 und 14. März 2017 gab eine Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 23. Februar 2017, mit welcher sie die Vereinigung der Verfahren ZGO 2016-02 und ZGO 2017-01 beantragte. Aus der Vollmacht in der Beilage ergab sich, dass der Verwalter der Beschwerdegegnerin eine Anwaltskanzlei mit der Wahrung der Rechte der Beschwerdegegnerin mandatiert hatte, was das Bezirksgericht dazu veranlasste, auf das Erfordernis einer Prozessvollmacht im Sinne von Art. 712t Abs. 2 ZGB hinzuweisen, ohne jedoch bereits zur Klageantwort aufzufordern. Allfällige Säumnisfolgen konnten sich mithin einzig auf die Eingabe vom 23. Februar 2017 beziehen, nicht aber auf die zu jenem Zeitpunkt noch nicht eingeholte Klageantwort. Die Beschwerdegegnerin war dadurch nicht daran gehindert, die Bevollmächtigung ihres Verwalters zu einem späteren Zeitpunkt nachzuweisen.

**4.3.5.** Ihre Klageantwort erstattete die Beschwerdegegnerin am 28. Januar 2019. Der Beschwerdeführer behauptet nicht, dass sie damit eine ihr im Sinne von Art. 223 Abs. 1 ZPO gesetzte Nachfrist nicht eingehalten hätte, und solches ergibt sich auch nicht aus dem festgestellten Prozesssachverhalt. Sodann berief sie sich in ihrer Klageantwort für die Prozessermächtigung ihres Verwalters im zu jenem Zeitpunkt vereinigten Verfahren ZGO 2017-04 auf einen Beschluss der Stockwerkeigentümersversammlung vom 15. Januar 2018 und eine Vollmacht vom 18. Januar 2018 (betreffend das vormalige, nicht vereinigte Verfahren ZGO 2017-04) sowie auf zwei

Versammlungsbeschlüsse vom 27. März 2018 und Vollmachten vom 13. April 2018 (betreffend die vereinigte Verfahren ZGO 2016-02 und ZGO 2017-01 sowie das vormalige, nicht vereinigte Verfahren ZGO 2017-04).

**4.3.6.** Der Beschwerdeführer macht zwar geltend, die an der Stockwerkeigentümerversammlung vom 15. Januar 2018 beschlossene Prozessermächtigung betreffe einzig das frühere, noch nicht vereinigte Verfahren ZGO 2017-04. Mit den Ermächtigungsbeschlüssen vom 27. März 2018 setzt er sich indessen nicht auseinander. Namentlich behauptet er nicht, diese seien ungenügend. Ebenso wenig zeigt er auf, dass das Bezirksgericht sie als nicht ausreichend erachtet und der Beschwerdegegnerin entsprechend Frist zur Nachreichung neuer Ermächtigungsbeschlüsse gesetzt hätte, welche diese unbenutzt hätte verstreichen lassen. Die Vorinstanz hat hierzu keine Feststellungen getroffen. Mangels tauglicher Rüge ist nicht dargetan, dass die Beschwerdegegnerin im Zeitpunkt der Einreichung ihrer Klageantwort die Prozessführungsbefugnis ihres Verwalters für die Anfechtungsverfahren nicht rechtsgenügend nachgewiesen hätte.

**4.4.** Mit Verfügung vom 30. Juli 2019 forderte das Bezirksgericht die Beschwerdegegnerin dazu auf, bis zum 31. August 2019 eine Prozessermächtigung des Verwalters für das neu vereinigte Verfahren ZGO 2019-01 beizubringen. Der Beschwerdeführer moniert, dabei habe es sich um eine unzulässige (weitere) Nachfrist gehandelt.

**4.4.1.** Selbst wenn davon auszugehen wäre, dass die Beschwerdegegnerin die Prozessführungsbefugnis ihres Verwalters im Zeitpunkt der Einreichung der Klageantwort noch nicht nachgewiesen hätte, legt der Beschwerdeführer wie soeben ausgeführt nicht dar, dass das Bezirksgericht nach Eingang der Klageantwort bereits vor dem 30. Juli 2019 Frist zur Nachreichung neuer Ermächtigungsbeschlüsse angesetzt hätte (vgl. vorne E. 4.3.6). Mit Bezug auf die Anfechtungsprozesse hätte es sich mithin um die erste und nicht um eine "weitere" Nachfrist gehandelt. Für diesen Fall könnte der Beschwerdegegnerin mit Bezug auf die Anfechtungsprozesse entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers keine freiwillige Unterlassung vorgehalten werden (vgl. vorne E. 4.3.1). Anhaltspunkte dafür, dass sie der Klageantwort bewusst nicht die notwendigen Ermächtigungsbeschlüsse beigelegt hätte, nennt der Beschwerdeführer nicht.

**4.4.2.** Was die Klage auf definitive Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts anbelangt, muss sodann nicht geprüft werden, ob Dringlichkeit bei Klageeinreichung wie vom Beschwerdeführer vertreten zu verneinen wäre. Das Gericht setzt der Partei auch dann eine Frist zur Nachreichung der Ermächtigung an, wenn diese vorgängig zu erfolgen gehabt hätte (vgl. vorne E. 4.1.2). Der Beschwerdeführer behauptet nicht, das Bezirksgericht hätte bereits vor dem 30. Juli 2019 die Nachreichung der Prozessermächtigung einverlangt und die Beschwerdegegnerin hätte eine ihr gesetzte Frist unbenutzt verstreichen lassen. Insoweit handelte es sich auch hier nicht um eine "weitere" Nachfrist. Sodann wurde das Verfahren ZEV 2019-01 zu jenem Zeitpunkt nicht mehr gesondert geführt. Unter diesem Gesichtspunkt ist nicht zu beanstanden, dass die Fristansetzung nicht (nur) für das Verfahren ZEV 2019-01, sondern für das vereinigte Verfahren ZGO 2019-01 erfolgte. Der Beschwerdeführer macht nicht geltend, die Beschwerdegegnerin habe die angerufene Dringlichkeit bewusst nur vorgeschoben, um die Klage ohne vorgängige Ermächtigung erheben zu können. Es bestehen auch hier keine Anhaltspunkte, um ihr freiwillige Unterlassung vorwerfen zu können.

**4.4.3.** Mit Eingabe vom 29. August 2019 reichte die Beschwerdegegnerin die Ermächtigung des Verwalters zur Prozessführung im Verfahren ZGO 2019-01 nach und wahrte die ihr gerichtlich gesetzte Frist. Die nachträglich erteilte und fristgerecht ins Recht gelegte Ermächtigung heilte den Mangel des Nachweises der Prozessführungsbefugnis - soweit ein solcher überhaupt vorlag (vgl. vorne E. 4.3.6) - *ex tunc*, sodass kein Raum für den Eintritt von Säumnisfolgen verblieb.

**4.4.4.** Damit erübrigt sich mit Bezug auf die Klage auf definitive Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts eine Prüfung der Frage, ob dem Verwalter die Möglichkeit offengestanden hätte, die Erstreckung der gerichtlich angesetzten Klagefrist zu beantragen. Ebenso wenig muss untersucht werden, ob dieser vor Klageerhebung ausreichend Bemühungen zur Einberufung einer ausserordentlichen Stockwerkeigentümersammlung unternahm und ob eine solche vorliegend angesichts der streitigen Auslandsabwesenheiten einzelner Stockwerkeigentümer überhaupt beschlussfähig gewesen wäre (zur Kontroverse in der Doktrin betreffend das für den Ermächtigungsbeschluss notwendige Quorum vgl. Urteil 5A\_198/2014 vom 19. November 2014 E. 6.1.2 mit Hinweisen). Die Rüge der fehlenden Prozessführungsbefugnis des Verwalters erweist sich bereits aufgrund des vorstehend Ausgeführten als unbegründet.

## **5.**

Anlass zur Beschwerde gibt ferner, dass die Vorinstanz die Anfechtungsklagen des Beschwerdeführers auch aus materiellen Gründen nicht vollständig guthiess.

**5.1.** Beschlussübergreifend bemängelt der Beschwerdeführer die wiederholte Befreiung der Eigentümer der baulich nicht realisierten Stockwerkeinheiten von der Beitragspflicht.

**5.1.1.** Gemäss Art. 712h ZGB haben die Stockwerkeigentümer an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung Beiträge nach Massgabe ihrer Wertquoten zu leisten (Abs. 1). Dienen bestimmte gemeinschaftliche Bauteile, Anlagen oder Einrichtungen einzelnen Stockwerkeinheiten nicht oder nur in ganz geringem Masse, so ist dies bei der Verteilung der Kosten zu berücksichtigen (Abs. 3). Bei Art. 712h Abs. 3 ZGB handelt es sich um eine Schutzbestimmung, welche Anwendung findet, wenn die wertquotenproportionale Aufteilung von gewissen gemeinschaftlichen Kosten oder Lasten schlechthin unbillig erscheint. Sie ist zwingender Natur (**BGE 117 II 251** E. 5b; **112 II 312** E. 3a; **107 II 141** E. 3 mit Hinweis; Urteile 5A\_100/2020 vom 15. August 2023 E. 3.1, zur Publikation vorgesehen; 5A\_972/2020 vom 5. Oktober 2021 E. 6.1; 5A\_445/2020 vom 7. Dezember 2020 E. 3.1).

**5.1.2.** Der Beschwerdeführer beruft sich darauf, § 12 Ziff. 2 des Stockwerkeigentümerreglements sehe in Übereinstimmung mit Art. 712h Abs. 1 ZGB die wertquotenproportionale Kosten- und Lastenverteilung vor. Die Befreiung der Eigentümer der baulich nicht realisierten Einheiten von der Beitragspflicht hätte mittels Reglementsänderung und einstimmigem Beschluss erfolgen müssen. Die Vorinstanz habe den Sachverhalt unvollständig eruiert, indem sie keinerlei Feststellungen dazu getroffen habe, wie die Kosten und Lasten der Gemeinschaft gemäss Reglement verteilt werden sollten und welches Quorum für eine Reglementsänderung erforderlich wäre.

**5.1.2.1.** Die Vorinstanz erwog, die Stockwerkeigentümer seien grundsätzlich frei in der Bestimmung eines Kostenverteilungsschlüssels, der vom ordentlichen abweiche. Ebenso sei die Stockwerkeigentümersammlung grundsätzlich frei, ob sie eine Abweichung jeweils für das laufende Rechnungsjahr beschliessen oder ob sie den reglementarischen Verteilungsschlüssel an sich ändern wolle. Jedenfalls sei nicht erstellt, weshalb die Versammlung gezwungen sein solle, eine Abweichung vom ordentlichen Verteilungsschlüssel, auch wenn diese jährlich - zumindest seit dem Jahr 2014 - immer wieder aufs Neue beschliessen werde, reglementarisch zu ordnen. Abgesehen davon lege der Beschwerdeführer keine Umstände dar, aus denen abgeleitet werden könnte, das notwendige Quorum sei nicht erfüllt gewesen, zumal ohnehin fraglich wäre, welches Quorum überhaupt notwendig sein solle. Der Versammlung der Stockwerkeigentümer sei es folglich grundsätzlich unbenommen gewesen, die Eigentümer der nicht realisierten Einheiten jährlich von der Beitragspflicht zu befreien.

**5.1.2.2.** Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers verpflichtet die Verankerung der wertquotenproportionalen Kosten- und Lastenverteilung im Reglement die

**Stockwerkeigentümergeinschaft nicht dazu, für ein Abweichen vom Verteilschlüssel das Reglement zu ändern.** Anders als der Beschwerdeführer es darstellt, vertritt auch WERMELINGER nicht den Standpunkt, eine mehrmalige, insbesondere jährlich wiederkehrende Abweichung vom reglementarischen Kostenteiler müsse zwingend im Reglement selbst festgelegt werden. Vielmehr differenziert dieser zwischen der Festlegung eines grundlegend neuen Verteilschlüssels mit unbeschränkter Geltungsdauer und der einmaligen Abweichung vom ordentlichen Verteilschlüssel (WERMELINGER, Zürcher Kommentar, 2. Aufl. 2019, N. 22 und 24 zu Art. 712h ZGB). Damit ist indessen noch nicht gesagt, dass unbedingt reglementarisch ein neuer Verteilschlüssel bestimmt werden muss, wenn Abweichungen vom Kostenteiler wiederholt stattfinden (sollen).

**5.1.2.3. Das erforderliche Mehr für einen vom Grundsatz der wertquotenproportionalen Kostenverteilung abweichenden Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung hängt davon ab, ob das Reglement den Verteilschlüssel regelt. Äussert sich die Gemeinschaftsordnung nicht zur Verteilung der Kosten und Lasten, ist der Grundsatz von Art. 712h Abs. 1 ZGB subsidiär anwendbar. Diesfalls genügt ein Beschluss mit einfachem Mehr zur Abänderung der Kostenverteilung (Art. 712m Abs. 1 Ziff. 4 ZGB). Bei einer Übernahme von Art. 712h Abs. 1 ZGB in das Reglement muss ein Abänderungsbeschluss mindestens mit dem für die Abänderung des Reglements notwendigen Mehr beschlossen werden** (Art. 712g Abs. 3 ZGB; vgl. zit. Urteil 5A\_100/2020 E. 3.1, zur Publikation vorgesehen; MEYER-HAYOZ/REY, Berner Kommentar, 1988, N. 27 zu Art. 712h ZGB; WERMELINGER, a.a.O., N. 18 zu Art. 712h ZGB; derselbe, Das Stockwerkeigentum, 3. Aufl. 2023, N. 79 und 80 zu Art. 712h ZGB).

**5.1.2.4.** Der Beschwerdeführer beschränkt sich darauf, der Vorinstanz vorzuwerfen, sie habe keine Feststellungen zum notwendigen Quorum getroffen. Die Vorinstanz ihrerseits hielt dem Beschwerdeführer indessen vor, er habe keine Umstände dargelegt, aus denen abgeleitet werden könnte, dass das notwendige Quorum nicht erfüllt gewesen sei. In seiner hiesigen Beschwerdeschrift führt der Beschwerdeführer zwar aus, das für eine Reglementsänderung notwendige Quorum sei nicht erfüllt gewesen, da gemäss Ingress des Reglements Änderungen, die eine Vermehrung oder Vergrösserung der einzelnen Verpflichtungen oder eine Änderung der Art der Beschlussfassung bezweckten, Einstimmigkeit erforderten. Allerdings fehlt jeglicher Hinweis darauf, dass er dieses Vorbringen bereits ins Berufungsverfahren eingebracht hätte. Im Gegenteil erläutert er, eine explizite Anrufung der einschlägigen Reglementsbestimmungen sei nicht notwendig gewesen, da er das Reglement vor erster Instanz als Beweismittel aufgelegt habe und die Vorinstanz es somit bei der Entscheidungsfindung ohnehin hätte berücksichtigen müssen.

**5.1.2.5.** Entgegen seiner Auffassung war die Vorinstanz nicht gehalten, das erstinstanzliche Urteil losgelöst von konkreten Anhaltspunkten in der Berufungsbegründung von sich aus in jede Richtung hin auf mögliche Mängel zu untersuchen, die eine Gutheissung des Rechtsmittels hätten ermöglichen können (**BGE 147 III 176** E. 4.2.1 mit Hinweis). Der Beschwerdeführer macht nicht geltend, dass der nun angerufene Mangel offensichtlich gewesen sei (vgl. **BGE 147 III 176** E. 4.2.1; **142 III 413** E. 2.2.4; je mit Hinweisen). Was dessen Prüfung im hiesigen Verfahren anbelangt, gilt sodann der Grundsatz der materiellen Ausschöpfung des Instanzenzuges. Wo sich bereits die Vorinstanz darauf beschränken durfte, die geltend gemachten Einwendungen zu prüfen, erfordert besagter Grundsatz, dass die dem Bundesgericht unterbreiteten Rügen, soweit möglich, bereits vor Vorinstanz vorgebracht wurden (Urteil 5A\_792/2022 vom 20. Februar 2023 E. 1.6 mit Hinweisen). Mangels Ausschöpfung des Instanzenzuges (Art. 75 BGG; **BGE 146 III 203** E. 3.3.4; **143 III 290** E. 1.1; je mit Hinweisen) kann der Vorwand, die angefochtenen Beschlüsse hätten mit Einstimmigkeit gefällt werden müssen, vor Bundesgericht nicht gehört werden. Sodann zeigt der Beschwerdeführer nicht auf, dass er im Berufungsverfahren dargelegt hätte, dass auch ein qualifiziertes Mehr nach Köpfen und Wertquoten nicht erreicht worden sei. Die behauptete Quorumsverletzung ist damit nicht dargetan.

**5.1.3.** Alsdann ruft der Beschwerdeführer eine Verletzung des Gebots der relativen Gleichbehandlung an, zumal die Eigentümer der baulich nicht realisierten Einheiten namentlich von den Verwaltungskosten ebenfalls profitierten und M ihr Stimmrecht an den Stockwerkeigentümerversammlungen regelmässig wahrnehme sowie ihre Stimmkraft von 418/1000 Wertquoten zu ihrem eigenen Nutzen einsetze. Die Vorinstanz habe den Sachverhalt unvollständig ermittelt, indem sie keinerlei Feststellungen dazu getroffen habe, was überhaupt Gegenstand der Kosten und Lasten gewesen sei, von deren Tragung die Eigentümer der baulich nicht realisierten Einheiten umfassend befreit worden seien.

**5.1.3.1.** Der Grundsatz der Gleichbehandlung verbietet Unterscheidungen zwischen Stockwerkeigentümern ohne sachlichen Grund, sofern die nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung ein gewisses erhebliches Mindestmass erreicht (**BGE 131 III 459** E. 5.4.3 mit Hinweisen; Urteil 5A\_632/2011, 5A\_648/2011 vom 8. November 2011 E. 5.2.4, in: ZBGR 94/2013 S. 46 f.).

**5.1.3.2.** Die Vorinstanz erkannte, wohl führe die von der Versammlung getroffene Regelung zu einer Privilegierung der Eigentümer ohne baulich realisierte Einheiten. Der Beschwerdeführer mache in diesem Zusammenhang geltend, sie würden "vermögensmässig" vom Erhalt des Gebäudes profitieren. Dies möge wohl bis zu einem gewissen Grad zutreffen, etwa in Bezug auf das Argument des Totalschadens infolge eines Elementarereignisses. Andererseits dürfte sich der Umstand, dass deren Einheiten nicht realisiert worden seien und auch - was eine gerichtsnotorische Tatsache sei - künftig nicht (mehr) realisiert werden könnten, negativ auf den Verkehrswert der im Grundbuch eingetragenen nicht realisierten Einheiten auswirken, sofern ihnen überhaupt noch ein handelbarer Wert zukomme. Abgesehen davon habe der Beschwerdeführer insbesondere das Ausmass des von ihm behaupteten vermögensmässigen Vorteils nicht weiter substantiiert, sodass mangels hinreichender Anhaltspunkte ein relevanter Vorteil als nicht erstellt zu betrachten sei.

Auf den ersten Blick kritisch erscheine dagegen der Umstand, dass die Eigentümer der baulich nicht realisierten Einheiten ihr Stimmrecht genauso wie die übrigen Eigentümer ausüben dürften und dies offenbar, soweit M betreffend, auch täten. Allerdings sei zu bedenken, dass dieses nicht von der auf einer Person vereinigten Wertquote abhängig sei. Vielmehr gelte der Grundsatz, wonach ein Stockwerkanteil eine Stimme vermittele. Aufgrund dessen stünden sich grundsätzlich die Stimmen von sechs Eigentümern mit realisierten Einheiten und sechs Eigentümern ohne baulich existierende Einheiten gegenüber. Insofern könne nicht von einem Übergewicht der einen oder anderen Stimmen gesprochen werden. Schliesslich sei der Befreiung der Eigentümer der nicht realisierten Einheiten von der Beitragspflicht die sachliche Rechtfertigung aufgrund der aussergewöhnlichen Konstellation, die darin liege, dass nur die Hälfte der Einheiten gebaut worden sei bzw. habe gebaut werden können, nicht abzusprechen. Für die Eigentümer der nicht realisierten Einheiten sei von einer objektiven, mithin definitiven und vollständigen Unbrauchbarkeit des gesamten Gebäudes auszugehen. Vor diesem Hintergrund sei nicht zu beanstanden, dass sie von der Beitragspflicht ausgenommen worden seien. Es liege folglich weder ein Rechtsmissbrauch noch ein Verstoss gegen das Gebot der Gleichbehandlung vor.

**5.1.3.3.** Die vorliegende Fallkonstellation ist insoweit besonders, als einerseits die Eigentümer der baulich nicht realisierten Einheiten jeweils vollständig von jeglicher Kostentragungspflicht befreit wurden und andererseits die ursprünglich im Jahr 1966 begründeten Stockwerkeinheiten der betreffenden Eigentümer bis heute nie gebaut wurden und künftig auch nicht mehr realisiert werden können.

**5.1.3.4. Stockwerkeigentum kann vor der Erstellung des Gebäudes begründet werden (vgl. Art. 69 der Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 [GBV; SR 211.432.1]). Sobald das Stockwerkeigentum im Grundbuch eingetragen ist, sind die Teile, aus denen es sich zusammensetzt, rechtlich vorhanden und müssen aufgenommen werden. Die Stockwerkanteile stellen selbst Liegenschaften dar, auch wenn das mit ihnen verbundene Sondereigentumsrecht erst ausgeübt**

werden kann, wenn die Bauarbeiten abgeschlossen sind. Ein vor Abschluss der Bauarbeiten begründetes Stockwerkeigentum ist ein vollwertiges Stockwerkeigentum: Es ist in rechtlicher Hinsicht weder vorläufig noch schwebend. Mit dem Erwerb seines Anteils wird der Eigentümer automatisch Mitglied der Stockwerkeigentümergeinschaft (BGE 143 III 537 E. 4.3.1 mit Hinweisen). Als solches hat er grundsätzlich an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung beizutragen, und zwar nach Massgabe seiner Wertquoten (Art. 712h Abs. 1 ZGB). Von diesem Grundsatz kann indessen abgewichen werden (zur dispositiven Natur von Art. 712h Abs. 1 ZGB vgl. BGE 117 II 251 E. 5b; zit. Urteil 5A\_100/2020 E. 3.1, zur Publikation vorgesehen; Urteil 5A\_89/2021 vom 29. August 2022 E. 5.5, in: SZPP 2023 S. 58 f.).

**5.1.3.5. Auch der Eigentümer einer (noch) nicht gebauten Stockwerkeinheit verfügt über das unantastbare und unveräusserliche Recht, an der Stockwerkeigentümersammlung teilzunehmen und an deren Beschlüssen mitzuwirken.** Jeder Stockwerkeigentümer kann somit unabhängig von der Bauphase des Gebäudes sein Recht auf Teilnahme an der Verwaltung eines Stockwerkeigentums geltend machen (BGE 143 III 537 E. 4.3.1 mit Hinweisen).

**5.1.3.6.** Die Befreiung von der Beitragspflicht wurde vorliegend nicht grundlos beschlossen, sondern aufgrund der besonderen Verhältnisse des hier zu beurteilenden Einzelfalls. Mangels baulicher Verwirklichung können die Eigentümer der nicht realisierten Stockwerkeinheiten ihre Sonderrechte nicht ausüben. Sodann bestreitet der Beschwerdeführer die Erkenntnis der Vorinstanz nicht, es sei von einer objektiven, mithin definitiven und vollständigen Unbrauchbarkeit des gesamten Gebäudes - also auch der gemeinschaftlichen Teile - für die Eigentümer der nicht realisierten Einheiten auszugehen. Damit liegt ein sachlicher Grund für die Kostenbefreiung vor. Der Umstand, dass namentlich M als Eigentümerin von baulich nicht realisierten Stockwerkeinheiten ihr Stimmrecht regelmässig ausübt, steht einer Befreiung von der Beitragspflicht nicht entgegen.

**5.1.3.7.** Es mag widersprüchlich erscheinen, dass die Eigentümer der baulich nicht realisierten Stockwerkeinheiten ihr Stimmrecht uneingeschränkt ausüben können, während sie von jeglicher Kostentragungspflicht befreit sind, ist es aber bei näherer Betrachtung nicht. Das Stimmrecht ist der Kern, welcher den betroffenen Eigentümern von ihren Eigentumsrechten noch verbleibt. Es ist unantastbar (vgl. vorne E. 5.1.3.5) und kann ihnen nicht einfach entzogen werden, weil sie seit dem Jahr 2014 nicht beitragspflichtig waren. Die Möglichkeit, ihre Stockwerkanteile zu verkaufen, dürfte eine theoretische bleiben, zumal - wie von der Vorinstanz zu Recht aufgeworfen - fraglich ist, welcher handelbare Wert diesen überhaupt noch zukommt. Sodann können die betroffenen Eigentümer weder ihr Sonderrecht ausüben noch einen Nutzen aus den gemeinschaftlichen Bauteilen, Anlagen und Einrichtungen ziehen. Insofern ist das grösstmögliche Gleichgewicht hergestellt, das in einer derartigen Konstellation bestehen kann. Die Eigentümer der baulich nicht realisierten Einheiten sind weder über Gebühr belastet, indem sie für Kosten und Lasten aufzukommen haben, deren Gegenwert ihnen nicht dient, noch sind sie unverhältnismässig bevorteilt, indem sie einen ihnen zukommenden, äusserst bescheidenen Nutzen nicht mitfinanzieren müssen.

**5.1.3.8.** Soweit der Beschwerdeführer Bedenken äussert, bei Beschlüssen, die ein qualifiziertes Mehr nach Köpfen und Wertquoten erforderten, sei ein Beschluss gegen den Willen von M und des Verwalters nicht möglich, geht sein Einwand an der Sache vorbei. Es liegt in der Natur der Stockwerkeigentümersammlung, dass im Hinblick auf Beschlussfassungen unter Umständen Allianzen geschmiedet werden. Den einzelnen Stockwerkeigentümern ist es unbenommen, im Vorfeld einer Versammlung zu versuchen, andere Eigentümer für ihre Sache zu gewinnen und eine Mehrheit zu bilden. **Bedenklich ist unter dem Gesichtspunkt der Abweichung von der wertquotenproportionalen Kostenverteilung einzig, wenn (ausschliesslich) die privilegierten Stockwerkeigentümer gleichzeitig eine Machtstellung innehaben, die sie zulasten der übrigen Eigentümer missbrauchen könnten.** Da der Verwalter nicht Eigentümer einer baulich nicht realisierten Einheit und damit von der Kostenbefreiung nicht betroffen ist, spielt es keine Rolle, was für

Auswirkungen ein allfälliges Bündnis zwischen ihm und M auf bestimmte Beschlussfassungen haben könnte. Dass M und die Erben von N ein entsprechendes Machtgefälle verursachen könnten, macht der Beschwerdeführer nicht geltend. Solches wäre angesichts des - entgegen dem Verständnis der Vorinstanz - zur Anwendung kommenden Kopfstimmrechts (§ 16 Ziff. IV.1 des Reglements, wonach jeder Stockwerkeigentümer eine Stimme hat; vgl. Urteil 5A\_972/2020 vom 5. Oktober 2021 E. 7.1.1) sowie der vom Beschwerdeführer nicht bestrittenen Feststellung im angefochtenen Entscheid, die im Ausland residierenden Erben von N nähmen ihr Stimmrecht nicht wahr, auch nicht ersichtlich.

**5.1.3.9.** Unter den gegebenen, besonderen Umständen erscheint die Befreiung von der Beitragspflicht nicht nur im Lichte der dispositiven Natur von Art. 712h Abs. 1 ZGB zulässig, sondern gar - zumindest für einen Teil der Kosten und Lasten - mit Blick auf Art. 712h Abs. 3 ZGB geboten. Führt bereits der fehlende Nutzen einer zentralen Lüftungsanlage für eine Stockwerkeinheit zur Anwendung dieser Bestimmung (vgl. **BGE 112 II 312**), so muss dies erst recht gelten, wenn überhaupt keine räumliche Stockwerkeinheit besteht, der einzelne Bauteile, Anlagen oder Einrichtungen objektiv dienen könnten. Der vorliegende Sonderfall ist nicht zu vergleichen mit dem Leerstehen einer Stockwerkeinheit (vgl. hierzu WEBER, Die Stockwerkeigentümergeinschaft, 1979, S. 261; WERMELINGER, Zürcher Kommentar, a.a.O., N. 41 zu Art. 712h ZGB). Die Frage, ob Art. 712h Abs. 3 ZGB aufgrund seiner Formulierung nur auf Kosten von körperlichen Gebäudeteilen Anwendung findet oder auch auf Verwaltungskosten, welche sich nicht auf bestimmte Bauteile beziehen (vgl. WERMELINGER, Zürcher Kommentar, a.a.O., N. 72 zu Art. 712h ZGB), muss an dieser Stelle nicht beantwortet werden, wenn die Kostenbefreiung auch mit Art. 712h Abs. 1 ZGB vereinbar ist.

**5.1.3.10.** Hinsichtlich der Verwaltungskosten macht der Beschwerdeführer geltend, auch die Eigentümer der baulich nicht realisierten Einheiten profitierten von diesen, sodass sich eine Kostenbefreiung zumindest davon nicht rechtfertige. Aus dem angefochtenen Entscheid ergibt sich nicht, dass er dieses Argument bereits der Vorinstanz vorgetragen hätte, und er zeigt dies auch nicht auf. Damit hat er den Instanzenzug materiell nicht ausgeschöpft, sodass die Rüge nicht zu prüfen ist (vgl. vorne E. 5.1.2.5). Diese Unterlassung kann er auch nicht mit der Sachverhaltsrüge wettmachen, die Vorinstanz habe keinerlei Feststellungen zum Gegenstand der Kosten und Lasten getroffen, denn es hätte ihm als Anfechtungskläger oblegen darzutun, dass den Eigentümern der baulich nicht realisierten Einheiten im Zusammenhang mit bestimmten Kostenpositionen ein Nutzen zukommt. Dass er entsprechende Tatsachenbehauptungen vorgetragen und Beweisanträge gestellt hätte, welche die Vorinstanz zu Unrecht nicht berücksichtigt hätte, bringt er nicht vor. Damit erweist sich die Rüge der Verletzung des Gebots der Gleichbehandlung als unbegründet.

**5.2.** Im Einzelnen beanstandet der Beschwerdeführer die Abweisung seiner Anfechtungsklage gegen die Versammlungsbeschlüsse vom 14. März 2016.

**5.2.1.** Hinsichtlich der Beschlüsse zur Jahresrechnung 2015 (Traktandum 3) und zum Budgetvorschlag 2016 sowie zur zeitlichen Zahlungsabfolge (Traktandum 4) argumentiert der Beschwerdeführer allein damit, die Befreiung der Eigentümer der baulich nicht realisierten Stockwerkeinheiten sei nicht rechters gewesen. Damit dringt er wie bereits ausgeführt nicht durch (vgl. vorne E. 5.1).

**5.2.2.** Einzig was die Zahlungsdestination (Traktandum 4) betrifft, erhebt der Beschwerdeführer andere Rügen.

**5.2.2.1.** Die Vorinstanz erwog, dem angefochtenen Beschluss zufolge sei vorgesehen gewesen, dass alle Stockwerkeigentümer mit Ausnahme des Beschwerdeführers, der seine Zahlungen auf das Konto der Beschwerdegegnerin leisten solle, ihre Zahlungen auf das Q-Konto tätigten. Vorliegend sei ein (aktuelles) schützenswertes Interesse an der Aufhebung des Beschlusses betreffend die Zahlungsdestination nicht ersichtlich. Eine effektive Gefährdung von Vermögensinteressen, sei es der Beschwerdegegnerin oder des Beschwerdeführers, sei nicht in Ansätzen dargetan. Ausserdem sei es

der Beschwerdeführer, der durch sein Verhalten, d.h. die Anweisung an die Bank P, keine Zahlungen zulasten des Gemeinschaftskontos mehr auszuführen, und die eigene Zahlungsverweigerung den Anstoss für die Schaffung des Q-Kontos gegeben habe. Die im Nachhinein erfolgte Anfechtung mit der Begründung, die Zahlung auf das Q-Konto sei reglementswidrig, sei daher widersprüchlich und verdiene keinen Rechtsschutz.

**5.2.2.2.** Der Beschwerdeführer bemängelt die vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen mit der Begründung, auf die Ausführungen in der Klageantwort der Beschwerdegegnerin hätte nicht abgestellt werden dürfen. Diese Kritik hat sich bereits als unbegründet erwiesen (vgl. vorne E. 4.4.3), sodass die vorinstanzlichen Feststellungen für das Bundesgericht verbindlich sind (vgl. vorne E. 3).

**5.2.2.3.** Auch der Inhalt des Reglements der Beschwerdegegnerin beschlägt den Sachverhalt. Soweit der Beschwerdeführer Reglementswidrigkeit des angefochtenen Beschlusses behauptet, ist diese mangels Hinweises auf eine einschlägige reglementarische Bestimmung nicht dargetan, denn eine solche ergibt sich nicht aus dem angefochtenen Entscheid.

**5.2.2.4.** Sodann beruft sich der Beschwerdeführer auf Art. 712I Abs. 1 ZGB, wonach die Stockwerkeigentümergeinschaft unter ihrem eigenen Namen das sich aus ihrer Verwaltungstätigkeit ergebende Vermögen erwirbt, wie namentlich die Beitragsforderungen und die aus ihnen erzielten Mittel, wie den Erneuerungsfonds. Es muss vorliegend nicht geprüft werden, ob sich daraus ableiten lässt, dass Stockwerkeigentümerbeiträge ausschliesslich auf ein auf die Stockwerkeigentümergeinschaft lautendes Bankkonto eingezahlt werden dürfen. Selbst wenn dem so wäre, stünde die Berufung auf die gesetzliche Regelung unter dem Vorbehalt des Rechtsmissbrauchsverbots (Art. 2 Abs. 2 ZGB), welchen das Gericht von Amtes wegen zu beachten hat (**BGE 143 III 666** E. 4.2 mit Hinweisen). Dies verkennt der Beschwerdeführer, wenn er der Vorinstanz vorwirft, eine neue Tatbestandsvoraussetzung kreiert zu haben, die es im materiellen Recht so nicht gebe.

**5.2.2.5.** Den willkürfreien (vgl. vorne E. 5.2.2.2) vorinstanzlichen Feststellungen zufolge hat der Beschwerdeführer seit dem Jahr 2014 keinerlei Beiträge mehr geleistet, auch nicht auf ein Sperrkonto. Zudem erwirkte er durch Intervention bei der Bank P im Herbst 2015, dass bis zur Stockwerkeigentümersammlung vom 4. Juli 2016 keine Zahlungen mehr zulasten des Kontos der Beschwerdegegnerin ausgeführt wurden. Die Beschwerdegegnerin blieb nur dank des im November 2015 neu eingerichteten Kontos der Interessengemeinschaft zahlungsfähig. Angesichts dieser Umstände ist es der Vorinstanz nicht zum Vorwurf zu machen, wenn sie das schutzwürdige Interesse des Beschwerdeführers an einer Aufhebung des angefochtenen Beschlusses infrage stellte und von ihm verlangte, allfällige durch die Beschlussumsetzung drohende negative Auswirkungen darzutun. Dass er eine mögliche Gefährdung von Vermögensinteressen bereits in seiner Berufungsschrift thematisiert hätte, zeigt der Beschwerdeführer nicht auf. Entgegen seiner Auffassung lag es nicht an der Vorinstanz, sozusagen entlastend zu seinen Gunsten eine effektive Gefährdung von Vermögensinteressen zu ermitteln, wenn eine solche nicht offensichtlich war.

**5.2.2.6.** Sodann grenzt es an Unverfrorenheit, wenn er in seiner hiesigen Beschwerdeschrift ausführt, aufgrund zu Anfang des Jahres 2016 bestehender Liquiditätsprobleme habe die Gefahr bestanden, dass die Gemeinschaft ihre Verbindlichkeiten nicht habe begleichen können, weil ihr nur die vom Beschwerdeführer zu leistenden Beiträge zur Verfügung gestanden hätten, ferner sei nicht gewährleistet, dass die auf ein separates Q-Konto einbezahlten übrigen Stockwerkeigentümerbeiträge letzten Endes auch tatsächlich im Interesse der Gemeinschaft eingesetzt würden, und der Gemeinschaft habe eine unkontrollierte und unzulässige Vermögensvorenthaltung gedroht. Zum einen leistet der Beschwerdeführer seit beachtlichen *neun Jahren* keine Stockwerkeigentümerbeiträge mehr. Bezeichnenderweise spricht er denn auch nur von durch ihn "zu leistenden" Beiträgen, nicht von "geleisteten" Beiträgen. Zum anderen ergibt sich aus dem

angefochtenen Entscheid, dass die Gegebenheiten gerade andersherum lagen: Es war der Beschwerdeführer, der mit seinem Verhalten die Beschwerdegegnerin in die Bredouille brachte. Insofern ist es unredlich, wenn er sich nun darauf beruft, letztlich im Interesse der Gemeinschaft zu prozessieren. Die vorinstanzliche Folgerung, sein Vorgehen verdiene keinen Rechtsschutz, ist nicht zu beanstanden. Der angefochtene Entscheid hält in dieser Hinsicht vor Bundesrecht stand.

**5.3.** Mit Bezug auf die Versammlungsbeschlüsse vom 4. Juli 2016 moniert der Beschwerdeführer was folgt:

**5.3.1.** In formeller Hinsicht beanstandet er, dass die Vorinstanz einzelne Beschlüsse nur teilweise aufhob. Eine "Verbesserung" von Beschlüssen durch das Gericht sei nicht möglich; diese könnten nur integral aufgehoben werden.

**5.3.1.1.** Die Anfechtungsklage ist grundsätzlich kassatorischer Natur. Dies bedeutet, dass der Stockwerkeigentümergeinschaft im Rahmen des betreffenden Urteils keine Pflichten oder Handlungen auferlegt werden können (BGE 145 III 121 E. 4.3.6 mit Hinweisen). Ein Teil der Lehre vertritt die Auffassung, dass je nach Inhalt des angefochtenen Beschlusses auch dessen Teilaufhebung durch das Gericht zulässig ist (WERMELINGER, Zürcher Kommentar, a.a.O., N. 248 zu Art. 712m ZGB; betreffend Vereinsbeschluss: HANDSCHIN/TRUNIGER, Von der "kassatorischen Natur" der Anfechtungsklage nach Art. 75 ZGB, SJZ 99/2003 S. 143; RIEMER, Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage im schweizerischen Gesellschaftsrecht, 1998, Rz. 217; derselbe, Berner Kommentar, 3. Aufl. 1990, N. 83 zu Art. 75 ZGB; SCHERRER/BRÄGGER, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch, 7. Aufl. 2022, N. 31 zu Art. 75 ZGB; betreffend Vereinsstrafe: HEINI/PORTMANN, Das Schweizerische Vereinsrecht, SPR Bd. II/5, 3. Aufl. 2005, Rz. 280; weitergehend für die Zulassung eines teilweise reformatorischen Charakters der Anfechtungsklage DEL FABRO, Ein Streifzug durch die Anfechtungsklage nach Art. 75 ZGB, AJP 2015 S. 1151 f.). Rechtsprechungsgemäss ist eine auf teilweise Aufhebung des Beschlusses gerichtete Anfechtungsklage grundsätzlich zulässig, setzt nach der Lehre allerdings voraus, dass der Beschluss sachlich teilbar ist (Urteil 5A\_386/2009 vom 31. Juli 2009 E. 5.3 mit Hinweisen, in: SZZP 2010 S. 5 f.).

**5.3.1.2.** Vorliegend geht es um die anlässlich der Stockwerkeigentümersammlung vom 4. Juli 2016 gefassten Beschlüsse zu den Traktanden 7 sowie 10a und 10b. Unter Traktandum 7 wurde über die Ergänzung der Jahresabrechnung 2014 wegen einer Zahlung in Höhe von Fr. 20'000.-- und Vornahme einer entsprechenden Einzahlung nach Wertquoten der baulich realisierten Einheiten abgestimmt. Das Traktandum 10 beschlug den Entscheid über Rückerstattungen an einzelne Stockwerkeigentümer (L [lit. a] bzw. I und H [lit. b]) und entsprechende Einzahlungen nach Wertquoten der baulich realisierten Einheiten. Die fraglichen Traktanden wurden jeweils mit Mehrheitsbeschluss angenommen. Die Vorinstanz hob die entsprechenden Beschlüsse auf, soweit sie die Befreiung der Stockwerkeigentümer der baulich nicht realisierten Einheiten von der Beitragspflicht betrafen.

**5.3.1.3.** Zur Diskussion steht, ob die Vorinstanz damit neue Beschlüsse fasste, mit welchen sie zu Unrecht in die Autonomie der Beschwerdegegnerin eingriff, oder ob sie die angefochtenen Beschlüsse in zulässiger Weise um einen Teilaspekt reduzierte. Mit anderen Worten gilt es die Frage zu beantworten, ob die Vorinstanz - von den angefochtenen Beschlüssen ausgehend - etwas anderes oder einfach nur weniger für richtig befand.

**5.3.1.4.** Der Beschwerdeführer beschränkt sich auf das pauschale Vorbringen, die Vorinstanz habe die fraglichen Beschlüsse verbessert, anstatt diese richtigerweise gesamthaft aufzuheben. Inwiefern die Vorinstanz über eine zulässige Reduktion der gefassten Beschlüsse hinausgegangen sein soll, erläutert er demgegenüber nicht. Dies ist auch nicht ersichtlich. Die angefochtenen Beschlüsse hätten sachlich geteilt werden können, indem zunächst über die Beitragspflicht als solche (nach Massgabe der jeweiligen Wertquoten) und in einem zweiten Schritt über die Befreiung der Stockwerkeigentümer der

baulich nicht realisierten Einheiten entschieden worden wäre. Damit ist die teilweise Aufhebung der Beschlüsse vorliegend mit der kassatorischen Natur der Anfechtungsklage vereinbar. Die Vorinstanz hat nicht ersatzweise etwas Neues entschieden, sondern die getroffene Lösung war inhaltlich bereits in den angefochtenen Beschlüssen enthalten (vgl. HANDSCHIN/TRUNIGER, a.a.O., S. 144, wenn auch weiter gehend gemeint), und sie übte kein Ermessen aus, welches der Beschwerdegegnerin zu belassen gewesen wäre (vgl. DEL FABRO, a.a.O., S. 1148). Die Rüge erweist sich als unbegründet.

**5.3.2.** In materieller Hinsicht bemängelt der Beschwerdeführer den angefochtenen Entscheid zunächst mit Bezug auf die Beschlüsse zur Ergänzung der Jahresrechnung 2014 und Einzahlung nach Wertquoten der baulich realisierten Einheiten (Traktandum 7) sowie zu Rückerstattungen und Einzahlungen nach Wertquoten hinsichtlich der Sanierungsarbeiten der Stockwerkeigentümer L (Traktandum 10a) und I sowie H (Traktandum 10b).

**5.3.2.1.** Hierbei ging es jeweils um Kosten für Sanierungsarbeiten an den Flachdächern der Einheiten der Stockwerkeigentümer F und G, L bzw. I sowie H infolge Wassereintrüben. Über die Durchführung der Arbeiten waren vorgängig keine Beschlüsse gefasst worden. Die Stockwerkeigentümerversammlung beschloss im Nachhinein die wertquotenproportionale Verteilung der jeweiligen Sanierungskosten auf die Stockwerkeigentümer der baulich realisierten Einheiten. Im Berufungsverfahren machte die Beschwerdegegnerin Dringlichkeit der Reparaturarbeiten geltend.

**5.3.2.2.** Die Vorinstanz erwog, unabhängig von einer zeitlichen Dringlichkeit seien keine Gründe ersichtlich, weshalb die Versammlung die von den Stockwerkeigentümern F und G, L bzw. I und H in Auftrag gegebenen Arbeiten nicht im Nachhinein als notwendige bauliche Massnahmen im Sinne von Art. 647c ZGB habe anerkennen dürfen, wozu es lediglich eines Mehrheitsbeschlusses bedurft habe. Der Beschwerdeführer bestreite weder die Notwendigkeit der Arbeiten noch mache er in diesem Zusammenhang geltend, die Fassung des Beschlusses sei in Missachtung eines bestimmten Quorums erfolgt. Insbesondere sei weder ersichtlich noch werde behauptet, dass ein einstimmiger Beschluss erforderlich gewesen wäre. Hinsichtlich der Arbeiten an der Einheit der Stockwerkeigentümerin L ergänzte die Vorinstanz, an dieser Einschätzung ändere nichts, dass es verschiedene Sanierungsmöglichkeiten mit unterschiedlichem Kostenrahmen gegeben habe. Der Beschwerdeführer behaupte nicht etwa, die gewählte Methode diene nicht dem Erhalt des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit des Gebäudes. Ebenso wenig bestreite er, dass es sich nicht [ *recte* : dass es sich] um einen gemeinschaftlichen Teil handeln solle.

**5.3.2.3.** Soweit der Beschwerdeführer die Dringlichkeit der Arbeiten bestreitet, erübrigt sich eine Auseinandersetzung mit seinen Ausführungen, zumal die Vorinstanz ihren Entscheid nach dem Gesagten gerade nicht auf Art. 647 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB (dringliche Massnahmen) stützte. Unter dem Gesichtspunkt von Art. 647c ZGB (notwendige Massnahmen) begründet der Beschwerdeführer die Beschlussanfechtung im Wesentlichen damit, die betroffenen Stockwerkeigentümer hätten die durch die Flachdachsanierung entstandenen Kosten selbst zu tragen, zumal sie jene eigenmächtig in Auftrag gegeben hätten. Die übrigen Stockwerkeigentümer könnten nicht zur Tragung dieser Kosten verpflichtet werden. Die Beschwerdegegnerin sei rechtlich nicht verpflichtet gewesen, den jeweiligen Stockwerkeigentümern die fraglichen Kosten zurückzuerstatten.

**5.3.2.4. Bauliche Massnahmen, welche gemeinschaftliche Teile betreffen, bedürfen eines Beschlusses der Gemeinschaft. Insofern setzt die Regelung der Kostentragung von Art. 712h Abs. 2 Ziff. 1 ZGB gesetzessystematisch voraus, dass nicht nur über die Durchführung der betreffenden Massnahmen als solche, sondern auch über die dadurch verursachten Kosten ein Beschluss (sog. Ausgabenbeschluss) gefasst worden ist (BGE 147 III 553 E. 5.3 mit Hinweis).**

**5.3.2.5.** Die in der Rechtsprechung bisher offengelassene Frage, ob überhaupt und inwieweit bei eigenmächtigem Handeln eines Stockwerkeigentümers auf das Recht der Geschäftsführung ohne

Auftrag oder auf das Institut der ungerechtfertigten Bereicherung soll zurückgegriffen werden können (vgl. **BGE 147 III 553** E. 5.3 mit Hinweisen), muss hier nicht beantwortet werden. Vorliegend geht es nicht darum, ob die betroffenen Stockwerkeigentümer die Kostenübernahme durch die Gemeinschaft gestützt auf eines der genannten Rechtsinstitute hätten einklagen können (vgl. **BGE 147 III 553** E. 5.4), sondern es ist streitig, ob die Gemeinschaft trotz eigenmächtigen Handelns der jeweiligen Stockwerkeigentümer nachträglich (auf freiwilliger Basis) die Kostenübernahme beschliessen durfte.

**5.3.2.6.** Angemasste Verwaltungshandlungen bzw. bauliche Massnahmen können im Nachhinein durch einen Beschluss mit dem erforderlichen Mehr genehmigt werden (THURNHERR, Bauliche Massnahmen bei Mit- und Stockwerkeigentum, 2010, Rz. 427; vgl. auch Urteil 5A\_521/2016 vom 9. Oktober 2017 E. 3.1.4; SCHNEIDER, Das schweizerische Miteigentumsrecht, 1973, S. 147). Art. 647c ZGB schreibt für den Beschluss über notwendige bauliche Massnahmen das einfache Mehr vor. Der Beschwerdeführer bestreitet die Notwendigkeit der ohne vorgängigen Beschluss ausgeführten Arbeiten nicht. Ebenso wenig erläutert er, weshalb ein von der gesetzlichen Regelung in Art. 647c ZGB abweichendes Mehr zur Anwendung kommen sollte bzw. dieses nicht erreicht worden wäre. Entgegen seiner Auffassung steht vorliegend nicht die Abänderung des ordentlichen Verteilschlüssels, sondern die Beitragspflicht überhaupt infrage, sodass sein Verweis auf das Einstimmigkeitserfordernis für eine rückwirkende Abänderung des Kostenverteilschlüssels an der Sache vorbei zielt.

**5.3.2.7.** Der Beschwerdeführer stellt lediglich mit Bezug auf die Arbeiten an der Einheit der Stockwerkeigentümer I und H infrage, dass sie (ausschliesslich) gemeinschaftliche Teile betroffen hätten. Die Vorinstanz erwog in diesem Zusammenhang, er habe geltend gemacht, die Sanierungsarbeiten hätten zwei Arbeitsschritte umfasst, welche im Hinblick auf den Einbau einer Bodenheizung erfolgt seien, die jedoch Teil des Sonderrechts und folglich von den Stockwerkeigentümern I und H selbst zu finanzieren sei. Bereits vor Bezirksgericht habe er nicht dargelegt, worauf er seine Behauptung der angeblich eingebauten Bodenheizung stütze, weshalb sie als unsubstanziert zu gelten habe. Dem hält der Beschwerdeführer eine Sachverhaltsrüge entgegen. Die Vorinstanz habe Art. 221 Abs. 1 lit. d und Art. 222 Abs. 2 Satz 2 ZPO verletzt, denn die Beschwerdegegnerin habe seine in Rz. 38 der Stellungnahme vom 20. November 2019 zu ihrer Duplik vom 30. September 2019 aufgestellte Behauptung an der Hauptverhandlung nicht bestritten.

**5.3.2.8.** Der Verweis auf das an der Hauptverhandlung vorgetragene Plädoyer ist nicht geeignet aufzuzeigen, dass die Beschwerdegegnerin die Behauptung des Beschwerdeführers nicht bestritten haben soll. Aus den Akten ergibt sich, dass die Beschwerdegegnerin bereits mit Eingabe vom 16. Dezember 2019 zur vorgenannten Rechtsschrift des Beschwerdeführers Stellung nahm. Mithin hätte Letzterer vielmehr unter Bezugnahme auf dieses Aktenstück darzulegen gehabt, dass eine Bestreitung seitens der Beschwerdegegnerin unterblieb. Die gerügte unrichtige Sachverhaltsfeststellung ist damit nicht dargetan. Sodann führte die Beschwerdegegnerin in Rz. 20 ihrer Stellungnahme vom 16. Dezember 2019 zur Thematik der Bodenheizung unter Hinweis auf WERMELINGER (Zürcher Kommentar, a.a.O., N. 131 zu Art. 712b ZGB) aus, der Boden, welcher die Stockwerke im Gebäude voneinander trenne, sowie die Leitungen oder Heizkörper, welche im Boden eingelassen seien, gehörten zu den gemeinschaftlichen Teilen. Der Beschwerdeführer macht in seiner hiesigen Beschwerdeschrift weder geltend, dass er diesbezüglich vor Bezirksgericht den gegenteiligen Standpunkt vertreten hätte, noch erläutert er, weshalb die Rechtsauffassung der Beschwerdegegnerin falsch sein sollte. Insofern zeigt er auch die Entscheidungsrelevanz seiner Rüge nicht auf (vgl. vorne E. 3). Er vermag mit ihr nicht durchzudringen.

**5.3.2.9.** Mit Bezug auf die Arbeiten an der Einheit der Stockwerkeigentümerin L moniert der Beschwerdeführer, diese seien mangelhaft ausgeführt worden. Aus dem angefochtenen Entscheid ergibt sich nicht, dass er diese Rüge bereits im Berufungsverfahren vorgetragen hätte (vgl. vorne E. 5.3.2.2). Mangels Ausschöpfung des materiellen Instanzenzugs ist darauf nicht einzugehen (vgl. vorne

E. 5.1.2.5). Damit gelingt es dem Beschwerdeführer insgesamt nicht aufzuzeigen, dass die angefochtenen Beschlüsse aufzuheben gewesen wären.

**5.3.3.** Streitig ist weiter der Beschluss über Einzahlungen für dringend notwendige Sanierungen (Traktandum 12).

**5.3.3.1.** Die Vorinstanz erwog, unter Traktandum 12 sei beschlossen worden, für dringend notwendige Sanierungsarbeiten am gesamten Objekt Einzahlungen in der Höhe von Fr. 150'000.-- zu tätigen. Der Beschwerdeführer kritisiere, der Beschluss sei unklar, weil aus ihm nicht hervorgehe, welche Sanierungsarbeiten notwendig seien. Die Versammlung habe über konkrete bauliche Massnahmen nach Art. 647c ZGB zu befinden. Die Vorinstanz stimmte dem Beschwerdeführer insofern zu, als aus dem Beschlussprotokoll nicht hervorgehe, für welche konkreten Arbeiten der fragliche Betrag eingesetzt werden solle. Es sei indessen weder ersichtlich noch zeige der Beschwerdeführer auf, inwiefern gesetzliche bzw. reglementarische Vorschriften einem Beschluss über eine solche Einzahlung grundsätzlich entgegenstünden, zumal die Sanierungsbedürftigkeit selbst unbestritten sei. Die Konkretisierung der auszuführenden Arbeiten könne im Rahmen einer späteren Versammlung stattfinden.

**5.3.3.2.** Der Beschwerdeführer wiederholt in seiner Beschwerdeschrift, der Beschluss enthalte nicht den geforderten Mindestinhalt, um überhaupt als Beschluss einer baulichen Massnahme gelten zu können. Es fehle ihm an der Bestimmung zumindest gewisser baulicher Eckdaten. Diese seien unerlässlich, um das anwendbare Quorum bestimmen zu können, je nachdem, ob eine notwendige, eine nützliche oder eine luxuriöse bauliche Massnahme beschlossen werden solle. Falls die Beschwerdegegnerin beispielsweise eine luxuriöse bauliche Massnahme planen sollte, könne der Beschwerdeführer nicht gegen seinen Willen dazu verpflichtet werden, diese mitzufinanzieren.

**5.3.3.3.** Soweit der Beschwerdeführer implizit eine Quorumsverletzung anruft, kann seine erstmals im hiesigen Verfahren vorgetragene Rüge nicht berücksichtigt werden (vgl. vorne E. 5.1.2.5). **Im Übrigen zeigt er auch vor Bundesgericht nicht auf, inwiefern der angefochtene Beschluss gesetzes- oder reglementswidrig sein sollte. Wenn das Gesetz es der Stockwerkeigentümersammlung erlaubt, die Schaffung eines Erneuerungsfonds für Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten zu beschliessen (Art. 712m Abs. 1 Ziff. 5 ZGB), so ist nicht ersichtlich, weshalb sie nicht über eine Einlage für noch zu konkretisierende Sanierungsmassnahmen befinden können sollte.** Wie bereits die Vorinstanz unterstrich, stellt der Beschwerdeführer die Sanierungsbedürftigkeit des Objekts nicht infrage. Ebenso wenig behauptet er, der Betrag von Fr. 150'000.-- liege weit über dem, was vernünftigerweise an Kosten für Sanierungsarbeiten erwartet werden durfte. Die Befürchtung, es könnten luxuriöse bauliche Massnahmen mit den Geldern finanziert werden, ist nicht nachvollziehbar, zumal einerseits der Beschluss ausdrücklich für "dringend notwendige" bauliche Massnahmen gefällt wurde und andererseits - worauf die Vorinstanz zu Recht hinweist - über die konkrete Verwendung der Gelder ohnehin neu beschlossen werden muss.

**5.3.4.** Weiter stösst sich der Beschwerdeführer daran, dass die Vorinstanz auf sein Berufungsbegehren betreffend die Aufhebung des Beschlusses über die Destination für alle Einzahlungen zugunsten der Beschwerdegegnerin (Traktandum 13) nicht eintrat.

**5.3.4.1.** Inhaltlich geht es beim fraglichen Beschluss darum, dass Einzahlungen zugunsten der Beschwerdegegnerin auf das bereits thematisierte Q-Konto (vgl. vorne E. 5.2.2) zu tätigen seien. Die Vorinstanz begründete ihr Nichteintreten damit, dass der Beschwerdeführer in der Berufungsschrift auf seine Ausführungen zum Beschluss vom 14. März 2016 betreffend Zahlungsdestination verwiesen habe. Die Begründung im Urteil des Bezirksgerichts decke sich jedoch nicht bzw. nur teilweise mit den Erwägungen zur Thematik der Zahlungsdestination im Beschluss vom 14. März 2016. Mangels Auseinandersetzung mit den entsprechenden erstinstanzlichen Erwägungen sei somit nicht ersichtlich,

welche Ausführungen der Beschwerdeführer konkret beanstande. Sein Berufungsantrag sei nicht hinreichend begründet.

**5.3.4.2.** Der Beschwerdeführer entgegnet, das Bezirksgericht habe als entscheidungswesentlich erachtet, dass er seit Sommer 2014 keine Zahlungen zugunsten der Beschwerdegegnerin mehr geleistet und angeblich das Gemeinschaftskonto bei der Bank P blockiert habe, weshalb die Beschwerdegegnerin in Liquiditätsschwierigkeiten geraten sei. Diese Begründungselemente habe das Bezirksgericht bereits hinsichtlich des Beschlusses vom 14. März 2016 betreffend Zahlungsdestination angeführt.

**5.3.4.3.** Vorliegend braucht nicht untersucht zu werden, ob die Vorinstanz den Berufungsantrag materiell hätte prüfen müssen. Der Beschwerdeführer hebt selbst hervor, dass er das erstinstanzliche Urteil im hier interessierenden Punkt mit denselben Argumenten rügte wie mit Bezug auf den Beschluss vom 14. März 2016 betreffend Zahlungsdestination. Diesbezüglich hat sich seine Beschwerde als erfolglos erwiesen (vgl. vorne E. 5.2.2), sodass das Berufungsbegehren ohnehin abzuweisen gewesen wäre.

**5.3.5.** Zuletzt möchte der Beschwerdeführer erreichen, dass der Beschluss betreffend Zahlungsfrist für alle Einzahlungen zugunsten der Beschwerdegegnerin (Traktandum 14) aufgehoben wird.

**5.3.5.1.** Der Beschluss betrifft die unter den Traktanden 7, 8, 9, 10 und 12 beschlossenen Einzahlungen. Die Vorinstanz erkannte, der Beschwerdeführer habe geltend gemacht, diese Beschlüsse seien gesetzes- und reglementswidrig, sodass auch die Zahlungsfrist aufzuheben sei. Da die Beschlüsse betreffend die Traktanden 7 sowie 10a und b nur hinsichtlich der Befreiung von der Kostenbeteiligung der Eigentümer der nicht realisierten Einheiten aufzuheben seien, sei aus der Begründung des Beschwerdeführers nicht ersichtlich, weshalb auch die beschlossene Zahlungsfrist aufzuheben sein sollte. Betreffend Traktandum 12 habe sich ergeben, dass der Beschluss als rechtmässig anzusehen sei, weshalb auch diesbezüglich die Zahlungsfrist Bestand habe. Aufzuheben sei sie allerdings bezüglich der Traktanden 8a und b sowie 9, die ihrerseits aufzuheben seien.

**5.3.5.2.** Auch im hiesigen Verfahren beruft sich der Beschwerdeführer lediglich darauf, die Beschlüsse zu den Traktanden 7, 8, 9, 10 und 12 seien reglements- und gesetzeswidrig, sodass der darauf aufbauende Beschluss betreffend Zahlungsfrist vollumfänglich aufzuheben sei. Wie sich gezeigt hat, ist der Beschwerdeführer hinsichtlich der Beschlüsse zu den Traktanden 7, 10 und 12 mit seinen Rügen nicht durchgedrungen (vgl. vorne E. 5.3.1, E. 5.3.2 und E. 5.3.3), sodass diesem Vorbringen das Fundament entzogen ist. Es besteht kein Anlass, den angefochtenen Entscheid in dieser Hinsicht zu reformieren. Soweit der Beschwerdeführer kritisiert, im Dispositiv habe keine Erwähnung gefunden, dass die Vorinstanz den Beschluss betreffend Zahlungsfrist unter Traktandum 14 bezüglich der Traktanden 8a und b sowie 9 aufgehoben habe (angefochtener Entscheid, E. 4b/ii S. 39 f.), ist er deshalb auf das Berichtigungsverfahren zu verweisen (vgl. vorne E. 1.2).

**5.4.** Was die angefochtenen Versammlungsbeschlüsse vom 12. Mai 2017 betrifft, macht der Beschwerdeführer vorab einen Einberufungsmangel geltend.

#### **5.4.1.**

**5.4.1.1.** Diesbezüglich stellte die Vorinstanz fest, es sei unbestritten, dass die Einladung zur Versammlung beim Beschwerdeführer erst zehn statt die vom Reglement vorgesehenen vierzehn Tage vorher eingegangen sei. Insofern sei an sich ein Einberufungsmangel gegeben. Ebenso stehe fest, dass der Beschwerdeführer den Mangel im Vorfeld der Versammlung moniert und um Verschiebung ersucht habe, was der Verwalter abgelehnt habe. Jedoch habe der Beschwerdeführer in der Folge dennoch an der Versammlung teilgenommen, wobei aus dem Protokoll nicht ersichtlich sei, dass er anlässlich bzw. zu Beginn der Versammlung erklärt hätte, allfällige gefasste Beschlüsse wegen des

Einberufungsmangels als ungültig zu betrachten. Aufgrund dieses widersprüchlichen Verhaltens vermöge die Nichteinhaltung der vierzehntägigen Frist nicht zur Ungültigkeit der anlässlich der Versammlung gefassten Beschlüsse führen. Ohnehin lege der Beschwerdeführer nicht dar, inwiefern er durch den Mangel einen Rechtsnachteil erlitten und wie sich dieser auf die Beschlussfassung ausgewirkt haben sollte. Die am 12. Mai 2017 gefassten Beschlüsse hätten folglich trotz der nicht eingehaltenen Einberufungsfrist Bestand. Wie es sich mit dem Umstand verhalte, dass die Ankündigung der Versammlung inklusive Beilagen bereits am 17. April 2017 per E-Mail versandt worden sei, müsse bei diesem Ergebnis nicht behandelt werden.

**5.4.1.2.** Indem die Vorinstanz dem Beschwerdeführer einerseits widersprüchliches Verhalten vorwarf und ihm andererseits vorhielt, er habe nicht dargetan, inwiefern er durch den Einberufungsmangel einen Rechtsnachteil erlitten habe und sich dieser Mangel auf die Beschlussfassung ausgewirkt haben sollte, begründete sie ihren Entscheid mit zwei voneinander unabhängigen Begründungslinien. Sie müssen unter Nichteintretensfolge beide angefochten werden (**BGE 142 III 364** E. 2.4 *in fine* mit Hinweisen), was der Beschwerdeführer auch tut.

**5.4.1.3.** Er wirft der Vorinstanz vor, sie habe den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt. Im Versammlungsprotokoll (S. 1 Ziff. 2 *in fine*) sei ausdrücklich festgehalten, dass er erklärt habe, er halte die Versammlung für beschlussunfähig. Der Ausdruck "beschlussunfähig" sei rechtsdogmatisch zwar nicht ganz korrekt. Dies könne man dem Beschwerdeführer, welcher ein juristischer Laie sei, aber nicht zum Vorwurf machen. Entscheidend sei einzig, dass er gleich zu Beginn der Verhandlung nochmals zum Ausdruck gebracht habe, dass nach seiner Auffassung die Versammlung keine gültigen Beschlüsse fällen könne. Zudem gehe die Argumentation der Vorinstanz fehl, er habe nicht dargelegt, inwiefern er durch den Mangel einen Rechtsnachteil erlitten habe und wie sich dieser Mangel auf die Beschlussfassung ausgewirkt haben sollte. Bei der Einberufungsfrist handle es sich um eine wesentliche Verfahrensregel. Eine Unterschreitung der Frist von vierzehn Tagen stelle einen schweren Verstoss dar und es verstehe sich von selbst, dass die Unterschreitung der Einberufungsfrist einen Einfluss auf die Entscheidung haben könne. Im Anfechtungsfall müsse dies zur Aufhebung der Stockwerkeigentümerbeschlüsse führen. Angesichts der Schwere des Einberufungsmangels sei nicht erforderlich, einen konkret dadurch verursachten Nachteil geltend zu machen. Im Übrigen habe der Beschwerdeführer bereits mit Klage vom 16. November 2017 behauptet und auch belegt, dass sein Rechtsvertreter den Verwalter in einer E-Mail vom 9. Mai 2017 ausdrücklich darauf hingewiesen habe, dass er, der Beschwerdeführer, nicht genügend Zeit habe, um sich für die Versammlung vorzubereiten. In seiner Berufungsschrift (Rz. 164) habe er darauf nochmals hingewiesen. Insofern habe die Vorinstanz den Prozesssachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt.

**5.4.1.4.** Berufte sich ein Stockwerkeigentümer auf einen Verfahrensfehler, zwingt ihn Art. 2 ZGB dazu, den Mangel vor der Beschlussfassung über die betroffene Frage zu beanstanden, um dessen unmittelbare Behebung zu ermöglichen, andernfalls das Anfechtungsrecht verwirkt (**BGE 136 III 174** E. 5.1.2 mit Hinweisen; **132 III 503** E. 3.3 mit Hinweisen; Urteile 5A\_48/2022 vom 10. Mai 2022 E. 6.1.2.2; 5A\_972/2020 vom 5. Oktober 2021 E. 7.2.3.2).

**5.4.1.5.** In der Tat lässt sich dem Versammlungsprotokoll an der vom Beschwerdeführer bezeichneten Stelle entnehmen, dass er zu Beginn der Versammlung den Vorbehalt anbrachte, er halte diese für beschlussunfähig. Es ergibt sich aus dem angefochtenen Entscheid nicht, ob die Vorinstanz diese Aktenstelle übersehen hat oder ob sie es dem Beschwerdeführer zum Vorwurf machen will, dass darin nicht explizit der Einberufungsmangel als Grund für den Vorbehalt angeführt wird. Letzteres dürfte angesichts der aktenkundigen, der Versammlung vorangegangenen Korrespondenz als überspitzt formalistisch gelten, sodass dem Beschwerdeführer nicht angelastet werden kann, er habe den Einberufungsmangel zu Versammlungsbeginn nicht beanstandet. Er war mithin zu dessen Geltendmachung im Anfechtungsprozess befugt.

**5.4.1.6. Was die Folgen dieses Einberufungsmangels anbelangt, so ist zunächst festzuhalten, dass es sich dabei nicht um einen Mangel handelt, welcher die Nichtigkeit der angefochtenen Beschlüsse nach sich ziehen würde (vgl. WERMELINGER, Zürcher Kommentar, a.a.O., N. 87 f. zu Art. 712n ZGB). Insofern irrt der Beschwerdeführer, wenn er davon ausgeht, die Bejahung des Einberufungsmangels führe automatisch zur Aufhebung sämtlicher anlässlich der Versammlung getroffenen Beschlüsse, denn seiner Anfechtungsklage ist nur dann Erfolg beschieden, wenn sich die Statutenverletzung kausal auf das Zustandekommen der Beschlüsse ausgewirkt hat oder hätte auswirken können (BGE 132 III 503 E. 5.3 *in fine*; 114 II 193 E. 3 mit Hinweis; Urteile 5A\_760/2011 vom 18. Mai 2012 E. 3.2.3.2 *in fine*; 5C.73/2000 vom 5. Mai 2000 E. 4c/bb).**

**5.4.1.7.** Dies legt der Beschwerdeführer gerade bewusst nicht dar. Er stellt sich auf den Standpunkt, er habe nicht aufzeigen müssen, inwiefern er durch den Mangel einen Rechtsnachteil erlitten habe und wie sich der Mangel auf die Beschlussfassung ausgewirkt haben solle. Im hiesigen Verfahren macht er nur geltend, er hätte im Vorfeld der Versammlung kritisiert, nicht genug Zeit zu haben, um sich auf die Versammlung vorzubereiten. Allerdings führt er nirgends aus, er habe sich tatsächlich nicht hinreichend vorbereiten können. Ebenso wenig beruft er sich darauf, die kürzere Einberufungsfrist habe sich auf die Beschlussfassung ausgewirkt. Dies ist auch nicht ohne Weiteres ersichtlich, zumal der Beschwerdeführer an einzelnen Beschlussfassungen teilgenommen und seine Stimme abgegeben hat. Hinsichtlich jener Traktanden, wo er sich der Stimme enthielt, begründet er dies nicht mit fehlender Willensbildung infolge Zeitmangels bei der Vorbereitung. Ohnehin hätte weder seine Ja- noch seine Nein-Stimme etwas an den betreffenden Beschlüssen geändert, denn diese wurden jeweils mit vier oder mehr der sechs anwesenden Kopfstimmen getroffen. Mithin ist es nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz im geltend gemachten Einberufungsmangel keinen Grund für die Aufhebung der angefochtenen Beschlüsse erblickte.

**5.4.1.8.** Bei diesem Ergebnis kann offenbleiben, ob die einschlägige Reglementsbestimmung nicht ohnehin so auszulegen wäre (vgl. Urteil ZF 43/93 des Kantonsgerichts Graubünden vom 13. September 1993, in: PKG 1993 Nr. 3 S. 14), dass die Einberufungsfrist bereits gewahrt ist, wenn die Einladung vierzehn Tage vor der Versammlung an die Stockwerkeigentümer *versandt* wird (vgl. § 16 Ziff. II des Reglements: "Die Traktandenliste und ein Wirtschaftsplan ist mit der Einberufung [zur ordentlichen Jahresversammlung], welche immer schriftlich zu erfolgen hat, vierzehn Tage vor Abhaltung der Versammlung den Stockwerkeigentümern zu senden.").

## **5.4.2.**

**5.4.2.1.** Mit Bezug auf den Beschluss betreffend die Genehmigung des Protokolls der ausserordentlichen Versammlung vom 4. Juli 2016 (Traktandum 3) trat die Vorinstanz auf den entsprechenden Berufungsantrag des Beschwerdeführers nicht ein. Sie begründete dies damit, es sei kein schützenswertes Interesse an der Aufhebung des Genehmigungsbeschlusses ersichtlich. Zweck des Protokolls sei die Dokumentation der Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft. Der Genehmigungsakt, welcher gesetzlich nicht vorgeschrieben sei, diene grundsätzlich der Entlastung des Protokollführers und stelle keine Inkraftsetzung des Protokolls selber dar. Ebenso wenig bezwecke er, die gefassten Beschlüsse inhaltlich (nochmals) zu bestätigen. Soweit protokollierte Beschlüsse (teilweise) aus materiellen Gründen aufzuheben seien, entfalteteten sie unabhängig davon, ob die Versammlung das betreffende Protokoll genehmigt habe oder nicht, keine Rechtswirkungen mehr.

**5.4.2.2.** Diesen Erwägungen hält der Beschwerdeführer entgegen, dem Protokoll komme konstitutive Wirkung zu: Nur ein im Protokoll ersichtlicher Beschluss vermöge rechtliche Wirkung zu entfalten. Daraus folge, dass ein falsch protokollierter Beschluss so zu gelten habe, wie er aus dem Protokoll zu entnehmen sei. Die Genehmigung des Protokolls sei nicht einfach ein prozeduraler Leerlauf, denn sie diene dem definitiven und formellen Abschluss des Protokolls. Mit der unangefochtenen Genehmigung des Protokolls erlange ein falsch festgehaltener Beschluss definitive Gültigkeit. Aus

diesem Grunde dürfe das Protokoll nicht genehmigt werden, solange die Beschlüsse Gegenstand eines hängigen Anfechtungsverfahrens seien.

**5.4.2.3.** Dem Protokoll der Stockwerkeigentümersversammlung kommt in dem Sinne konstitutive Wirkung zu, dass nur ein aus ihm ersichtlicher Beschluss rechtliche Wirkung hat (Urteil 5C.254/2006 vom 8. November 2007 E. 3.1 mit Hinweis). Dies ist so zu verstehen, dass ein nicht protokollierter Beschluss grundsätzlich keine Rechtswirkungen zeitigt, nicht aber umgekehrt, dass ein protokollierter Beschluss weiter besteht, nachdem er im Anfechtungsverfahren aufgehoben wurde (zur kassatorischen Natur der Anfechtungsklage vgl. vorne E. 5.3.1.1). Mithin lässt sich daraus vorliegend entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers nichts zu seinen Gunsten ableiten, zumal es ihm nicht darum geht, eine fehlerhafte Protokollierung zu berichtigen. Weder bemängelt er, es fehle im Protokoll ein anlässlich der Versammlung gefasster Beschluss, noch macht er geltend, das Ergebnis einer Beschlussfassung sei falsch protokolliert worden (Ja statt Nein bzw. Nein statt Ja). Vielmehr möchte er die Genehmigung des Protokolls verweigert wissen, da die darin (korrekt) wiedergegebenen Beschlüsse seiner Ansicht nach bundesrechts- bzw. reglementswidrig sind. **Hierzu sind die im genehmigten Protokoll festgehaltenen Beschlüsse selbst anzufechten, was der Beschwerdeführer denn auch getan hat. Daneben auch noch die Protokollgenehmigung anzufechten ist, wenn es um den materiellen Gehalt der Beschlüsse und nicht um deren richtige Protokollierung geht, weder notwendig noch zielführend. Denn selbst wenn die Beschlüsse aufgehoben werden, ist das Protokoll nicht fehlerhaft, zumal es die (diesfalls) gesetz- bzw. reglementswidrige Beschlussfassung dokumentiert.** Die Rüge des Beschwerdeführers erweist sich als unbegründet.

**5.4.3.** Betreffend die Beschlüsse zur Jahresrechnung 2016 (Traktandum 6) und zum Wirtschaftsplan 2017 (Traktandum 8) argumentiert der Beschwerdeführer allein damit, die Befreiung der Eigentümer der baulich nicht realisierten Stockwerkeinheiten sei nicht rechtens gewesen. Damit dringt er wie bereits ausgeführt nicht durch (vgl. vorne E. 5.1).

#### **5.4.4.**

**5.4.4.1.** Hinsichtlich der Beschlüsse betreffend die Vergütung des Verwalters (Traktandum 7) sowie betreffend die Herausgabe von Unterlagen der Beschwerdegegnerin durch den Beschwerdeführer (Traktandum 15) erwog die Vorinstanz, mangels Begründung sei auf den jeweiligen Berufungsantrag nicht einzutreten. Der Beschwerdeführer moniert, die Vorinstanz habe übersehen, dass er in seiner Berufungsschrift sämtliche anlässlich der Versammlung vom 12. Mai 2017 getroffenen Beschlüsse wegen der mangelhaften Einberufung der Versammlung als anfechtbar gerügt habe. Der Nichteintretensentscheid sei daher von vornherein falsch und stelle eine formelle Rechtsverweigerung dar. Die Vorinstanz hätte die Berufungsanträge materiell beurteilen müssen.

**5.4.4.2.** Wie es sich damit verhält, muss vorliegend nicht geprüft werden. Die Rüge des Beschwerdeführers betreffend den Einberufungsmangel hat sich als unbegründet erwiesen (vgl. vorne E. 5.4.1.6 f.) und er tut nicht dar, dass er die Anfechtung der Beschlüsse zu den Traktanden 7 und 15 noch anderweitig begründet hätte. Damit wäre seine Berufung in diesen Punkten ohnehin abzuweisen gewesen, wenn auf seine entsprechenden Rechtsbegehren eingetreten worden wäre.

## **6.**

Streitig ist schliesslich die Anordnung der definitiven Eintragung eines Gemeinschaftspfandrechts.

**6.1.** Art. 712i ZGB bestimmt, dass die Gemeinschaft für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen Anspruch gegenüber jedem jeweiligen Stockwerkeigentümer auf Errichtung eines Pfandrechts an dessen Anteil hat (Abs. 1). Die Eintragung kann vom Verwalter oder, wenn ein solcher nicht bestellt ist, von jedem dazu durch Mehrheitsbeschluss oder durch das Gericht ermächtigten Stockwerkeigentümer und vom Gläubiger, für den die Beitragsforderung gepfändet ist,

verlangt werden (Abs. 2). Im Übrigen sind die Bestimmungen über die Errichtung des Bauhandwerkerpfandrechts sinngemäss anwendbar (Abs. 3).

**6.2.** Der Beschwerdeführer hält dafür, mit der gesprochenen Pfandsomme sei die Dreijahresfrist gemäss Art. 712i Abs. 1 ZGB verletzt worden.

### **6.2.1.**

**6.2.1.1.** Das Bundesgericht hatte sich bisher noch nicht dazu zu äussern, wie sich die Dreijahresfrist nach Art. 712i Abs. 1 ZGB berechnet. Die Lehrmeinungen und kantonale Rechtsprechung divergieren sowohl hinsichtlich des Anfangs- als auch des Endzeitpunkts der gesetzlichen Frist. Ein Teil der Doktrin plädiert dafür, massgebend für den Endzeitpunkt sei die Eintragung im Grundbuch, während sich der Anfangszeitpunkt nach den letzten drei abgeschlossenen Rechnungsjahren bestimme (BOHNET, *Actions civiles*, Bd. I, 2. Aufl. 2019, § 48 Rz. 32 [ohne Votum zum Endzeitpunkt]; derselbe, *PPE contre propriétaire d'étage*, in: Bohnet/Carron [Hrsg.], PPE 2015, Rz. 22 f.; FRIEDRICH, *Das Stockwerkeigentum, Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer*, 2. Aufl. 1972, § 22 Rz. 4; PELLASCIO, in: ZGB, Kommentar, Kren Kostkiewicz/Wolf/Amstutz/Fankhauser [Hrsg.], 4. Aufl. 2021, N. 5 zu Art. 712i ZGB; WERMELINGER, *La propriété par étages*, 4. Aufl. 2021, N. 62, 67 und 69 zu Art. 712i ZGB; derselbe, *Zürcher Kommentar*, a.a.O., N. 35 f. zu Art. 712i ZGB; WOLF/MANGISCH, *Stockwerkeigentum in der Schweiz*, in: Wolf/Eggel [Hrsg.], 50 Jahre Schweizerisches Stockwerkeigentum, 2016, S. 59 [ohne Votum zum Endzeitpunkt]; dieser Rechtsauffassung folgend: Kantonsgericht Waadt [Urteil HC/2013/124 vom 25. Januar 2013 E. 3.1b]; vgl. auch AMOOS FIGUET, in: *Commentaire romand, Code civil*, 2. Aufl. 2016, N. 9 zu Art. 712i -712 k ZGB und OTTIKER, *Pfandrecht und Zwangsvollstreckung bei Miteigentum und Stockwerkeigentum*, 1972, S. 81, welche zwar das Begehren auf Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts als fristwährend ansehen, indessen ebenfalls von abgeschlossenen Rechnungsjahren ausgehen; diesem letzteren Standpunkt folgend: Kantonsgericht Graubünden [Urteile PF 2/91 vom 12. April 1991 E. 4b, in: PKG 1991 Nr. 57 S. 189; PF 10/88 vom 20. September 1988, in: PKG 1988 Nr. 63 S. 203]). Andere Autoren vertreten die Auffassung, Ausgangspunkt für die Rückrechnung sei das Begehren um Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts, während es für den Anfangszeitpunkt einzig auf die Fälligkeit der Beitragsforderungen ankomme (GÄUMANN/BÖSCH, in: *Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch*, 7. Aufl. 2023, N. 5 zu Art. 712i ZGB; MANZ, *Unterhalt und Ersatzneubau im Stockwerkeigentum*, 2021, Rz. 387; STEINAUER, *Les droits réels*, Bd. I, 6. Aufl. 2019, Rz. 1905 Fn. 113 [ohne Stellungnahme zum Anfangszeitpunkt]; THURNHERR, a.a.O., Rz. 458; ZGRAGGEN, *Kostenverteilung und Haftung für Beiträge im Stockwerkeigentum*, 2020, Rz. 1287; diesen Lehrmeinungen folgend: Appellationsgericht des Kantons Tessin [Urteil 16.2017.12 vom 2. April 2019 E. 6c, allerdings relativiert im Urteil 11.2020.25 vom 2. Oktober 2020 E. 8b und E. 9]; Kantonsgericht Wallis [Urteil C1 09 26 vom 10. Februar 2010 E. 5b, in: ZWR 2011 S. 259, ohne Stellungnahme zum Endzeitpunkt]; Obergericht Zürich [Urteile LF210071 vom 30. November 2021 E. 8.2; PF200099 vom 14. Januar 2021 E. 2.5; LF160001 vom 17. Februar 2016 E. 2.4.2]; vgl. auch MEYER-HAYOZ/REY, *Berner Kommentar*, 1988, N. 33-35 zu Art. 712i ZGB und SCHWERY, *Zeitlicher Umfang der Pfandsicherung nach Art. 712i ZGB*, BR 2016 S. 345, die ebenfalls auf das Eintragungsbegehren abstellen, indessen auch nicht fällige Forderungen in die Berechnung mit einbeziehen).

**6.2.1.2.** Die beiden Berechnungsarten seien anhand eines Beispiels veranschaulicht: Eine Beitragsforderung wurde am 30. September 2020 fällig, während das Rechnungsjahr vom 1. Juli 2020 bis zum 30. Juni 2021 dauerte. Würde der ersten Lehrmeinung gefolgt, so könnte das Gemeinschaftspfandrecht für die fragliche Beitragsforderung frühestens am 1. Juli 2021 (nach Abschluss des Rechnungsjahres) verlangt werden und müsste spätestens am 30. Juni 2024 im Grundbuch eingetragen sein, weil dies der letzte Zeitpunkt ist, in dem die Beitragsforderung noch eines der letzten drei abgeschlossenen Rechnungsjahre (1. Juli 2020 bis 30. Juni 2021, 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022, 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023) betrifft (Beispiel von WERMELINGER, *La propriété par étages*, a.a.O., N. 64-66 zu Art. 712i ZGB; derselbe, *Zürcher Kommentar*, a.a.O., N. 31-34 zu Art. 712i ZGB).

Demgegenüber müsste das Begehren um Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts in Anwendung der zweiten Berechnungsweise spätestens am 30. September 2023, d.h. drei Jahre nach Fälligkeit der Beitragsforderung (30. September 2020) gestellt werden (Art. 77 Abs. 1 Ziff. 3 und Abs. 2 OR; Beispiel von ZGRAGGEN, a.a.O., Rz. 1285).

**6.2.1.3.** Die Vorinstanz folgte jenen Stimmen in der Lehre, welche sich für die zweite Berechnungsweise aussprechen. Im Gesetzestext finde die Auffassung keine Stütze, wonach das Pfandrecht nur der Sicherung von Forderungen abgeschlossener Rechnungsjahre dienen solle. Sodann bezwecke die zeitliche Beschränkung der Pfandhaft in erster Linie den Schutz des Erwerbers einer Stockwerkeinheit, der damit rechnen müsse, dass sein Anteil für vom Vorgänger schuldig gebliebene Beiträge mit einem Pfandrecht belastet werde. Zudem verhindere sie eine allzu verzögerte Eintreibung der Beitragsforderungen durch die Stockwerkeigentümergeinschaft. Die Interessenlage spreche für die Bemessung der Dreijahresfrist durch Zurückrechnen ab dem Zeitpunkt des Begehrens. Würde man der Ansicht folgen, wonach sich die Pfandhaft auf die Forderungen der letzten drei Rechnungsjahre erstrecke, könnte die Eintragung bis zu einem Jahr nach Abschluss des dritten Rechnungsjahres verlangt werden, was insbesondere im Falle des Verkaufs einer Stockwerkeinheit zu einer gewissen Rechtsunsicherheit führen und auch nicht dem erwähnten Schutzzweck entsprechen würde.

**6.2.1.4.** Der Beschwerdeführer entgegnet, das Gemeinschaftspfandrecht sei ein mittelbares gesetzliches Pfandrecht, das erst mit dem Eintrag im Grundbuch entstehe. Deshalb könne für die Berechnung der Dreijahresfrist einzig der Grundbucheintrag massgebend sein. Dieses Verständnis entspreche jenem der herrschenden Lehre. Auch die Gesetzssystematik führe zum selben Ergebnis, denn Art. 712i Abs. 3 ZGB verweise explizit auf die Bestimmungen über die Errichtung des Bauhandwerkerpfandrechts, wo unbestritten die Viermonatsfrist zur Eintragung nur gewahrt sei, wenn innert dieser Frist mindestens eine superprovisorische Eintragung des Pfandrechts im Grundbuch erfolgt sei. *Ratio legis* von Art. 712i Abs. 1 ZGB sei es ferner, den Erwerber einer Stockwerkeinheit zu schützen, welcher damit rechnen müsse, dass sein Anteil für vom Vorgänger schuldig gebliebene Beiträge mit einem Pfandrecht belastet wird. Nur der Eintrag im Grundbuch erlange Registerpublizität. Würde auf den Zeitpunkt der Klageeinreichung abgestellt, so sähe sich ein allfälliger Drittkäufer unter Umständen mit einer rückwirkenden Pfandhaft von mehr als drei Jahren konfrontiert, zumal das Verfahren auf Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts - wie hier (fünfzehn Monate) - mitunter lange dauern könne. Die Interessen eines allfälligen Drittkäufers wären nicht gewahrt, wenn nicht auf den Zeitpunkt der Eintragung abgestellt würde.

**6.2.1.5.** Aus dem angefochtenen Entscheid ergibt sich, dass die Beschwerdegegnerin ihr Gesuch um provisorische Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts am 16. November 2017 stellte. Die provisorische Eintragung erfolgte gemäss den Feststellungen des Bezirksgerichts demgegenüber erst am 28. Februar 2019 (erstinstanzliches Urteil, E. 17d S. 67). Nach der ersten Berechnungsmethode bestünde der Anspruch auf Errichtung des Gemeinschaftspfandrechts für die Beitragsforderungen der (gemäss § 16 Ziff. II des Reglements den Kalenderjahren entsprechenden) Rechnungsjahre 2016, 2017 und 2018, während bei Anwendung der zweiten Berechnungsmethode die zwischen dem 16. November 2014 und dem 16. November 2017 fällig gewordenen Beitragsforderungen massgebend wären.

**6.2.1.6.** Ausgangspunkt der Auslegung eines Rechtssatzes bildet der Wortlaut der Bestimmung (sog. grammatikalische Auslegung). Ist er klar, d.h. eindeutig und unmissverständlich, so darf davon nur abgewichen werden, wenn ein triftiger Grund für die Annahme besteht, er ziele am "wahren Sinn", d.h. am Rechtssinn der Regelung vorbei. Anlass für eine solche Annahme können die Entstehungsgeschichte der Bestimmung (sog. historische Auslegung), ihr Sinn und Zweck (sog. teleologische Auslegung) oder der Zusammenhang mit anderen Vorschriften (sog. systematische Auslegung) geben, so namentlich, wenn die grammatikalische Auslegung zu einem Ergebnis führt, das der Gesetzgeber nicht gewollt haben kann (**BGE 147 III 41** E. 3.3.1 mit Hinweisen). Ist der Wortlaut der

Bestimmung unklar bzw. nicht restlos klar und sind verschiedene Interpretationen möglich, muss nach der wahren Tragweite der Bestimmung gesucht werden. Dabei sind im Sinne des pragmatischen Methodenpluralismus' alle anerkannten Auslegungselemente zu berücksichtigen (zum Ganzen: **BGE 148 II 243** E. 4.5.1 mit Hinweisen).

**6.2.1.7.** In der deutschen und italienischen Fassung des Gesetzestextes ("Die Gemeinschaft hat für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen Anspruch gegenüber jedem jeweiligen Stockwerkeigentümer auf Errichtung eines Pfandrechtes an dessen Anteil"; "*Al fine di garantire i suoi crediti per i contributi decorsi negli ultimi tre anni, la comunione ha il diritto di ottenere la costituzione di un'ipoteca legale sulla quota di ciascun comproprietario*") ist von der Errichtung des Pfandrechtes die Rede, während in der französischen Fassung ("*Pour garantir son droit aux contributions des trois dernières années, la communauté peut requérir l'inscription d'une hypothèque sur la part de chaque copropriétaire actuel*") vom Begehren auf Eintragung gesprochen wird. Dieselbe Wortwahl findet sich auch in Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB, welcher den Anspruch auf Errichtung eines Bauhandwerkerpfandrechtes unabhängig von einer vergleichbaren Frist regelt. Mithin scheint unwahrscheinlich, dass die Formulierung bewusst mit Blick auf die Berechnung der Dreijahresfrist gewählt worden wäre. Selbst wenn dies der Fall wäre, lieferte die grammatikalische Auslegung der Bestimmung aufgrund ihres unterschiedlichen Inhalts je nach Amtssprache kein klares Ergebnis. Eine eindeutige Formulierung zugunsten der einen oder anderen Berechnungsart (etwa: für die auf die letzten drei "Jahre vor der Eintragung des Pfandrechtes", "Rechnungsjahre" bzw. "Jahre vor der Stellung des Eintragungsbegehrens" entfallenden Beitragsforderungen) enthält der Wortlaut von Art. 712i Abs. 1 ZGB nicht. Er gibt mithin keine klare Antwort auf die Frage, wie die Dreijahresfrist zu berechnen ist.

**6.2.1.8.** Im Rahmen der parlamentarischen Debatten wurde das Gemeinschaftspfandrecht nur nebenbei in der allgemeinen Diskussion erwähnt (Votum Grendelmeier, AB 1963 N 208: "Wohl sieht das Gesetz vor, dass in diesem Falle der Ersatzzahler ein Pfandrecht besitzt."). Bei der Detailberatung des Artikels gab es zu keinen Bemerkungen Anlass (AB 1963 N 225 f., AB 1963 S 220, AB 1963 N 531). In der Botschaft wird ausgeführt, der Anspruch auf die Errichtung am Anteil des Beitragsschuldners durch Eintrag im Grundbuch "ist ein Anspruch, wie ihn der Bauhandwerker hat. Hinsichtlich der Erwirkung der Eintragung ist denn auch [aArt. 839 Abs. 3 ZGB] und die darauf bezüglichen Vorschriften in [Art. 22 aGBV] verwiesen. [...] Trotzdem [...] dieses Pfandrecht weder ein Rang- noch ein Verwertungsprivileg erhält, ist der Umfang der dadurch gesicherten Forderung eng begrenzt, nämlich auf die Beiträge, die auf die letzten drei Jahre entfallen. Für mehr als drei Jahresbeiträge besteht der gesetzliche Anspruch also nicht. Diese Beschränkung empfahl sich auch mit Rücksicht auf den Erwerber eines Stockwerkes. Dieser muss zwar damit rechnen, dass sein Stockwerk mit dem Pfandrecht für Beiträge, die sein Vorgänger schuldig geblieben ist, belastet wird, aber diese Last kann nicht mehr als drei solcher Jahresbeiträge umfassen" (Botschaft vom 7. Dezember 1962 zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Abänderung des vierten Teils des Zivilgesetzbuches [Miteigentum und Stockwerkeigentum], BBl 1962 II 1518 f. [zu Art. 712i bis l]). Auch die Materialien enthalten demnach keine ausdrückliche Auseinandersetzung mit der Frage der Berechnung der Dreijahresfrist.

**6.2.1.9.** Mit Blick auf den in der Botschaft erwähnten Käuferschutz gilt es indessen festzuhalten, dass die Belastung mit dem Pfandrecht nur bei Anwendung der zweiten Berechnungsmethode tatsächlich auf drei Jahresbeiträge beschränkt ist. Würden abgeschlossene Rechnungsjahre herangezogen, könnten mit dem Pfandanspruch nach dem Eigentumsübergang auch Beitragsforderungen gesichert werden, welche mehr als drei Jahre zurückliegen (vgl. vorne E. 6.2.1.2; SCHWERY, a.a.O., S. 343 f.; ZGRAGGEN, a.a.O., Rz. 1289). Da zumindest dem Gesetzeswortlaut nach nicht ausgeschlossen ist, über die Jahre hinweg mehrere - unterschiedliche Dreijahresperioden betreffende - Gemeinschaftspfandrechte eintragen zu lassen (vgl. MEYER-HAYOZ/REY, a.a.O., N. 37 zu Art. 712i ZGB), könnte die Stockwerkeigentümergeinschaft mit einem zweiten, späteren Gesuch für die restlichen Beiträge bis zum Eigentumsübergang erneut einen Pfandanspruch geltend machen. Auf dasselbe liefe es hinaus, wenn sie für die übrigen Beiträge das Retentionsrecht (Art. 712k ZGB)

beanspruchen würde, denn dieses soll "im gleichen Umfang" wie das Gemeinschaftspfandrecht bestehen (BBl 1962 II 1519 [zu Art. 712i bis I]). Es widerspräche dem gesetzgeberischen Willen, den Stockwerkeanteil und allenfalls auch das Mobiliar des Erwerbers für mehr als drei Jahresbeiträge, welche der frühere Eigentümer schuldig blieb, zu belasten. Anders als der Beschwerdeführer meint, steht die Registerpublizität diesem Verständnis nicht entgegen, denn im Rahmen seiner vorvertraglichen Aufklärungspflichten müsste der Veräusserer den Käufer über ein laufendes Verfahren orientieren. Abgesehen davon wäre eine im Zeitpunkt des Eigentumsübergangs hängige Klage auf Eintragung eines Pfandrechts für vor der Dreijahresperiode liegende Beitragsforderungen ohnehin infolge fehlender Passivlegitimation abzuweisen, wenn der Käufer nicht anstelle des Veräusserers in den Prozess eintritt (vgl. Art. 83 Abs. 1 ZPO). Die Gutheissung einer im Anschluss daran neu gegen Ersteren gerichteten Klage wiederum würde an der Dreijahresfrist scheitern, welche sich nach dem Beginn der Rechtshängigkeit des zweiten Verfahrens berechnen würde.

**6.2.1.10. Der Sinn und Zweck des Gemeinschaftspfandrechts besteht darin, das Risiko der Uneinbringlichkeit der von den Stockwerkeigentümern geschuldeten Beitragsforderungen zu minimieren (SCHWERY, a.a.O., S. 344; WEBER, a.a.O., S. 473; ZGRAGGEN, a.a.O., Rz. 1290), weil diese unter Umständen die einzigen Aktiven des Gemeinschaftsvermögens bilden (MEYER-HAYOZ/REY, a.a.O., N. 4 zu Art. 712i ZGB; SCHWERY, a.a.O., S. 344). Es soll das Funktionieren der gemeinschaftlichen Verwaltung sowie die Finanzierung der von den Stockwerkeigentümern anteilmässig zu tragenden Gemeinschaftskosten sichergestellt werden (ZGRAGGEN, a.a.O., Rz. 1290). Da sich der Gesetzgeber gegen ein unmittelbar gesetzliches Pfandrecht entschieden hat (BBl 1962 II 1519 [zu Art. 712i bis I]), geniesst das Gemeinschaftspfandrecht wie bereits ausgeführt weder ein Rangprivileg noch ein Verwertungsvorrecht, sodass das Prinzip der Alterspriorität greift. Mit Blick hierauf wahrt die zweite Berechnungsmethode den genannten Zweck besser als die erste, zumal der Stockwerkeigentumsanteil bei Zuwarten bis nach Ablauf eines Rechnungsjahrs in der Zwischenzeit anderweitig belastet werden könnte (SCHWERY, a.a.O., S. 345; ZGRAGGEN, a.a.O., Rz. 1290). Ferner sichert das Gemeinschaftspfandrecht nicht nur die Deckungsbeiträge, sondern auch die Vorschussleistungen (FRIEDRICH, a.a.O., § 22 Rz. 3; MEIER-HAYOZ/REY, a.a.O., N. 32 zu Art. 712i ZGB; THURNHERR, a.a.O., Rz. 457; WEBER, a.a.O., S. 474; WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, a.a.O., N. 29 zu Art. 712i ZGB; WOLF/MANGISCH, a.a.O., S. 59; ZGRAGGEN, a.a.O., Rz. 1184 und Rz. 1278). Auf diese ist die Stockwerkeigentümergeinschaft bereits während des laufenden Rechnungsjahrs angewiesen, sodass der Pfandanspruch teilweise seines Sinnes entleert würde, wenn er auf Beitragsforderungen abgelaufener Rechnungsjahre zu beschränken wäre (ZGRAGGEN, a.a.O., Rz. 1290).**

**6.2.1.11.** Schliesslich ist festzuhalten, dass sich aus der sinngemässen Anwendung der Bestimmungen über die Errichtung des Bauhandwerkerpfandrechts (Art. 712i Abs. 3 ZGB) nicht ableiten lässt, die Dreijahresfrist sei nach der ersten Methode zu berechnen. Bei der Dreijahresfrist handelt es sich um eine umfangmässige Beschränkung der Pfandforderung, sodass sich keine Parallelen zur Eintragsfrist für das Bauhandwerkerpfandrecht (Art. 839 Abs. 2 ZGB) ziehen lassen. Letztere steht in keinem Zusammenhang mit der Höhe der zu sichernden Forderung, sondern regelt einzig den letztmöglichen Zeitpunkt für die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts. Ein analoger Tatbestand zum Abschluss der Bauarbeiten besteht für die Beitragsforderungen nicht, denn diese entstehen laufend weiter. Nicht ohne Grund wurde in der Botschaft nur auf Art. 839 Abs. 3 ZGB und nicht auf den gesamten Gesetzesartikel verwiesen.

**6.2.1.12. Aus den dargelegten Gründen ist jener Lehrmeinung der Vorzug zu geben, wonach die Dreijahresfrist durch Rückrechnung ab Stellung des Begehrens um Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts zu berechnen ist.** Die Frage, ob der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, wonach die zu sichernden Beitragsforderungen fällig sein müssen (BGE 106 II 183 E. 3c), zu Recht in der Doktrin Kritik erwachsen ist, muss mangels Entscheidungsrelevanz für den vorliegend zu beurteilenden Sachverhalt nicht beantwortet werden.

**6.2.2.** Bei diesem Ergebnis verliert der Vorwand, die Vorinstanz habe das Datum des rechtserheblichen Grundbucheintrags nicht und damit den Sachverhalt unvollständig festgestellt, seine Bedeutung, sodass darauf nicht einzugehen ist. Soweit der Beschwerdeführer hinsichtlich einzelner Beitragsforderungen argumentiert, diese lägen ausserhalb der Dreijahresfrist, und sich hierzu auf das Datum des Grundbucheintrags stützt, erweisen sich seine Rügen als unbegründet.

**6.2.3.** Der Beschwerdeführer moniert weiter, selbst wenn auf die Berechnungsweise der Vorinstanz abzustellen wäre, seien vorliegend einzelne Beitragsforderungen nicht von der Dreijahresfrist erfasst.

**6.2.3.1.** Zusammengefasst erwog die Vorinstanz, Deckungsbeiträge würden grundsätzlich unmittelbar mit ihrer Entstehung fällig. Hinsichtlich der Kostenübernahme für die Flachdachsaniierungen, welche einzelne Stockwerkeigentümer eigenmächtig in Auftrag gegeben hatten und welche die Versammlung nicht im Voraus genehmigt hatte (vgl. vorne E. 5.3.2), erklärte sie das Datum der Beschlussfassung als für die Fälligkeit massgeblich. Die Stockwerkeigentümersammlung habe erst in jenem Zeitpunkt entschieden, dass die Vorleistung der einzelnen Stockwerkeigentümer zulasten der Gemeinschaft gehen solle, sodass die entsprechende Beitragsforderung frühestens in diesem Zeitpunkt entstanden sein könne.

**6.2.3.2.** Der Beschwerdeführer widerspricht, entgegen der Auffassung der Vorinstanz sei nicht massgeblich, wann die Stockwerkeigentümersammlung den Beschluss über eine Forderung gefällt habe, sondern wann die Beitragsforderung fällig geworden sei. Beitragsforderungen für Deckungsbeiträge entstünden gegenüber den Stockwerkeigentümern *ex lege* und würden unmittelbar mit ihrer Entstehung fällig. Massgeblich sei somit das Rechnungsdatum, weshalb die Beitragsforderungen über Fr. 1'800.--, Fr. 1'935.-- und Fr. 3'568.90 (Traktanden 7 sowie 10a und b der Stockwerkeigentümersammlung vom 4. Juli 2016) nicht von der Dreijahresfrist erfasst seien.

**6.2.3.3.** Soweit der Beschwerdeführer damit argumentiert, bei Bejahung von Dringlichkeit der durchgeführten Arbeiten im Sinne von Art. 647 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB hätten die eigenmächtig handelnden Stockwerkeigentümer als Vertreter der Gemeinschaft (Art. 32 Abs. 1 OR) agiert, weshalb die Fälligkeit der Beitragsforderungen mit dem jeweiligen Rechnungsdatum zusammenfalle, braucht darauf nicht eingegangen zu werden. Wie sich ergeben hat, nahm die Vorinstanz gerade nicht an, die Flachdachsaniierungen seien dringlich gewesen (vgl. vorne E. 5.3.2.2 f.). Sodann beruft sich der Beschwerdeführer zwar auf konkrete Rechnungsdaten, indessen tut er dies ohne einschlägige Verweise auf die Akten. Aus dem angefochtenen Entscheid ergeben sich die fraglichen Daten nicht und der Beschwerdeführer macht in diesem Zusammenhang keine unvollständige Sachverhaltsfeststellung geltend. Mithin mangelt es seiner Rüge bereits am notwendigen Tatsachenfundament, sodass er damit nicht durchdringen kann (vgl. vorne E. 3). Ohnehin hat er sich im Zusammenhang mit der Beschlussfassung über die fraglichen Deckungsbeiträge auf den Standpunkt gestellt, die Gemeinschaft sei rechtlich nicht verpflichtet gewesen, die Kosten für die Flachdachsaniierungen zu tragen (vgl. vorne E. 5.3.2.3), sodass nicht einsichtig ist, weshalb die Fälligkeit nicht erst ab dem Zeitpunkt eingetreten sein soll, als die Stockwerkeigentümersammlung eine entsprechende Verpflichtung mittels Beschluss begründete.

**6.3.** Mit Bezug auf die Pfandsumme bestreitet der Beschwerdeführer sodann den Bestand der einzelnen Beitragsforderungen.

**6.3.1.** Die Beschwerde hat sich betreffend die Anfechtungsklagen als erfolglos erwiesen, sodass nachfolgend nicht auf die Kritik einzugehen ist, infolge Aufhebung der entsprechenden Beschlüsse fehle es an jeglicher Grundlage für eine Beitragsforderung der Beschwerdegegnerin und damit auch für ein Gemeinschaftspfandrecht in entsprechender Höhe.

**6.3.2.** Die Vorinstanz hob die an der ausserordentlichen Stockwerkeigentümersversammlung vom 4. Juli 2016 gefassten Beschlüsse zu den Traktanden 7 sowie 10a und b auf, soweit sie die Befreiung der Eigentümer der nicht realisierten Einheiten betreffen. Deshalb wäre grundsätzlich davon auszugehen, dass sich - entsprechend der neu vorzunehmenden Kostenverteilung auf alle Eigentümer nach deren Wertquoten - die jeweiligen Beitragsforderungen gegenüber dem Beschwerdeführer von Fr. 1'800.--, Fr. 1'935.-- bzw. Fr. 3'568.90 (und damit die Pfandsumme) reduzieren. Nun betrifft aber der Beschluss zum Traktandum 7 Kosten in der Höhe von insgesamt Fr. 20'000.-- (angefochtener Entscheid, E. 4b/cc S. 33) und jener zum Traktandum 10a solche von gesamthaft Fr. 21'500.-- (angefochtener Entscheid, E. 4b/ff/aaa S. 35). Deren wertquotenproportionale Verteilung auf sämtliche Eigentümer hat für den Beschwerdeführer, welcher eine Wertquote von 90/1000 für sich beansprucht, Beiträge von Fr. 1'800.- (= Fr. 20'000.-- x 90/1000) bzw. Fr. 1'935.-- (= Fr. 21'500.-- x 90/1000) zur Folge. Damit hat die Beschwerdegegnerin mit der eingeklagten Pfandsumme die fraglichen Beitragsforderungen offenbar bereits in korrekter Höhe berücksichtigt. Betreffend den Beschluss zum Traktandum 10b fehlt im angefochtenen Entscheid eine Feststellung dazu, wie hoch die zu verteilenden Kosten gesamthaft ausfielen (angefochtener Entscheid, E. 4b/ff/bbb S. 36 f.), sodass eine vergleichbare Überprüfung nicht stattfinden kann. Da der Beschwerdeführer weder rügt, die Pfandsumme sei aufgrund der neuen Kostenverteilung zu reduzieren, noch tiefere Beitragsforderungen zu seinen Lasten behauptet und deren Berechnungsgrundlagen substantiiert, besteht kein Anlass, den angefochtenen Entscheid in dieser Hinsicht zu reformieren.

**6.3.3.** Hinsichtlich der Beitragsforderung von Fr. 1'800.-- (Beschluss zu Traktandum 7 der Stockwerkeigentümersversammlung vom 4. Juli 2016) macht der Beschwerdeführer die Verjährung geltend.

**6.3.3.1.** Die Vorinstanz behandelte seine Einrede nicht, da die Frage der Verjährung im Rahmen des Forderungsprozesses zu klären sei. Der Beschwerdeführer entgegnet, die Verjährung lasse die Fälligkeit der Beitragsforderung entfallen, sodass die Verjährungseinrede sehr wohl im Verfahren auf Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts zu berücksichtigen sei.

**6.3.3.2.** Wie dem auch sein mag, wäre der Beschwerdeführer mit seiner Verjährungseinrede ohnehin nicht durchgedrungen. Er bringt vor, Beitragsforderungen der Stockwerkeigentümergeinschaft verjährten in Anwendung von Art. 128 Ziff. 1 OR in fünf Jahren nach Fälligkeit, wofür er erneut auf das Rechnungsdatum vom 2. Mai 2011 abstellt. Die erste verjährungsunterbrechende Handlung sei erst mit den Zahlungsbefehlen vom 17. Dezember 2018 erfolgt, mithin mehr als fünf Jahre später. **Wie sich gezeigt hat, ist entgegen seiner Auffassung nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz für die Fälligkeit der Beitragsforderung (vgl. Art. 130 Abs. 1 OR) das Beschlussdatum vom 4. Juli 2016 als massgebend erachtete (vgl. vorne E. 6.2.3.3). Bezogen auf dieses Datum unterbrach jedenfalls die Klage auf definitive Eintragung vom 22. Januar 2019 die Verjährung rechtzeitig (Art. 135 Ziff. 2 OR; vgl. zum Bauhandwerkerpfandrecht: DÄPPEN, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht, 7. Aufl. 2020, N. 19 zu Art. 135 OR; WILDHABER/DEDE, Berner Kommentar, 2021, N. 173 zu Art. 135 OR), und zwar unabhängig von der in der Lehre strittigen Frage, welche Verjährungsfrist für Beitragsforderungen zur Anwendung kommen soll (für die fünfjährige nach Art. 128 Ziff. 1 OR: FRIEDRICH, a.a.O., § 21 Rz. 11; ZGRAGGEN, a.a.O., Rz. 1183 [Beiträge an den Erneuerungsfonds]; für die zehnjährige nach Art. 127 OR: THURNHERR, a.a.O., Rz. 437 Fn. 1296 [Deckungsbeiträge und allenfalls Vorschüsse]; ZGRAGGEN, a.a.O., Rz. 1179 [Deckungsbeiträge] und Rz. 1181 f. [Vorschüsse für ein konkretes Bauprojekt und zur Deckung des gemeinschaftlichen Finanzbedarfs]). Wird die Verjährung durch Klage unterbrochen, so beginnt sie von Neuem zu laufen, wenn der Rechtsstreit vor der befassen Instanz abgeschlossen ist (Art. 138 Abs. 1 OR). Dies ist der Fall, wenn der Instanzenzug ausgeschöpft ist, d.h. wenn die befassete Instanz einen Endentscheid gefällt hat, der nicht mehr durch Berufung oder Beschwerde angefochten werden kann (BGE 147 III 419 E. 7.3). Vorliegend hat die Verjährungsfrist demzufolge noch nicht wieder von Neuem zu laufen begonnen.**

**6.3.4.** Weiter erhebt der Beschwerdeführer mit Bezug auf die Beitragsforderung über Fr. 13'500.-- (Beschluss zu Traktandum 12 der Stockwerkeigentümersversammlung vom 4. Juli 2016) die Einrede des nicht erfüllten Vertrages (Art. 82 OR) und macht Rechtsmissbrauch geltend.

**6.3.4.1.** Ersteren Einwand verwies die Vorinstanz wiederum in den Forderungsprozess. Ferner erwog sie, die Beschwerdegegnerin verhalte sich nicht schon deshalb rechtsmissbräuchlich, weil sie ausschliesslich auf der Einheit des Beschwerdeführers ein Pfandrecht eintragen wolle und dies gegenüber den anderen Eigentümern bislang nicht geltend gemacht habe. Die Beschwerdegegnerin sei in der Wahl der Mittel der Rechtsdurchsetzung grundsätzlich frei. Ausserdem sei unbestritten, dass der Beschwerdeführer ihr in den letzten Jahren keine Beiträge (mehr) bezahlt habe.

**6.3.4.2. Soweit der Beschwerdeführer bemängelt, die Vorinstanz hätte seine Einrede des nicht erfüllten Vertrages materiell behandeln müssen, übersieht er, dass er sich im Zusammenhang mit unbezahlten Beitragsforderungen mangels Vorliegens eines Austauschverhältnisses gar nicht erst auf Art. 82 OR berufen kann** (Urteil 5A\_371/2007 vom 14. Januar 2008 E. 6 mit Hinweis). Damit geht seine Rüge von vornherein fehl. Soweit er ferner im Zusammenhang mit seinem Rechtsmissbrauchsvorwurf dafürhält, es stelle keinen "Rechtfertigungsgrund" dar, wenn er in den letzten Jahren keine Beiträge mehr bezahlt habe, verkennt er, dass die Errichtung des Gemeinschaftspfandrechts gerade die Finanzierung der von den Stockwerkeigentümern anteilmässig zu tragenden Gemeinschaftskosten sicherstellen soll (vgl. vorne E. 6.2.1.10). Weshalb es rechtsmissbräuchlich sein soll, dass die Beschwerdegegnerin darauf zurückgreift, wenn der Beschwerdeführer ebendiese Kostenfinanzierung seit neun Jahren erheblich erschwert, ist unerfindlich. Auch aus dem Grundsatz der Gleichbehandlung (vgl. vorne E. 5.1.3.1) kann der Beschwerdeführer nichts zu seinen Gunsten ableiten. Abgesehen davon, dass es vorliegend nicht um den Inhalt eines für ihn nachteiligen Versammlungsbeschlusses geht (vgl. **BGE 131 III 459** E. 5.4.3), behauptet er nicht, dass auch die anderen Stockwerkeigentümer seit neun Jahren überhaupt keine Beiträge mehr bezahlt hätten, sodass seine Situation mit der ihrigen gar nicht erst vergleichbar ist. Konsequenterweise müsste er aus dem angerufenen Prinzip vielmehr den Umkehrschluss ziehen, dass auch er seinen Verpflichtungen nachzukommen hat und seine Kostenanteile nicht einfach über Jahre hinweg indirekt auf die übrigen Stockwerkeigentümer abwälzen kann.

**6.4.** Zuletzt wehrt sich der Beschwerdeführer dagegen, dass das Gemeinschaftspfandrecht ausschliesslich auf seiner Stockwerkeinheit auf dem Grundstück Nr. yyy eingetragen werden soll.

**6.4.1.** Die Vorinstanz erwog, das Gemeinschaftspfandrecht belaste zwingend einen Stockwerkanteil. Falls ein Stockwerkeigentümer mehrere Stockwerkanteile halte und in Zahlungsverzug gerate, würden seine Stockwerkanteile im Verhältnis der Wertquoten belastet. Ein Gesamtpfandrecht sei ausgeschlossen, weil sich die Beitragsforderungen stets auf einzelne Anteile bezögen, sodass diese individuell zu belasten seien. Es treffe zu, dass der Beschwerdeführer, wie auch die übrigen Stockwerkeigentümer, auch auf dem ausserhalb der Bauzone liegenden Grundstück GB Nr. zzz über einen Stockwerkanteil verfüge. Allerdings sei nicht ersichtlich, dass Beitragsforderungen von den Eigentümern dieser ebenso nicht realisierten Einheiten erhoben worden seien. Die Beiträge seien vielmehr ausschliesslich unter den Stockwerkeigentümern des Grundstücks GB Nr. yyy erhoben worden (und hier wiederum - überwiegend - lediglich von denjenigen Eigentümern, die über baulich realisierte Einheiten verfügten). Von daher rechtfertige sich eine Aufteilung der Pfandsomme auf beide Einheiten des Beschwerdeführers nicht.

**6.4.2.** Soweit der Beschwerdeführer der Vorinstanz eine Verletzung ihrer Begründungspflicht vorwirft, ergibt sich aus der vorstehend wiedergegebenen Erwägung, dass seine Rüge unbegründet ist. Vielmehr ist er mit der Entscheidbegründung inhaltlich nicht einverstanden.

**6.4.3.** In diesem Zusammenhang hält er die Feststellung im angefochtenen Entscheid für willkürlich, die Beitragsforderungen seien lediglich von den Stockwerkeigentümern des Grundstücks GB Nr. yyy erhoben worden. Die Vorinstanz hat damit zum Ausdruck gebracht, dass sie davon ausging, die dem Gemeinschaftspfandrecht zugrunde gelegten Beitragsforderungen beträfen ausschliesslich das Grundstück GB Nr. yyy. Allein mit dem Verweis auf die jeweiligen Versammlungsprotokolle und dem Vorbringen, es sei nie eine dahingehende Einschränkung kommuniziert worden, dass die Stockwerkeigentümerversammlung nur für das Grundstück GB Nr. yyy durchgeführt werde, vermag der Beschwerdeführer allerdings noch keine Willkür in der Sachverhaltsfeststellung darzutun. Vielmehr hätte er sich mit den einzelnen Beschlüssen inhaltlich auseinandersetzen und aufzeigen müssen, weshalb diese (auch) das Grundstück GB Nr. zzz betreffen. Dies tut er nicht. Namentlich behauptet er nicht, die Verwaltungskosten seien auch für das ausserhalb der Bauzone liegende Grundstück entstanden. Damit bleibt es beim Sachverhalt, wie ihn die Vorinstanz festgestellt hat (vgl. vorne E. 3).

**6.4.4.** Der Beschwerdeführer macht nicht geltend, die Vorinstanz habe das Recht auf diesen Sachverhalt falsch angewandt, sodass sich eine weitergehende Prüfung erübrigt (vgl. vorne E. 3), zumal eine Rechtsverletzung nicht geradezu offensichtlich ist (**BGE 143 V 19** E. 2.3). Im Übrigen entspricht die Vorgehensweise der Vorinstanz dem, was die herrschende Lehre postuliert (PELLASCIO, a.a.O., N. 6 zu Art. 712i ZGB; PFÄFFLI, Einzelfragen zum Stockwerkeigentum aus der Sicht der praktischen Grundbuchführung, in: Wermelinger [Hrsg.], Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2013, S. 62; PICCININ, a.a.O., Rz. 494; WERMELINGER, Zürcher Kommentar, a.a.O., N. 43 f. zu Art. 712i ZGB; implizit wohl auch MEYER-HAYOZ/REY, a.a.O., N. 44 zu Art. 712i ZGB; a.M. lediglich OTTIKER, a.a.O., S. 83, indes ohne jegliche Begründung). Damit ist die Beschwerde auch bezüglich der definitiven Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts abzuweisen.

## **7.**

Unabhängig vom hiesigen Verfahrensausgang ficht der Beschwerdeführer die Kostenregelung für das erst- und zweitinstanzliche Verfahren an.

### **7.1.**

**7.1.1.** Nach Art. 106 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt (Abs. 1 Satz 1). Hat keine Partei vollständig obsiegt, so werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt (Abs. 2). Massstab der Verteilung bildet auch in diesem Fall grundsätzlich der Umfang des Obsiegens und Unterliegens. Inwieweit eine Partei obsiegt hat oder unterlegen ist, kann jedenfalls dann nicht rechnerisch genau bestimmt werden, wenn einzelne Begehren keinen oder keinen eindeutig bestimmbareren Streitwert aufweisen. In einem gewissen Umfang obliegt es daher dem Gericht, das Mass des Obsiegens oder Unterliegens ermessensweise zu bestimmen (Urteile 5A\_117/2019 vom 6. Dezember 2019 E. 4.3 mit Hinweisen; 4A\_44/2016 vom 25. Mai 2016 E. 3.1). Das Gericht kann bei der Kostenverteilung insbesondere auch das Gewicht der einzelnen Rechtsbegehren innerhalb eines Rechtsstreits berücksichtigen (Urteile 5A\_677/2022 vom 20. Februar 2023 E. 5.1.1; 4A\_54/2018 vom 11. Juli 2018 E. 5.1; je mit Hinweisen).

**7.1.2.** Die hiervor dargelegten Grundsätze gelten auch im oberinstanzlichen Verfahren. Dort wird das Obsiegen bzw. Unterliegen anhand der Änderung gemessen, die eine Partei im Verhältnis zum erstinstanzlichen Entscheid hat erwirken können (Urteil 4A\_630/2020 vom 24. März 2022 E. 9 *in fine* mit Hinweisen, nicht publ. in: **BGE 148 III 115**, aber in: Pra 2022 Nr. 91 S. 1043).

**7.1.3.** Bei Ermessensentscheiden, zu denen der Entscheid über die Kostenverlegung nach Art. 106 Abs. 1 und 2 ZPO nach dem vorstehend Ausgeführten zählt, greift das Bundesgericht nur ein, wenn die Vorinstanz grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgewichen ist, wenn sie Tatsachen berücksichtigt hat, die für den Entscheid im Einzelfall keine Rolle hätten spielen dürfen,

oder wenn sie umgekehrt Umstände ausser Betracht gelassen hat, die zwingend hätten beachtet werden müssen. Aufzuheben und zu korrigieren sind ausserdem Ermessensentscheide, die sich als im Ergebnis offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweisen (vgl. **BGE 142 III 617 E.** 3.2.5; **141 III 97 E.** 11.2; je mit Hinweisen).

## **7.2.**

**7.2.1.** Die Vorinstanz auferlegte die erstinstanzlichen Prozesskosten in Anwendung von Art. 106 Abs. 2 ZPO zu drei Vierteln dem Beschwerdeführer und zu einem Viertel der Beschwerdegegnerin. Sie begründete dies damit, der Beschwerdeführer sei einerseits betreffend zwei Anfechtungsklagen vollständig bzw. deutlich überwiegend (Verfahren ZGO 2016-02 bzw. ZGO 2017-04) und betreffend die Klage auf definitive Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts (Verfahren ZEV 2019-01) zur Hälfte unterlegen. Andererseits habe er in einem Anfechtungsprozess zu rund zwei Dritteln (Verfahren ZGO 2017-01) und hinsichtlich der Forderungsklage (Verfahren ZEV 2019-01) zur Hälfte obsiegt.

**7.2.2.** Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung von Art. 106 Abs. 2 ZPO. Zunächst habe er mit Bezug auf die Forderungsklage vollumfänglich obsiegt und nicht, wie die Vorinstanz fälschlicherweise erwogen habe, bloss zur Hälfte. Sodann habe er bei einem Gesamtstreitwert von Fr. 99'301.82 im Umfang von Fr. 49'490.10 obsiegt. Mithin wären die Verfahrenskosten hälftig zu verteilen gewesen.

**7.2.3.** Mit seiner Streitwertrechnung blendet der Beschwerdeführer aus, dass einzelne seiner vor Bezirksgericht gestellten Rechtsbegehren keinen bzw. keinen eindeutig bestimmbar Streitwert aufwiesen (so etwa die Beschlussanfechtung betreffend Mitgliederwahl eines Bauausschusses, Protokollgenehmigung, Einsichtsrecht in die Konten der Stockwerkeigentümergeinschaft, Herausgabe von Unterlagen), sodass die Rechnung zur Ermittlung des Umfangs des Obsiegens im Gesamten nicht taugt. Ohnehin ergibt sich der geltend gemachte Streitwert nicht aus dem angefochtenen Entscheid (vgl. vorne E. 3). Entgegen seiner Auffassung hat die Vorinstanz sodann sehr wohl erkannt, dass er mit Bezug auf die Forderungsklage vollumfänglich obsiegt (vgl. Art. 106 Abs. 1 Satz 2 ZPO). Indessen gewichtete sie dieses Obsiegen hälftig, da im selben Verfahren (ZEV 2019-01) nebst der Forderungsklage auch die Klage auf definitive Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts zu beurteilen war, hinsichtlich welcher der Beschwerdeführer vollumfänglich unterlag. Dies stand ihr im Rahmen ihres Ermessensspielraums zu, namentlich angesichts des engen sachlichen Zusammenhangs der beiden Klagen. Dass sich die Vorinstanz gestützt auf diese Gewichtung verrechnet hätte, macht der Beschwerdeführer nicht geltend. Es springt auch nicht geradezu ins Auge (vgl. vorne E. 6.4.4), dass das gewählte Rundungsergebnis (ein Viertel statt - präziser - drei Zehntel Obsiegen) offensichtlich unbillig wäre, sodass er auch hier mit seiner Beschwerde nicht durchdringt.

## **7.3.**

**7.3.1.** Die Prozesskosten des Berufungsverfahrens verteilte die Vorinstanz unter Hinweis auf Art. 106 Abs. 2 ZPO und den Verfahrensausgang gleich wie jene des erstinstanzlichen Verfahrens. Soweit der Beschwerdeführer diesbezüglich dieselben Rügen vorträgt wie bereits betreffend die erstinstanzliche Kostenregelung, ist darauf nicht mehr einzugehen. Darüber hinaus macht er nicht geltend, die Vorinstanz habe sein Obsiegen fälschlicherweise nicht anhand des Erfolges seiner Berufungsanträge, sondern seiner vor Bezirksgericht gestellten Begehren bemessen. Dies ist angesichts des vernachlässigbaren Obsiegens in erster Instanz und der geringen Veränderung der Berufungsanträge im Vergleich zu den vor Bezirksgericht formulierten Rechtsbegehren auch nicht offensichtlich (vgl. vorne E. 6.4.4).

**7.3.2.** Ferner macht der Beschwerdeführer einen inhaltlichen Widerspruch zwischen Entscheidungsbegründung und -dispositiv geltend. Die Vorinstanz habe in der Begründung ausgeführt, der im Berufungsverfahren nicht mehr anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerin sei keine

Parteientschädigung zuzusprechen. Demgegenüber habe der Beschwerdeführer Anspruch auf Ersatz eines Viertels einer vollen Parteientschädigung, ausmachend Fr. 2'775.-- (inkl. Auslagen und MWSt). Im Dispositiv habe die Vorinstanz dann allerdings den Beschwerdeführer zur Bezahlung einer Parteientschädigung von Fr. 2'775.-- (inkl. Auslagen und MWSt) an die Beschwerdegegnerin verpflichtet. Hier geht es erneut um eine Berichtigung des angefochtenen Entscheiddispositivs, welche das Bundesgericht - so begründet der Vorwurf auch ist - nicht vornehmen kann, soweit es den angefochtenen Entscheid in diesem Punkt nicht ohnehin reformiert (vgl. vorne E. 1.2), was nicht der Fall ist. Der Beschwerdeführer ist mit seinen Rügen zur Kostenverteilung nicht durchgedrungen und der hiesige Verfahrensausgang (Art. 68 Abs. 5 BGG) gibt keinen Anlass zu einer Neuregelung. Der Vorinstanz wird deshalb nahegelegt, von Amtes wegen ein Berichtigungsverfahren einzuleiten (Art. 334 Abs. 1 ZPO; vgl. auch vorne E. 5.3.5.2).

#### **8.**

Im Ergebnis ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Verfahrensausgang wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Eine Parteientschädigung für den der Beschwerdegegnerin durch ihre unaufgeforderte Vernehmlassung vom 15. Juli 2022 entstandenen Aufwand ist nicht geschuldet (Art. 68 Abs. 1, 2 und 4 i.V.m. Art. 66 Abs. 3 BGG). Ebenso wenig hat der nicht anwaltlich vertretene R für seine Stellungnahme zum Gesuch um aufschiebende Wirkung einen Entschädigungsanspruch. Ohnehin geht aus dem angefochtenen Entscheid die behauptete Eigenschaft als Stockwerkeigentümer nicht hervor (Art. 105 Abs. 1 BGG).

#### **Demnach erkennt das Bundesgericht:**

##### **1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

##### **2.**

Die Gerichtskosten von Fr. 10'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

##### **3.**

Dieses Urteil wird dem Beschwerdeführer, der Beschwerdegegnerin (unter Beilage von act. 21) und dem Kantonsgericht Schwyz, 1. Zivilkammer, mitgeteilt.

Lausanne, 8. November 2023

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Herrmann

Die Gerichtsschreiberin: Gutzwiller